R.N.I. No. 39837/1982
PUBLISHED ON 25th February 2026

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 64 | Issue No. 11 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | February - 2026 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

NA Tax रद्द !

महाराष्ट्र सरकारचा मोठा निर्णय !

प्रकाश गंगाधरे
संचालक
दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

यशवंत किल्लेदार
संचालक
दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

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

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या स्थायी समिती सदस्य पदी हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, फेडरेशनचे संचालक यशवंत किल्लेदार यांची निवड झाल्याबद्दल अभिनंदन तसेच सुधार समिती सदस्य पदी फेडरेशनचे संचालक प्रकाश गंगाधरे यांची निवड झाल्याबद्दल

हार्दिक अभिनंदन..

शुभेच्छुक : दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को ऑप. हौसिंग फेडरेशन लिमिटेड

महाराष्ट्र राज्याचे उपमुख्यमंत्री आदरणीय

मा. अजितदादा पवार

यांना

भावपुर्ण श्रध्दांजली

शोकाकुल : दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को ऑप. हौसिंग फेडरेशन लिमिटेड

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

THE HOUSING TIMES

Vol. 64 | Issue No. 11 | February - 2026 | 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

❖	सहकारी निबंधकांनी अधिकार कक्षेच्या आधिन राहुनच घेतलेले निर्णय कायदेशीर ठरतात विविध प्रकरणात मा. उच्च न्यायालयाने निबंधकांचे निर्णय रद्द करताना अधोरेखित केले आहे. - संपादकीय	पान -०६-०७
❖	महाराष्ट्र शासनाचा अकृषक कर (NA Tax) बाबत क्रांतीकारक निर्णय - अध्यक्षांचे मनोगत	पान -०९-११
❖	महाराष्ट्राचे उपमुख्यमंत्री आदरणीय अजितदादा पवार यांना भावपुर्ण श्रद्धांजली - (प्रताप आसबे यांचा लेख)	पान -१३-१९
❖	High Court Judgment	पान -२०-२३
❖	Question & Answer	पान -२६-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठीः

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

ईमेलः
housingfederation@gmail.com

सहकारी निबंधकांनी अधिकार कक्षेच्या आधिन राहुनच घेतलेले निर्णय कायदेशीर ठरतात विविध प्रकरणात मा. उच्च न्यायालयाने निबंधकांचे निर्णय रद्द करताना अधोरेखित केले आहे.

संपादक
वसंतराव एन शिंदे

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ तरतुदींच्या अधिन राहुन राज्याचे मा. सहकार आयुक्त व निबंधक यांनी ९७ व्या घटना दुरूस्ती नंतर महाराष्ट्र राज्याच्या सहकार कायदयात अनुषंगीक बदल करून त्या आधारे गृहनिर्माण सहकारी संस्थांचे नमुना उपविधी (MODEL BYE - LAWS) तयार केले गेले. या सुधारित नमुना उपविधीस महाराष्ट्र शासनाने मान्यता देऊन गृहनिर्माण सहकारी संस्थांना लागु केलेले आहेत.

राज्यामध्ये अंदाजे १,२५,००० सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणीकृत आहेत. या गृहनिर्माण सहकारी संस्थाचे व्यवस्थापन सभासदांनी निवडुन दिलेल्या व्यवस्थापक समिती कडुन केले जात आहे. व्यवस्थापक समिती सदस्य व पदाधिकारी विनामुल्य सेवा देऊन व्यवस्थापनाचे काम करित असतात. गृहनिर्माण सहकारी संस्थांचे व्यवस्थापन संस्थेने सर्वसाधारण सभेत स्विकारलेल्या उपविधी, नियमाप्रमाणे होत असते.

