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

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 64 | Issue No. 09 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | December - 2025 | Pages 32 | ₹40/- For Individual

नाताळ व नववर्ष २०२६ च्या हार्दिक शुभेच्छा

गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासदांना व पदाधिकाऱ्यांना फेडरेशनच्या संचालक मंडळाकडून नाताळच्या व नूतन वर्षाच्या हार्दिक शुभेच्छा..

प्रकाश दरेकर
अध्यक्ष

ॲड. दत्तात्रय वडेर
सचिव

डॉ. ज्ञानेश्वर महाजन
खजिनदार

वसंतराव शिंदे
संपादक-हौसिंग टाईम्स

अजय बागल
संचालक

हेमंत दळवी
संचालक

यशवंत किल्लेदार
संचालक

विजय शेलार
संचालक

व्यंकटेश सामंत
संचालक

धनंजय बर्डे
संचालक

काशिनाथ नाईक
संचालक

ॲड. विजय पवार
संचालक

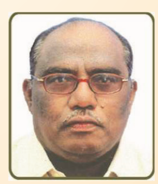
सुहास भोईटे
संचालक

प्रकाश गंगाधरे
संचालक

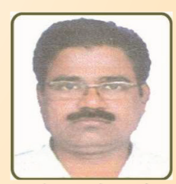
ॲड.संतान कारवाल्हो
संचालक

सविता झेंडे
संचालिका

आशिष गोयल
संचालक



तानाजी यटम
संचालक



ज्ञानेश्वर गोसावी
संचालक

छायाताई आजगांवकर- नेरुरकर
संचालिका

सारिका सावळ
संचालिका

यशवंत (भाई) सावंत
तज्ञ संचालक

विशाल कडणे
तज्ञ संचालक

देविदास गोस्वामी
(मुख्यकार्यकारी अधिकारी)

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

THE HOUSING TIMES

Vol. 64 | Issue No. 9 | December - 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

❖	थकबाकी भरणा केल्याशिवाय हस्तांतरण नाही व खरेदीदारास सभासदत्व नाही मा. न्यायमूर्ती अमित बोरकर बॉम्बे हायकोर्ट यांचे आदेश - संपादकीय	पान -०६-०९
❖	लोकशाहीचा उत्सव जास्तीत जास्त मतदारांनी मतदान करून आनंदाने व उत्साहाने साजरा करूया ! - अध्यक्षांचे मनोगत	पान -११-१३
❖	महाराष्ट्र शासनाने प्रसिद्ध केलेल्या सुधारित धोरणाच्या अंतर्गत ज्या संस्थांना भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) प्राप्त नाही अशा गृहनिर्माण संस्थांनी या योजनेचा लाभ घ्यावा	पान -१५-२१
❖	सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग महाराष्ट्र शासनाचे परिपत्रक ०५ डिसेंबर २०२५	पान -२२-२३
❖	**Question & Answer**	पान -२६-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठीः

दूरध्वनी क्रमांकः
८४१९९८८२७९ / ०२२-३५१०५२११ / ०२२-२२६६००६८ / ०२२-२२६६१०४३

ईमेलः
housingfederation@gmail.com

थकबाकी भरणा केल्याशिवाय हस्तांतरण नाही व खरेदीदारास सभासदत्व नाही
मा. न्यायमूर्ती अमित बोरकर बॉम्बे हायकोर्ट यांचे आदेश

संपादक
वसंतराव एन शिंदे

मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने नुकताच दिलेला निर्णय महाराष्ट्रातील लाखो गृहनिर्माण सहकारी संस्था (सोसायटी) आणि फ्लॅट/गाळे खरेदी करणाऱ्यांसाठी अतिशय निर्णायक ठरत आहे. हा निर्णय केवळ एका प्रकरणापुरता मर्यादित नसून, सोसायटींच्या आर्थिक शिस्तीला, थकबाकी वसुलीसाठीच्या अधिकारांना आणि खरेदीदारांच्या जबाबदाऱ्यांना स्पष्टपणे परिभाषित करणारा आहे.

मुंबई येथील एका को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटीमध्ये एका व्यावसायिक गाळ्याच्या मालकाकडे सुमारे १५७-१५८ लाखांची मेंटेनन्स, दंड, व्याज व इतर शुल्कांची थकबाकी होती. मालकाने वर्षानुवर्षे पैसे न भरल्याने सोसायटी आर्थिकदृष्ट्या अडचणीत आली. दरम्यान, बँकेने तो गाळा कर्जाबाबत कारवाई करत SARFAESI Act, २००२ अंतर्गत जप्त केला आणि नंतर लिलावात (Auction) विकला. लिलावातील नवीन खरेदीदाराने सोसायटी सदस्यत्वासाठी अर्ज केला. सोसायटीने ठाम शब्दांत सांगितले की "जुनी थकबाकी भरा, मगच सदस्यत्व देऊ." खरेदीदाराने सहनिबंधकांकडे तक्रार केली, सहनिबंधक व निबंधक दोघांनीही सोसायटीला सदस्यत्व देण्याचे आदेश दिले. सोसायटीने हे आदेश हायकोर्टात आव्हान दिले. आणि यानंतरच न्यायमूर्ती अमित बोरकर यांच्या खंडपीठाने दिलेला महत्त्वपूर्ण आणि कायदेपर्यंत स्पष्टता आणणारा निकाल समोर आला.

मा. हायकोर्टाचा अंतिम निर्णय स्पष्ट आणि एकमताने सोसायटीच्या बाजूने दिला. हा निर्णय देताना मा. न्यायालयाने दिलेले प्रमुख मुद्दे खालीलप्रमाणे :

१. "थकबाकी भरल्याशिवाय सदस्यत्व नाही" हा कायदेशीर सिद्धांत आहे :- मालमत्ता कोणत्याही मार्गाने हस्तांतरित झाली (स्वेच्छेने विक्री, न्यायालयीन लिलाव, SARFAESI, बैंक ऑक्शन), तरी त्या मालमत्तेवरील मागील सर्व देयकांची जबाबदारी नवीन खरेदीदारावर येते. याला मा. न्यायालयाने "Statutory Mandate" म्हटले.

२. SARFAESI Act हा अपवाद नाही: खरेदीदारांनी असा युक्तिवाद केला की SARFAESI लिलावातून घर घेतले, म्हणून थकबाकी लागू होऊ नये. मा. न्यायालयाने हा युक्तिवाद पूर्णपणे फेटाळून लावला. कोर्टाचे निरीक्षण: "SARFAESI Act बँकेला मालमत्ता लिलावाचा अधिकार देतो, पण सोसायटीच्या थकबाकीपासून खरेदीदाराला सूट देत नाही."