तथापि गृहनिर्माण संस्थांचे सभासद, व्यवस्थापक समिती तसेच सहकार खात्याचे निबंधक यांच्यामध्ये नियमांच्या अमंलबजावणीबाबत मत भिन्नता होत असते त्यामुळे व्यवस्थापक समितीस, सभासदांच्या विविध प्रकारच्या तक्रारीस सामोरे जावे लागते. सभासद संबंधित तक्रारी सहकार खात्याचे निबंधक किंवा सहकार न्यायालय तद् अनुषंगाने विविध विभागाकडे आपल्या तक्रारी करतात. त्याचप्रमाणे व्यवस्थापक समिती सदस्य/ पदाधिकारी व्यवस्थापनाचे काम करत असताना, काही वैधानिक त्रुटी राहतात याचा परिणाम सहकार खात्याचे निबंधक गृहनिर्माण संस्थांची व्यवस्थापक समिती बरखास्त करून गृहनिर्माण सहकारी संस्थेवर प्रशासक नियुक्त करतात.

सध्यास्थिती मुंबई शहरामध्ये अंदाजे ४०,००० सहकारी गृहनिर्माण संस्था आहेत. त्यापैकी मोठयाप्रमाणात गृहनिर्माण संस्थांवरती प्रशासक नियुक्त केले आहेत व या संस्थांचे व्यवस्थापन प्रशासकाच्या अधिकारात आहे. एका व्यक्तीची अनेक (अंदाजे १००) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांवर प्रशासक म्हणुन नियुक्त केले आहे. असे प्रशासक आपले स्वत:चे काही कर्मचारी हाताशी घेवुन त्यांना वेळ उपलब्ध होईल तेव्हा त्या संस्थेस भेट देऊन संस्थांचे व्यवस्थापन पाहतात. या संस्थांच्या जमा असलेल्या निधीचा दुरूपयोग करतात. संस्थेच्या इमारतीची दुरूस्ती, सभासदांचे विविध प्रश्न सोडविले जात नाही. हे प्रशासक संबंधित निबंधकांचे पगारी एजंट असल्याच्या तक्रारी झालेल्या आहेत व त्याबाबत तीव्र संताप संस्थांनी व्यक्त केलेला आहे.

सध्या मुंबई शहरामध्ये अनेक जुन्या इमारतीचा पुनर्विकास होत आहे. जुन्या सभासदांनी त्यांच्या सदनिकेच्या हक्कासाठी आपल्या कुटुंबातील एखादया सदस्यास नामनिर्देशित केलेले असते तथापि नॉमिनेशन म्हणजे वारस आहे. असे होत नाही. याबाबत मा. बॉम्बे हायकोर्टाने निबंधकानी ज्या नामनिर्देशित व्यक्तीस वारस ठरविले असे निर्णय बॉम्बे हायकोर्टाने वेळोवेळी रद्द ठरविले आहेत त्याचप्रमाणे मा. बॉम्बे हायकोर्टाने सहकारी निबंधकांनी त्याच्या अधिकारात नसलेल्या अनेक विविध बाबीवर निर्णय देऊन संस्थांची दिशाभुल केलेली आहे. असे निबंधकांचे अनेक निर्णय बॉम्बे हायकोटनि रद्द बातल केलेले आहेत याचा सहकारी गृहनिर्माण

संस्थांच्या व्यवस्थापक समितीस नाहक त्रास सहन करावा लागतो, सन २०१९ मध्ये महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमात दुरूस्ती करून प्रकरण १३ बी अंतर्गत सहकारी कायदा कलम १५४ बी १ ते ३१ हे अंर्तभुत केलेले आहेत. तथापि अद्याप पर्यंत गत सहा वर्षात या सुधारित कायदया अंतर्गत आवश्यक ते सुधारित नियम सहकारी विभागाने प्रसिध्द केलेले नाही व तद् अनुषंगाने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे उपविधीत ही दुरूस्ती करून सुधारित नमुना उपविधी प्रसिध्द झालेले नाहीत. या परिस्थितीचा सहकार खात्याचे निबंधक कार्यकक्षेच्या बाहेर जाऊन संस्थांच्या विरूद्ध निर्णय होत आहेत व व्यवस्थापक समिती बरखास्त करित आहेत.

सन २०१३ मध्ये झालेल्या ९७ व्या घटनादुरूस्तीच्या अनुषंगाने तयार केलेले नमुना उपविधी आजही संस्थांना लागु आहेत सर्वोच्च न्यायालयात ९७ व्या घटना दुरूस्तीच्या अनुषंगाने निर्णय होऊन घटना दुरुस्ती रद्दबातल झाल्याचे समजते. तद् अनुषंगाने राज्यातील सहकारी कायद्यात बदल झालेले नाहीत.

गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या नमुना उपविधीप्रमाणे उपविधी क्र. १७४ (अ) प्रमाणे सहकारी निबंधकांच्या कार्यकक्षेत हे विषय अंतर्भुत असल्याचे नमुद केले आहेत.

१) खोटी माहिती सादर करून संस्थेच्या नोंदणीबाबत, २) भागपत्र निर्गमित न केल्याबाबत, ३) सदस्यत्वास नकार दिल्याबाबत, ४) संस्थेकडुन नामनिर्देशन नोंदणी न केल्याबाबत, ५) भोगवटेवर शुल्काबाबत, ६) हस्तांतरणासाठी जादा अधिमुल्याची मागणी केल्याबाबत, ७) अभिलेखाच्या आणि दस्तऐवजाच्या प्रती न पुरविल्याबाबत, ८) संस्थेच्या अभिलेखामध्ये अनधिकृत बदल, तो दडपुन टाकणे अथवा नष्ट करणे बाबत, ९) समितीने धनादेश अथवा कोणत्याही प्रकारचा पत्रव्यवहार न स्विकारणे याबाबत १०) संस्थेचे अभिलेख व लेखापुस्तके न ठेवणे अथवा अर्धवट अवस्थेत ठेवणे याबाबत, ११) ठराविक अवधीमध्ये संस्थेचे वार्षिक हिशेब आणि अहवाल तयार न करणेबाबत, १२) संस्थेच्या निधीचा चुकीचा विनियोग अथवा निधी बाबत अफरातफर करणेबाबत, १३) संस्थेचा कसुरदार/ निरर्ह सदस्य याबाबत, १४) संस्थेच्या निधीची सर्वसाधारण सभेच्या पूर्व संमतीशिवाय गुंतवणूक करणेबाबत. १५) हिशेबाचं मेळ बसविणे याबाबत, १६) लेखापरिक्षा, लेखापरिक्षा दुरूस्ती अहवाल याबाबत, १७) समितीची मुदत संपण्याअगोदर कायद्यानुसार निवडणुका न घेण्याबाबत, १८) नामनिर्देशन फेटाळण्याबाबत, १९) ठराविक मुदतीमध्ये किंवा प्रत्येक वर्षी ३० सप्टेंबरची सर्वसाधारण सभा न बोलविणे बाबत, २०) उपविधीमध्ये दर्शविल्याप्रमाणे समितीची बैठक बोलविण्याबाबत. २१) समितीने दिलेल्या राजीनाम्याबाबत, २२) निबंधकाच्या अखत्यारीतील इतर संबंधित विषय याबाबत, २३) वार्षिक विवरण आणि विवरणपत्र न दाखल करण्याबाबत, २४) क्रियाशील आणि अक्रियाशील सदस्यांची वर्गवारी करण्याबाबत.

सहकार खात्याच्या निबंधकांनी संस्थांच्या व्यवस्थापक समितीच्या कामकाजाचे अवलोकन करताना सकारात्मक दृष्टीकोन ठेवुन संस्थेची उद्दिष्टे साध्य करण्यासाठी समितीस प्रेरणा मार्गदर्शन करणे अपेक्षित आहे. निराशवादी, मानसिक दृष्टीकोन निष्क्रीय बनवतो. तर सकारात्मकता कृतीशील बनवते. या दृष्टीकोनातुन पाहील्यास सहकारी गृहनिर्माण समितीस योग्य मार्गदर्शन लाभेल अशी दृष्टी राहवी.