३. Ownership म्हणजे Membership नाही (मालकी म्हणजे सदस्यत्व नाही) :-फ्लॅट/गाळा विकत घेतला म्हणजे तो खरेदीदार मालक होतो. परंतु सोसायटीचे 'सदस्यत्व' मिळवणे हे वेगळे, स्वतंत्र

आणि नियमबद्ध प्रक्रियेद्वारे ठरते. "थकबाकी चुकती न करता खरेदीदाराला सदस्यत्व मिळणार नाही." "मात्र मालकी हक्कावर गदा येणार नाही."

४. कायदेशीर आधार कलम १५४B(7) अपरिहार्य आहे महाराष्ट्र को-ऑपरेटिव्ह सोसायटीज ॲक्टमधील कलम १५४B(7) म्हणजे फ्लॅट/गाळ्याचे हस्तांतरण करण्यापूर्वी त्या जागेवरील सर्व थकीत देयके भरली जाणे आवश्यक आहे. हे कलम स्वेच्छेने विक्री, बँक लिलाव, SARFAESI Act, मा. न्यायालयीन लिलाव या सर्वांनाच लागू असल्याचे मा. कोर्टाने स्पष्ट केले.

हा निर्णय सोसायट्यांसाठी महत्वाचा आहे कारण

- मा. हायकोर्टाने सोसायटीच्या आर्थिक परिस्थितीवर खास भर दिला आहे
- मेंटेनन्सवरच इमारतीचे संपूर्ण व्यवस्थापन अवलंबून असते जसे की- सुरक्षा, साफसफाई, लिफ्ट मेंटेनन्स, दुरुस्ती, पाणीपुरवठा, कचरा व्यवस्थापन इत्यादी.
- एखाद्या सदस्याने वर्षानुवर्षे मेंटेनन्स न भरल्यास संपूर्ण इमारतीवर आर्थिक ताण येतो. मा. न्यायालयाने स्पष्टपणे सांगितले की "नियमित पैसे भरत असलेल्या प्रामाणिक सदस्यांवर इतरांच्या थकबाकीचा भार टाकणे अन्यायकारक आहे."

हा निर्णय प्रत्येक घर खरेदीदाराला एक स्पष्ट आणि कडक इशारा देणारा आहे

१. लिलावातील घर स्वस्त दिसते... पण जोखीम मात्र प्रचंड असते!

लिलावात मिळालेली कमी किंमत आकर्षक वाटते, पण त्यामागे लपलेली थकबाकी मोठी असू शकते म्हणून खरेदीपूर्वी सर्व गोष्टींची खात्री करणे गरजेचे असते नाहीतर मोठा आर्थिक फटका बसू शकतो.

२. फक्त विक्रेता सांगतो म्हणून विश्वास ठेऊ नका. सोसायटीकडून कोणतीही थकबाकी नसल्याचे लेखी "No Dues Certificate" घ्या. सोसायटीचे No Dues Certificate तपासून घ्या.

३. जर करारात थकबाकीबाबत स्पष्ट नमूद केले नाही, तर स्वत:लाच भरावे लागते आणि कोणतेही कायदे याबाबद तुमचे संरक्षण करू शकत नाहीत करारनाम्यात थकबाकी कोण भरणार हे स्पष्ट लिहून घेणे गरजेचे आहे

४. सोसायटीचा सदस्य बनणे म्हणजे केवळ सुविधा मिळवणे नाही; तर मेंटेनन्स वेळेवर भरणे, सोसायटीचे नियम पाळणे सदस्यत्व हक्कापेक्षा जबाबदारी जास्त असतात ही मूलभूत कर्तव्येही स्वीकारावी लागतात. मेंटेनन्स न भरता सदस्यत्व देणे हे कायद्यानेच शक्य होत नाही.

सोसायटीच्या दृष्टिकोनातून हा निर्णय क्रांतिकारी का आहे त्याची कारणे खालीलप्रमाणे. :-

१. थकबाकी वसुलीसाठी मजबूत कायदेशीर आधार मिळाला आहे त्यामुळे सोसायटी आता कोणत्याही खरेदीदाराकडून जुनी थकबाकी मागण्याचा स्पष्ट अधिकार सिद्ध करू शकते.

२. सहनिबंधक वा इतर अधिकाऱ्यांनी सदस्यत्व देण्यासाठी तगादा लावल्यास, सोसायटी हा मा. हायकोर्टाचा निकाल दाखवून कायद्यानुसार नकार देऊ शकते. प्रशासकीय दबावाला ठोस उत्तर मिळाले आहे.

३. जे सदस्य वर्षानुवर्षे नियम पाळतात, त्यांच्यावर इतरांच्या थकबाकीचा भार पडणार नाही. हा निर्णय त्यांच्या हक्कांचे संरक्षण करतो त्यामुळे प्रामाणिक मेंटेनन्स भरणाऱ्या सदस्यांना न्याय मिळेल.

४. थकबाकी रोखल्याने निधीची आवक स्थिर राहते आणि मेंटेनन्स-दुरुस्ती सारख्या आवश्यक खर्चासाठी नेहमीच पुरेसा पैसा उपलब्ध होतो परिणामी सोसायटीचे संपूर्ण व्यवस्थापन अधिक मजबूत आणि सक्षम बनते व संपूर्ण सोसायटीत आर्थिक शिस्त आणि स्थैर्य निर्माण करु शकते. सोसायटी व्यवस्थापन, सदस्य, आणि गुंतवणूकदार सर्वांसाठी या निर्णयातून मिळणारे उपयुक्त मुद्दे:-

   १. पुनर्विकास प्रकल्प: थकबाकी असल्यास सदस्यत्व मिळत नाही, आणि सदस्यत्व नसेल तर पुनर्विकासात मतदानाचा हक्कही मिळत नाही.

   २. गुंतवणूकदार: लिलावातील प्रॉपर्टीजमध्ये थकबाकी तपासणे सर्वात महत्त्वाचा मुद्दा ठरला आहे.

   ३. सोसायटी कमिटी: हा निर्णय त्यांच्या आर्थिक स्वावलंबनाला ताकद देतो. सोसायटीचे सदस्यत्व मिळवायचे असेल तर थकबाकी भरणे अपरिहार्य राहील. लिलावातून प्रॉपर्टी घेतली तरी थकबाकी पासून सूट मिळू शकत नाही. सदस्यत्व हा अधिकार नसून कर्तव्यांसह येणारा दर्जा राहील. सोसायट्यांच्या आर्थिक शिस्तीसाठी हा निर्णय ऐतिहासिक ठरणार हे निश्चित.

घर खरेदी करताना सावधगिरी म्हणजेच आर्थिक सुरक्षा तपासून घेणे महत्वाचे आहे. मुंबई मा. उच्च न्यायालयाचा हा निर्णय घर खरेदीदार आणि सोसायटी या दोघांसाठीही स्पष्ट संदेश देतो की थकबाकी तपासल्याशिवाय व्यवहार करू नका, थकबाकी भरल्याशिवाय सदस्यत्वाची अपेक्षा करू नका आणि सोसायटीने आर्थिक शिस्त पाळण्यासाठी कडक भूमिका घेणे आवश्यक आहे. हा निर्णय खरेदीदारांना योग्य ड्यू-डिलिजन्सची आठवण करून देतो आणि सोसायटींना त्यांची अधिकारशक्ती अधिक दृढ करण्याची संधी देतो. शेवटी, पारदर्शक व्यवहार, स्पष्ट नियम आणि आर्थिक जबाबदारी यामुळेच प्रत्येक सोसायटी सुरक्षित, सक्षम आणि सुस्थितीत राहू शकते.

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

लोकशाहीचा उत्सव जास्तीत जास्त मतदारांनी मतदान करून आनंदाने व उत्साहाने साजरा करूया !

सर्व प्रथम दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को ऑप. हौसिंग फेडरेशन लि. च्या सर्व सभासद गृहनिर्माण संस्थांचे पदाधिकारी, संचालक मंडळ व सर्व सभासदांना येणाऱ्या नविन वर्षाच्या हार्दीक शुभेच्छा तसेच मुंबई महापालिकेसाठी दिनांक १५/०१/२०२६ रोजी मतदान होणार असुन निवडणूकीचा म्हणजेच लोकशाहीचा उत्सव आनंदाने व उत्साहाने साजरा करण्यासाठी मी आपणांला शुभेच्छा देतो. मुंबईमध्ये होऊ घातलेल्या सार्वत्रिक निवडणूकीचा महोत्सव तेवढ्याच आनंदात, उत्साहात, समाजात एकमेकांमध्ये कोणताही तेढ निर्माण होणार नाही अशा पध्दतीने मुंबईतील सर्व गृहनिर्माण सहकारी संस्थेतील सर्व मतदारांनी आपला मतदानाचा हक्क न चुकता बजावून लोकशाहीचा उत्सव साजरा करावयाचा आहे. मतदान करणे हे आपला हक्क असून, जागरूक नागरीक म्हणून ती आपली जबाबदारी पण आहे.

मात्र मागील बऱ्याचश्या निवडणुकीमध्ये असे निदर्शनास आले आहे कि प्रत्यक्ष मतदान केंद्रावर गेल्यावर आपले नाव मतदान यादीत समाविष्ठ नसते. मग अशावेळी आपल्याला मतदानाच्या अधिकारापासुन वंचित राहावे लागते. मतदान केंद्रावर मतदानापासुन वंचित असणाऱ्यांची संख्या वाढलेली आहे तर काही मतदार आमचे नाव मतदान यादीतुन वगळले गेले असे आक्षेप घेतात. जर मतदानापासुन वंचित राहायचे नसेल तर प्रत्येक मतदार संघाचे मतदार नोंदणी अधिकारी यांच्या मार्फत येणाऱ्या काही दिवसात मतदान नोंदणीचा आढावा घेतला जाणार आहे. आपल्याला नविन मतदान नोंदणी करावयाची असल्यास, त्याचप्रमाणे नावात बदल, पत्ता बदलणे, डिजिटल आयडी तयार करावयाचे असल्यास याबाबतची सुविधा २७ डिसेंबर २०२५ पर्यंत मतदार नोंदणीच्या नोंदी मतदार नोंदणी अधिकारीऱ्यांच्या मार्गदर्शनाखाली केले जाणार आहे.

मुंबईत जवळपास ५० हजार गृहनिर्माण संस्था आहेत. त्यापैकी २२ हजार गृहनिर्माण संस्था या आपल्या मुंबई डिस्ट्रिक्ट को. ऑप हौसिंग फेडरेशनशी संलग्न आहेत. म्हणजेच मुंबईतले अर्धे मतदान फक्त आपल्या गृहनिर्माण संस्थांमध्ये एकवटलेले आहे. म्हणून आपल्या लोकशाहीत गृहनिर्माण सहकारी संस्थांची जाबाबदारी सर्वात जास्त आहे. एक मतदार म्हणुन

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, 10 जानेवारी, 2026	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

तसेच मुंबई हौसिंग फेडरेशनचा अध्यक्ष या नात्याने मुंबईतील गृहनिर्माण सहकारी सभासद संस्थांशी संवाद साधणे आवश्यक वाटते हा संवाद कोणत्याही पक्षासाठी नाही. कुठल्याही राजसत्तेसाठीही नाही. जगातील सर्वात मोठी लोकशाही बळकट करावयची असेल तर मतदानाचा सर्वश्रेष्ठ हक्क बजावणे हाच त्यासाठीचा मार्ग होय. मतदान या शब्दात दान हा अत्यंत गर्भित असा शब्द जोडुन आहे. लोकशाही मार्गाने राज्य करणारे सरकार तोच निवडुन देतो आणि कोणत्याही राजसत्तेला सत्तेचे दानही हा मतदारच देतो. "लोकांनी लोकांचे लोकांसाठी निवडुन दिलेले सरकार म्हणजे लोकशाही" अशी अत्यंत साधी सरळ सोपी व्याख्या आपण करतो. या व्याख्येत शब्दाशब्दावर लोक म्हणजे आपण आणि आपण म्हणजे मतदार विराजमान आहोत आपण मतदार म्हणजेच लोकशाही या अर्थाने दर पाच वर्षानी होणारी कोणतीही निवडणूक राजकीय पक्ष लढवत असले तरी लोकशाहीचा, मतदानाचा हा सोहळा आपला मतदारांचा उत्सव होय. मतदानाचा हक्क बजावुन तो आपण साजरा केला पाहिजे.

निवडणुकीत मतदानासाठी पात्र असलेल्या युवक व युवतींना आपले नाव मतदान यादीत समाविष्ठ करण्यासाठी प्रवृत्त करून आवश्यक ते मार्गदर्शन करणे हे सुध्दा आपले कर्तव्य म्हणावे लागले. म्हणुन मतदार राजांनो जागरूक व्हा व आपली मतदान नोंदणी करून घ्या. नजिकच्या काळात मुंबई तील महानगरपालिकेच्या निवडणुकीत आपण मतदान करून लोकशाहीच्या दृष्टीने आपले आद्य कर्तव्य बजावणे अत्यंत गरजेचे आहे.

आपण लोकशाही मूल्यांसाठी सतत पुढाकार घेत आलो आहोत. त्यामुळेच आपल्या हौसिंग फेडरेशनला राज्य निवडणूक आयोगातर्फे प्रथम " लोकशाही पुरस्कार" मा. उपराष्ट्रपती श्री. व्यंकय्या नायडू यांच्या हस्ते सन्मानित करण्यात आला. आता आणखी एक पाऊल मतदानाचे टाकूया आणि मतदानाचा पवित्र हक्क बजावुन या देशाची बलाढय लोकशाही आणखी बळकट करूया !

मग चला तर मतदान करून लोकशाहीचा उत्सव साजरा करूया.

प्रकाश य. दरेकर

अध्यक्ष

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को–ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

महाराष्ट्र शासनाने प्रसिद्ध केलेल्या सुधारित धोरणाच्या अंतर्गत ज्या संस्थांना भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) प्राप्त नाही अशा गृहनिर्माण संस्थांनी या योजनेचा लाभ घ्यावा

मंत्रालयीन सेवा

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग, मंत्रालय, ४ था मजला, मादाम कामा रोड,
हुतात्मा राजगुरु चौक, मुंबई ४०० ०३२.
nirmal.chaudhari@gov.in

क्रमांक:- टिपीबी-४३२५/१८२७/प्र.क्र.१५०/२०२५/नवि-११ दिनांक :- ११/१२/२०२५

प्रति,
आयुक्त,
बृहन्मुंबई महानगरपालिका

विषय :- Provisions of the Amnesty Scheme for Grant of occupation to the building which have been occupied without obtaining the required occupation certificate.
(महानगरपालिकेच्या भोगवटा अभय योजनेस सुधारणेसह मंजूरी देणेबाबत.)

संदर्भ :- प्रमुख अभियंता (वि.नि.),बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे कडील पत्र क्र. CHE/२१६६६/DP/Gen. Dated- ६/१२/२०२२.

महोदय,

संदर्भित पत्राचे कृपया अवलोकन व्हावे.

बृहन्मुंबई क्षेत्रातील भोगवटा प्रमाणपत्र न घेता वास्तव्य/ वापर होत असलेल्या इमारतींना भोगवटा देणे सुसह्य व्हावे या करीता अभय योजनेचा (Amnesty Scheme) सुधारीत प्रस्ताव महानगरपालिकेकडील संदर्भित पत्राद्वारे मान्यतेसाठी शासनास प्राप्त झाला आहे. महापालिकेची सन २००४ चे माफी योजनेस अपेक्षित प्रतिसाद न मिळाल्याने महापालिकेने पूर्वीचे दि.२५/०३/१९९१ पूर्वीचे वास्तव्यातील इमारतींकरीता datumline सुधारीत करुन योजना दि.६/०१/२०१२ म्हणजेच फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू होणे पूर्वीपर्यंत प्रत्यक्षात वापराखाली असलेल्या तथापि, भोगवटा न घेण्यात आलेल्या इमारतींना भोगवटा देण्याचे अनुषंगाने महापालिकेने सुधारीत योजना संदर्भित पत्रान्वये सादर केली आहे. याविषयी शासन स्तरावर वेळोवेळी बैठका संपन्न झाल्या. त्यामध्ये आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका तसेच विविध इतर विभागातील संबंधित अधिकारी इत्यादींची मते जाणुन घेण्यात आली. महापालिकेने सादर केलेल्या भोगवटा अभय योजनेमध्ये सुधारणा करण्यात येऊन महापालिकेने अंमलबजावणी करणेस शासनाची सहमत देण्यात येत असून, त्यानुषंगाने आपणास खालीलप्रमाणे कळविण्याचे मला आदेश आहेत :-

(I) महानगरपालिकेने संदर्भित पत्रान्वये विचारणा केलेल्या मुद्दयांबाबत :-

१) अभय योजनेंतर्गत भोगवटासाठी कार्यान्वित करावयाचे प्रस्तावाची पूर्वीची तारीख (datum line) दि.२५/०३/१९९१ वाढवून दि. ६/०१/२०१२ (फंजिबल लागू होणे पूर्वीपर्यंतची प्रकरणे) पर्यंत वाढवण्याचे महापालिकेचे प्रस्तावास सहमती दर्शविणेत येत आहे.

तसेच या तारखेनंतर (दि.०६/०१/२०१२) भोगवटा न घेण्यात आलेल्या तथापि, वास्तव्य होत असलेल्या इमारतींबाबत महापालिकेने स्वतंत्रपणे मार्गदर्शक तत्वे निर्गमित करण्याबाबत विचार करावा व त्याअनुषंगाने दि. १७/११/२०१६ पूर्वी पासून वास्तव्य होत असलेल्या/ बांधकाम परवानगी दिलेल्या इमारतीकरता सुधारीत datumline विचारात घेण्यात यावी व सदर इमारतींना देखील अभय योजना लागू करण्याबाबत महापालिकेने कार्यवाही करावी.

२) शासन नगर विकास विभागाकडील दि. २३/०८/२००४ रोजी दिलेल्या मार्गदर्शक सूचनांबाबत महापालिकेने सादर केलेली वस्तुस्थिती व अभिप्रायांवर सोबतचे परिशिष्टामधील नगर विकास विभागाचे शेरे विचारात घेण्यात यावेत व त्यानुसार दि. १७/११/२०१६ पूर्वी पासून वास्तव्याखाली असलेल्या बांधकाम परवानगी दिलेल्या इमारतींचे अनुषंगाने पूर्वीचे मार्गदर्शक तत्वे सुधारीत करुन निर्गमित करण्यास हरकत नाही.

३) सुधारीत अभय योजना (Revised Amnesty Scheme) संबंधी परीपत्रक/ आदेश निर्गमित झालेनंतर योजनेंतर्गत भोगवटा साठी प्रस्ताव सादर करतेवेळी रेडीरेकनरचे दरात प्रचलित दरामध्ये ५०% सवलत देवून अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक तसेच फंजिबल क्षेत्राचे अधिमूल्य स्विकारण्याचे महापालिकेचा प्रस्ताव उचित आहे.

४) त्याच धर्तीवर भोगवटा प्रमाणपत्रापासून वंचीत रहिवाशांचे नियमानुकूल करणेकरीता रिहॅबिलिटेशन फी, बाल्कनी, ओट बंदिस्त ची फी, दंड इत्यादीमध्ये ५०% सवलत देण्यबाबत महापालिकेचा प्रस्ताव उचित असून सहमती दर्शविण्यात येत आहे.

५) तसेच Elevation features / Free FSI Features चे रहिवास वापरात (habitable use) रुपांतरण केल्या प्रकरणी भरणा करावयाची दंड (Penalty) मध्ये ५०% सवलत देणेबाबत महानगरपालिकेचा प्रस्तावामध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात येत आहे :-

i) सुधारीत अभय योजना लागू झाल्यापासून पहिल्या ६ महिन्याच्या आत प्राप्त होणाऱ्या प्रस्तावांना दंड (Penalty) आकारण्यात येऊ नये.

ii) सुधारीत अभय योजना लागू झाल्यापासून ६ महिने ते १ वर्ष च्या कालावधीत प्राप्त होणाऱ्या प्रस्तावांना दंड (Penalty) मध्ये प्रचलित दराच्या ५०% सवलत देण्यात यावी.

iii) सुधारीत अभय योजना लागू झाल्यापासून १ वर्षाच्या कालावधीनंतर प्राप्त होणाऱ्या प्रस्तावांना दंड (Penalty) मध्ये कोणतीही सवलत देण्यात येऊ नये.

(II). महानगरपालिकेने विचारणा केलेल्या वरील मुद्दयांव्यतिरिक्त महापालिकेच्या प्रस्तावासंबंधी खालीलप्रमाणे बाबी कळविण्यात येत आहेत :-

a) <u>भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र :</u>

एखाद्या सदनिकाच्या मालकाने भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्यासाठी केलेल्या अर्जाच्या अनुषंगाने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने सदरच्या वैयक्तीक सदनिकेसाठी भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यासाठी स्वतंत्रपणे मार्गदर्शक तत्वे/कार्यपद्धती (Online प्रणालीसह) तयार करावी. सदरच्या मार्गदर्शक तत्वामध्ये खालील बाबींचा समावेश असावा :-

i) प्रचलित नियमावलीनुसार भुखंडावर अनुज्ञेय असलेल्या Maximum building Potential पैकी सदनिका धारकास त्याच्या ताब्यातील सदनिकेच्या क्षेत्राच्या प्रमाणात (चटई क्षेत्र X १.१५) अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक / फंजिबल क्षेत्र / टि.डी.आर चा वापर करण्यास मुभा दयावी.

ii) उपरोक्त प्रमाणे सदनिकेस भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्यामुळे Occupant Load मध्ये वाढ होणार नसल्याने अतिरिक्त पार्कींगचे क्षेत्राचा आग्रह करण्यात येऊ नये.

iii) उपरोक्त सदनिकेच्या भूखंडावर वापरण्यात आलेला एकूण चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा ताळेबंद करण्याबाबत योग्य कार्यप्रणाली महापालिकेने विकसीत करणे आवश्यक आहे.

iv) व्यक्तीगत अर्जदाराने त्यांचे सदनिकेचे क्षेत्रापुरता भागश: भोगवटा साठी अर्ज केल्यास त्यावर निर्णय घेताना त्यावेळी अर्जदाराशी संबंधीत नसलेले सामाईक क्षेत्रावरील बांधकाम तोडणे इत्यादीची सक्ती सदर व्यक्तीवर/ अर्जदार यांचेवर न करता अर्जावर निर्णय घ्यावा.

b) पुनर्वसन प्रस्तावांमध्ये पुनर्वसन इमारतींचे भोगवटा प्रमाणपत्र हे विक्री इमारतीपासून वेगळे (delink) करुन विक्री इमारत मधील पुर्तता (Violation/ non-compliance) न झाल्याप्रकरणी त्याची झळ पुनर्वसन इमारतीस लागू न देता de-link करताना अशा पुनर्वसन इमारतीला/ सदनिकांना भोगवटा प्रमाणपत्र स्वतंत्रपणे विचारात घेण्याबाबत महापालिकेने विचार करावा.

c) रहिवास इमारतीं व्यतिरिक्त विविध हॉस्पिटल, शाळा च्या वापराखालील इमारतींना देखील भोगवटा साठी अभय योजना गरजेची असल्याने सदरहु सुधारीत माफी योजनेची व्याप्ती केवळ रहिवास इमारतींकरीता मर्यादित न ठेवता हॉस्पिटल व शाळा इमारतींकरीता देखील लागू करणेबाबत महापालिकेने विचार करावा.

d) सदरहु भोगवटा साठीची अभय योजना केवळ उपरोक्त दिवस (datumline) पूर्वी पासून वास्तव्याखालील असलेल्या तसेच महापालिकेने प्रचलित नियमावलीनुसार नकाशे मंजूरी, बांधकाम परवानगी देण्यात आलेल्या तथापि, भोगवटा प्रमाणपत्रापासून वंचित इमारतींचे भोगवटासाठी लागू करण्यात यावी. म्हणजेच सदर योजना ही कायदेशीर प्रक्रियेचा अवलंब करुन अनियमितता ही नियमित करण्यासाठी प्रस्तावित आहे. मात्र कोणत्याही परिस्थितीत सदर योजनेचा वापर अनधिकृत बांधकामे अधिकृत करणेकरीता हत्यार (Tool) म्हणून वापर करता येणार नाही. याची महापालिकेने उचित दक्षता घेण्यात यावी.

e) अभिन्यासातील विकास योजनेनुसार क्रिडांगण, बगीचा (PG, RG) इत्यादी व इतर आरक्षणे महापालिकेने ताब्यात घेण्याची कार्यवाही स्वत:हून(Proactively) करावी व सदरहु सार्वजनिक प्रयोजनार्थ उपलब्ध करुन दयावीत.

f) सदरहु सुधारीत माफी योजने (Revised Amnesty Scheme) नुसार अधिमूल्यातील ५०% सवलत तसेच पहिल्या सहा महिन्यांकरीता दंड (Penalty) न लागू करणेबाबतची सवलत हया फक्त ८० चौ.मी. पर्यंत कार्पेट क्षेत्र (मंजूर नकाशा/ विक्री करारनाम्यानुसार) असणाऱ्या सदनिका (नियमितीकरणानंतर क्षेत्र ८० चौ.मी. पेक्षा जास्त झाले तरी चालेल) पुरताच लागू करण्यात यावा. म्हणजेच उपरोक्त नुसार कार्पेट क्षेत्र ८० चौ.मी. पेक्षा जास्त असेल अशा

सदनिका / इमारती साठी माफी योजनेंतर्गत भोगवटा/ नियमितीकरणासाठी अधिमूल्य तसेच दंडात कोणतीही सवलत लागू राहणार नाही.

तसेच, महापालिकेचे सुधारीत माफी योजनेतील (Revised Amnesty Scheme) मुद्दे/ तपशिलाचे अनुषंगाने नगर विकास विभागाचे शेरे सोबतचे परिशिष्टामध्ये तक्त्याच्या स्वरुपात देण्यात येत आहेत.

तरी वरील (I) व (II) सह सोबतचे परीशिष्टामधील नगर विकास विभागाचे शेरे विचारात घेऊन बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने इमारतींचे भोगवटा करीता अभय योजना (Amnesty Scheme) सुधारीत करुन त्यानुसार योजनेची सत्वर अंमलबजावणी करण्यात यावी.

आपला,

सोबत- वरीलप्रमाणे.

(निर्मलकुमार चौधरी)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

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:

कन्नमवार नगर क्रमांक २, इमारत क्रमांक ७७ जवळ, जुने पोलिस स्टेशन, आयसीआयसीआय बँकेसमोर विक्रोळी पुर्व, मुंबई - ४०००८३.

अधिक माहितीसाठी, कृपया संपर्क साधा:

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

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

महाराष्ट्र शासन

क्रमांक:-सनित-१६२५/प्र.क्र.९०/१३-स
सहकार ,पणन व वस्त्रोद्योग विभाग ,
मंत्रालय, विस्तारीत इमारत,
मादाम कामा मार्ग,
हुतात्मा राजगुरु चौक,मुंबई-४०० ०३२
दि:- ०५ डिसेंबर, २०२५

<u>वाचा</u> :- महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० चे कलम ७३कक मधील तरतूद.

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

सध्या राज्यामध्ये नगरपालिका व नगरपंचायतीच्या निवडणुका जाहीर झालेल्या असून, येऊ घातलेल्या अन्य स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या निवडणुकांमुळे संबंधित प्रशासनिक व पोलिस यंत्रणा सदर निवडणूक प्रक्रियेत गुंतलेली आहे. या कारणास्तव सहकारी संस्थांच्या निवडणुकांसाठी आवश्यक मनुष्यबळ, पोलिस बंदोबस्त, मतदान केंद्रांची उपलब्धता या बाबतीत अडचणी निर्माण होण्याची शक्यता आहे.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० मधील कलम ७३ कक मधील तरतुदीनुसार राज्य विधानसभा किंवा विधानपरिषद किंवा लोकसभा किंवा स्थानिक प्राधिकरण यांचा कोणताही निवडणूक कार्यक्रम हा कोणत्याही संस्थेच्या वर्गाच्या निवडणूकीच्या वेळी येत असल्यामुळे राज्य शासनाच्या मते, कोणतीही संस्था किंवा संस्थांचा वर्ग यांच्या निवडणूका घेणे लोकहिताचे नसेल अशा बाबतीत सहकारी संस्थांची निवडणूक पुढे ढकलण्याबाबत शासनास अधिकार आहे. सदर तरतूद विचारात घेऊन शासन खालीलप्रमाणे आदेश देत आहे.

आदेश

उपरोक्त विवेचन विचारात घेऊन महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० मधील कलम ७३कक मधील तरतुदीनुसार राज्यात सध्या सुरु असलेल्या नगरपालिका व नगरपंचायतींच्या निवडणुका तसेच येऊ घातलेल्या इतर स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या निवडणुकांच्या पार्श्वभूमीवर ज्या प्रकरणी सहकारी संस्थेची निवडणूक घेण्याबाबत मा. उच्च न्यायालय / मा. सर्वोच्च न्यायालयाने आदेशीत केले आहे अशा सहकारी संस्था वगळून राज्यातील सहकारी संस्थांच्या निवडणूका (सहकारी गृहनिर्माण संस्था वगळून) या आदेशाच्या दिनांकापासुन सध्या ज्या टप्प्यावर आहेत त्या टप्प्यावर राज्यातील स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या निवडणूका पूर्ण होईपर्यंत पुढे ढकलण्यात येत आहेत.

तथापि, सदर आदेशात खालील बाबींना सुट देण्यात येत आहे.

१. सहकारी संस्थांच्या निवडणूकीनंतरची पहिली पदाधिकारी निवड करणे.

२. चेअरमन / व्हाइस चेअरमन / अन्य पदाधिकारी यांनी पदाचा राजीनामा देणे अथवा मृत्यु /अनर्हता या कारणांमुळे रिक्त झालेले चेअरमन / व्हाइस चेअरमन / अन्य पदाधिकारी यांची निवड करणे.
३. राजीनामा / मृत्यु / अनर्हता या कारणांमुळे संचालक मंडळातील नैमित्तीकरित्य रिक्त झालेल्या जागेवर अन्य संचालकाची निवड करणे.
४. "क" व "ड" वर्गातील सहकारी संस्थांची निवडणूक प्रक्रिया.
५. मतदार यादी प्रसिद्धीचा टप्पा सुरु असलेल्या संस्था (अशा संस्थांची अंतिम मतदार यादी प्रसिद्ध होईपर्यंत कार्यवाही चालु ठेवता येईल.)

सदर आदेश महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असुन त्याचा सांकेतांक २०२५१२०५१३०२४२७९०२ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

TEJAL RAMESHRAO PARDE

Digitally signed by TEJAL RAMESHRAO PARDE
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=CO-OPERATION MARKETING AND TEXTILE DEPARTMENT, 2.5.4.20=019d779a48258636496c1fec0492fd7daa52f3f2c329798028660b47fed6130a, postalCode=400032, st=Maharashtra, serialNumber=89128237A4F41B9735DD61762BBCE33E4A0AF82C2F7EAB2825CB61E62611D4AB, cn=TEJAL RAMESHRAO PARDE
Date: 2025.12.05 13:04:31 +05'30'

(तेजल पारडे)
कक्ष अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

“दि हौसिंग टाईम्स” चा अंक फेडरेशनच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द केल्याबाबत जाहीर निवेदन

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट कॉ-ऑप हॉउसिंग फेडरेशन लि. च्या सभासद संस्थांना / पदाधिकाऱ्यांना / संस्थांच्या सभासदांना / वैयक्तिक वर्गणीदार यांना सुचित करण्यात येते की, फेडरेशनतर्फे दर महिन्याला प्रकाशित केले जाणारे “दि हौसिंग टाईम्स” हे मासिक दर महीन्याच्या २५ तारखेला नियमितपणे प्रसिध्द करून पोस्टामार्फत सभासद संस्थांना पाठविण्यात येतो, तरी सुध्दा सर्व संबंधिताच्या सुविधेसाठी सदर अंक त्याच्या पुढील महिन्याच्या १० तारखेपासुन ते २५ तारखेपर्यंत फक्त वाचनासाठी व माहितीसाठी फेडरेशनच्या वेबसाईटवर उपलब्ध करून देण्यात येत आहे. तरी याबाबत सर्व संबंधितांनी याचा लाभ घ्यावा.

फेडरेशनची वेबसाईट खालीलप्रमाणे
www.mumbaihousingfederation.com

फेडरेशनच्या वेबसाईटवर जाहिराती प्रक्षेपित करण्यासाठी जाहिरातदारांना सुवर्णसंधी

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट कॉ-ऑप हॉउसिंग फेडरेशन लि. मार्फत दर महिन्याला प्रसिध्द होणारे "दि हौसिंग टाईम्स" आता फेडरेशनच्या वेबसाईटवर अपलोड करण्यात आलेले आहे. सदर वेबसाईटवर मागील महिन्याचे हौसिंग टाईम्स प्रसिध्दीच्या पुढील महिन्याच्या १० ते २५ तारखेपर्यंत अपलोड करण्यात येत आहे. तरी ज्या जाहिरातदारांना सदर वेबसाईटवर त्यांच्या जाहिराती उपरोक्त कालावधीसाठी प्रक्षेपित करावयाची असल्यास त्या जाहिरातदारांनी कृपया फेडरेशनच्या **housingfederation@gmail.com** या ईमेल आयडीवर आपला अर्ज व जाहिरातीचा नमुना पाठवावा. त्यानुसार आपल्या अर्जावर जाहिराती संदर्भात शुल्क आकारण्याबाबत व अटी शर्ती बाबत निर्णय घेऊन आपल्याला कळविण्यात येईल.

फेडरेशनची वेबसाईट खालीलप्रमाणे

www.mumbaihousingfederation.com

खुशखबर खुशखबर खुशखबर...

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग फेडरेशन लिमिटेड ही संस्था सहकार कायद्यातील तरतुदीनुसार दिनांक २६/०९/२०२५ रोजी च्या शासनाच्या अध्यादेशानुसार अधिसूचित झाले असून नवीन सुधारित अधिनियमातील कलम १५४ व २८ नुसार मुंबई जिल्हा व मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या मॅनेजर तसेच अकाउंटंट यांच्यासाठी कोर्स जानेवारी २०२६ पासून चालू करण्यात येणार आहेत तरी सभासदांनी या सुवर्णसंधीचा लाभ घ्यावा इच्छुकांनी या कोर्स बाबतच्या माहितीसाठी फेडरेशनच्या खालील दूरध्वनी क्रमांकावर किंवा ईमेलवर संपर्क साधावा.

दूरध्वनी क्रमांक :

०२२-२२६६००६८ / ०२२-२२६६१०४३ / ८४१९९८८२७९

ईमेल :

housingfederation@gmail.com

Question & Answer

प्रश्न क्र. १) जर सोसायटीने सोसायटीच्या बाबींशी संबंधित कोणत्याही कायदेशीर बाबीसाठी कायदेशीर खर्च केला तर असा खर्च कोणी करावा?

उत्तर १ :-एका सदस्याच्या मुलाचा अपघाती मृत्यू वीज उपकरणाला हात लागल्याने झाला. त्यामुळे सोसायटीच्या पदाधिकाऱ्यांविरुद्ध आणि सोसायटीच्या आवारातील एका रहिवाशाविरुद्ध पोलिस ठाण्यात एफआयआर दाखल करण्यात आली या घटनेमुळे सोसायटीला जामीन मिळविण्यासाठी आणि माननीय उच्च न्यायालयात याचिका दाखल करण्यासाठी अंदाजे रु. १,००,०००/- खर्च आला. वार्षिक सर्वसाधारण सभेत अशा कायदेशीर खर्चावर चर्चा करण्यात आली होती. काही सदस्यांनी अशा खर्चावर आक्षेप घेतला होता. सोसायटीच्या आवारात घडलेल्या अपघाताबाबत ज्यासाठी पदाधिकाऱ्यांविरुद्ध जामीन मिळविण्यासाठी एफआयआर दाखल करण्यात आला होता आणि उच्च न्यायालयात धाव घेण्यात आली होती. त्यामुळे जो काही खर्च झाला आहे तो सोसायटीच्या आणि सोसायटीच्या कामकाजात त्यांचे कर्तव्य बजावणाऱ्या पदाधिकाऱ्यांच्यासाठी आला आहे त्यामुळे असा खर्च सोसायटीच्या निधीतून करण्यात यावा कारण असा विषय वैयक्तिक बाब होऊ शकत नाही. म्हणूनच सोसायटीने केलेला असा कायदेशीर खर्च मॉडेल उपविधीच्या उपविधी क्रमांक ६६ (के) च्या तरतुदींनुसार योग्य आणि कायदेशीर आहे. म्हणून, सर्वसाधारण सभेत बहुमताने मंजूर झालेला ठराव सभासदांच्या हिताचा असल्याने आक्षेप स्वीकारार्ह नाहीत.

प्रश्न क्र. २) पुनर्विकास प्रकल्पातील उपसमितीचे कामकाज कसे असते?

उत्तर २:- सोसायटीच्या इमारतीच्या पुनर्विकास प्रक्रियेत, दिनांक ४ जुलै २०१९ च्या शासन परिपत्रकाचे पालन करावे लागेल ज्यामध्ये चरणबद्ध प्रक्रिया तपशीलवार स्पष्ट केली आहे. पुनर्विकास प्रक्रियेत असे परिपत्रक पाळावे लागेल, ज्यामध्ये सदर परिपत्रकात कोणत्याही विशिष्ट तरतुदी नाहीत तसेच पुनर्विकास प्रकल्पात उपसमिती नियुक्त करण्याबाबत कायदा, नियम आणि मॉडेल उपनियमांमध्ये कोणत्याही विशिष्ट तरतुदी नाहीत. तरीही, जर व्यवस्थापन समिती आणि जनरल/विशेष जनरल बॉडी उपसमितीच्या नियुक्तीबाबत निर्णय घेतात तर त्या परिस्थितीत सोसायटीला पुनर्विकासासाठी उपसमितीची नियुक्ती करण्यासाठी एकमताने विशिष्ट ठराव पारित करावा लागेल. ज्यामध्ये उपसमितीचे सदस्य कोण असतील, ते इमारत निहाय असो किंवा पुनर्विकास प्रक्रियेत ज्ञान असलेला कोणताही विशिष्ट संस्थेचा सदस्य असो, कोणत्याही वकील सदस्याला किंवा आर्किटेक्ट सदस्याला उपसमितीमध्ये भाग घेता येईल.

उपसमितीला कोणत्या प्रकारचे अधिकार द्यायचे हे देखील ठरवले जाते असे अधिकार आणि उपसमितीने घेतलेला कोणताही निर्णय

केवळ व्यवस्थापन समिती आणि सर्वसाधारण सभेला त्याच्या स्वरूपातील मार्गदर्शक तत्त्वे आणि शिफारस पुरतेच मर्यादित असेल. उपसमितीची बैठक सोसायटीच्या सचिवाद्वारे बोलावली जाऊ शकते आणि अशा बैठका सोसायटीच्या अध्यक्षांच्या अध्यक्षतेखाली असतील. या संदर्भात, कायदा, नियम आणि उपविधींच्या चौकटीत, सोसायटी आणि तिच्या सदस्यांच्या हितासाठी विशेष / सर्वसाधारण सभेचा निर्णय हा सर्व बाबतीत सर्वोच्च असतो.

प्रश्न क्र. ३) कुटुंबातील सदस्याला गिफ्ट डीडद्वारे हस्तांतरण केल्यास सोसायटी ट्रान्सफर प्रीमियम आकारू शकते का?

उत्तर ३ :- ज्या सदस्याने स्वत:च्या कमाईतून मालमत्ता खरेदी केली आहे किंवा मिळवली आहे, तो अशी मालमत्ता कुटुंबातील सदस्यांच्या नावे नोंदणी करून, कायदा, नियम आणि उपनियमांमध्ये, विशेषत: स्विकृत उपविधी क्रमांक ३ (xxv) मध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे, भेटवस्तू देऊ शकतो, ज्यामध्ये सदस्य ज्या कुटुंबाला नोंदणीकृत भेट देऊ शकतो अशा कुटुंबाच्या व्याख्येत विशिष्ट नातेसंबंधांचा उल्लेख आहे. कुटुंबाच्या व्याख्येत नमूद केल्याप्रमाणे नातेवाईकांना भेट म्हणून दिलेल्या अशा मालमत्तेच्या हस्तांतरणादरम्यान, अशा हस्तांतरण प्रकरणात उपविधी क्रमांक ३८ (ई) (ix) नुसार हस्तांतरण प्रीमियम लागू होत नाही.

टीप - उपविधी मधील अनुक्रमांक (ix) ची अट सोसायटीच्या भांडवल/मालमत्तेतील शेअर्स आणि हितसंबंध त्याच्या कुटुंबातील सदस्याला किंवा त्याच्या नामनिर्देशित व्यक्तीला किंवा त्याच्या वारसाला/कायदेशीर प्रतिनिधीला त्याच्या मृत्यूनंतर हस्तांतरित करण्यासाठी आणि सदस्यांमध्ये फ्लॅट्सची परस्पर देवाणघेवाण झाल्यास लागू होणार नाही. म्हणून उपविधीतील तरतुदींनुसार सदस्याने त्याच्या कुटुंबातील नातेवाईकाला केलेल्या भेटवस्तू कराराच्या बाबतीत हस्तांतरण प्रीमियम आकारला जाऊ शकत नाही. शिवाय, जर सदर फ्लॅट डोनीच्या नावावर हस्तांतरित करायचा असेल तर अशा परिस्थितीत हस्तांतरण प्रस्तावाचे विहित नमुने सोसायटीला सादर करावे लागतील.

Q.No.4) What kind of measures and actions should the organization take if pigeons, cockroaches, rats, or open water taps are found in a closed apartment in a cooperative building?

If the members of the flat in the society or the heirs of the deceased members have not lived in the flat for many years and it is not being used, so if there are flies, cockroaches, white ants or the window is open, pigeons are coming inside and Some birds are lying dead in the flat, so it cannot be ruled out that germs and diseases can spread Due to which the unhygienic condition occurs in the flat. In such a situation, the society is in a position to file a complaint

with the Health Department, Mumbai Municipal Corporation. However, if the flat is closed, then in such a situation, the society must immediately contact the concerned member/or heir/relative through a letter or mobile phone and try to open the door of the flat. If no one comes forward and doing so, then once again, the society should send a letter on behalf of the society and inform them in writing that the flat is locked then on behalf of the society, the police station in their area should be informed of the seriousness of the matter and a panchanama should be made in front of the police and the lock of the flat should be broken. Immediately close the windows of the said flat properly with the signature of a witness, dispose of the dead birds and pigeons in the flat, clean the flat completely and apply pest control, check the water taps properly, and close the flat on behalf of the society's committee member the presence of the police by installing new locks, making a Panchanama, keeping the keys of the said flat in the custody of the office bearers of the society and changes will be included in maintenance of the said flat.

If there is a court case going on between the member or the heirs of the deceased member regarding the said flat, then the society should participate in the said court process and bring the current condition of the flat before the court and with the permission of the court, open the flat, break the lock and complete all the necessary wastages to make it clean and re-lock it. It is necessary to take action by taking a court order regarding these matters. The action taken by the society regarding all these matters and the expenses incurred for it should be placed before the management committee and the necessary resolutions should be passed regarding all these matters and change the expenses in the maintenance Bill of said member Therefore, if a flat is closed for the building of the society due to the above-mentioned reason, the management committee of the society can pass a resolution and take a decision regarding maintenance the flat of a member.

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

सोसायट्यांसाठीचे स्टेशनरी साहित्य फेडरेशनच्या सर्व सेल काऊंटरवर उपलब्ध

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना आवश्यक असणाऱ्या स्टेशनरी विक्रीसाठी घाटकोपर तसेच अंधेरी (पूर्व), बोरिवली पूर्व) तसेच चारकोप-कांदिवली येथे स्टेशनरी विक्री केंद्रे सुरू करण्यात आली आहेत. फेडरेशनच्या फोर्ट कार्यालयातही अर्थात स्टेशनरी साहित्य विक्रीस उपलब्ध आहेत.

मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हाऊसिंग फेडरेशनतर्फे सभासद सहकारी गृहसंस्था व त्यांच्या पदाधिकाऱ्यांना संस्थेचे कामकाज चालविण्यासाठी आवश्यक असलेल्या स्टेशनरीची विक्री फेडरेशनच्या मुख्य कार्यालयातून केली जाते. मात्र संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांचा मुंबईच्या मुख्य कार्यालयात स्टेशनरी विकत घेण्यासाठी येण्याजाण्याच्या त्रास कमी व्हावा या उद्देशाने घाटकोपर येथे फेडरेशनचे संचालक श्री. अजय बागल यांच्या तसेच कांदिवली- चारकोप येथे फेडरेशनचे संचालक श्री. विजय शेलार यांच्या पुढाकाराने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना आवश्यक साहित्य-स्टेशनरी विक्री केंद्रे सुरू करण्यात आली आहेत.

घाटकोपर केंद्र

समर्थ सेवा संघ, घाटकोपर संत ज्ञानेश्वर मार्ग, इमारत क्र. १४ समोर, गणेश मंदिर जवळ, पंतनगर घाटकोपर (पूर्व), मुंबई ४०००७५.
वेळ - सोमवार ते शनिवार
सकाळी १०.३० ते दुपारी १.३० संध्या. ४ ते ८
संपर्क - श्री. अजय बागल ९८७०४८२९५९

चारकोप- कांदिवली केंद्र

सी-१, लिलॅक गार्डन को-ऑप हाऊसिंग सोसायटी, आनंद हॉस्पिटल शेजारी, ९० फुटी रोड, गणेश चौक, सेक्टर ३ समोर, चारकोप, कांदिवली (प.) मुंबई ६७
सोमवार ते शुक्रवार स १०.३० ते संध्या. ६.००
शनिवार सकाळी १० ते ३.००
संपर्क - ८८२८१५४५३०

अंधेरी केंद्र

रूम क्रमांक १०, तळमजला, एकदंत सोसायटी,
इमारत क्रमांक ३, संभाजीनगर, सहार रोड,
डी मार्ट समोर, अंधेरी (पूर्व), मुंबई ६९.
संपर्क ९०२९६३२७२१/९०२९६०६००४

फेडरेशनचे कर्मचारी श्री. संजय कुडवलकर ४० वर्षांच्या दिर्घ सेवेनंतर दि. ३० नोव्हेंबर २०२५ रोजी सेवानिवृत्त झाले. त्या प्रसंगी पुष्पगुच्छ देताना फेडरेशनचे सचिव ॲड. डी. एस्. वडेर, खजिनदार डॉ. डि.एन. महाजन व संचालक मंडळ व कर्मचारी वृंद.