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

महाराष्ट्र शासनाचा अकृषक कर (NA Tax) बाबत क्रांतीकारक निर्णय

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या काही कलमांमध्ये जमिनीच्या अकृषिक (Non-Agricultural Use) प्रयोजनासाठी वापर करण्याकरिता परवानगीची आवश्यकता नसल्याबाबत वेळोवेळी तरतुदी करण्यात आल्या होत्या या तरतुदीनुसार जमीनधारकांना अक्षक कर (NA Tax) भरून जमिनीचा अकृषिक (Non-Agricultural) वापराची सनद घेणे आवश्यक होते व त्यांनतर अकृषक (Non-Agricultural) केलेल्या जमिनीचा वापर करण्याकरीता महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ नुसार नियोजन प्राधिकरणाने जमिनीवर विकासाची परवानगी दिली किंवा बांधकाम आराखडे मंजूर केले, तर सदर अकृषक (Non-Agricultural) जमिनीवर महसुल विभागाकडून अकृषक कर (NA Tax) आकारला जात होता व तसेच सदर उभारलेल्या मिळकतीवर स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडून सुद्धा मालमत्ता कर (Property Tax) देखील आकारला जात होता.

गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या महाराष्ट्रातील सर्व फेडरेशने मा. उच्च न्यायालयात पीआयएल दाखल केली होती. सदर पीआयएल मध्ये आकारला जाणार अक्षक कर (NA Tax) रद्द करण्यात यावा अशी मागणी करण्यात आलेली होती. सदर पीआयएल वर महसूल विभागाने अकृषक कर (NA Tax) बाबत समिती स्थापन करून योग्य तो निर्णय घेतला जाईल. याबाबत मा. उच्च न्यायालयाला शासनाचे म्हणणे दाखल करण्यात आले होते त्याप्रमाणे महाराष्ट्राचे सन्माननिय मुख्यमंत्री मा. ना. देवेंद्रजी फडणवीस यांच्या मार्गदर्शनाखालील व तसेच मा. महसूल मंत्री ना. चंद्रशेखरजी बावनकुळे यांनी सन २०२५ च्या महाराष्ट्र हिवाळी अधिवेशनात महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता (दुसरी सुधारणा) विधेयकाला दोन्ही सभागृहांनी मंजूरी दिल्यानंतर जमिन महसूल संहिता १९६६ मधील अकृषक (Non-Agricultural) वापराबाबत असलेले कलम ४२, ४२अ, ४२ब, ४२क, ४२ड वगळून नव्याने कलम ४२ समाविष्ट करण्यात आले आहे. व त्याच प्रमाणे कलम ४७, ४७अ आणि प्रकरण ७ (कलम १०८ ते कलम १२०) वगळण्यात आले आहे. याबाबत महाराष्ट्र शासनाने १० फेब्रुवारी २०२६ रोजी शासन निर्णय जाहीर केलेला आहे सदर निर्णया नुसार एखादया जमिनीवर अकृषक (Non-Agricultural) परवानगी घेण्याऐवजी नियोजन प्राधिकरणाकडून विकासाची /बांधकामाची परवानगी मिळणेबाबत सदरचा शासन निर्णय जाहीर केलेला आहे. सदर जाहीर करताना सदरचा निर्णय खालील बाबींसही जाहीर करण्यात आलेला आहे.

१. एखदया जमिनीवर संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाने विकासाची परवानगी स्वतंत्रपणे दिली असेल तर जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून स्वतंत्र अकृषक (NA Tax) परवानगीची आवश्यकता राहणार नाही.

२. संबंधीत जमिनधारक नगर विकास विभागामार्फत शासन वेळोवेळी निश्चित करेल अशा संगणकीय प्रणालीद्वारे ऑनलाईन अर्ज करू शकेल व त्याच प्रमाणे नगर विकास विभागाने निश्चित केलेल्या कार्यपध्दतीनुसार ऑफ लाईन अर्ज करू शकतील.

३. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना विभाग अधिनियमा नुसार नियोजन प्राधिकरणाकडून परवानगी देते वेळी खालील प्रमाणे एक रक्कमी रूपांतरण अधिमूल्य (Conversion premium) भरून घेतल्यानंतर नियोजन प्राधिकरणाकडून विकासाची / बांधकामाची परवानगी देण्यात येईल.

एकरकमी रूपाने आकारण्यात येणारे दर (Premium) आकारण्याचे दर:

अ) २००० चौ. मी. पर्यंतच्या भूखंडासाठी जमिनीच्या चालू आर्थिक वर्षात निश्चित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या ०.१०%

ब) २००० चौ. मी. ते ४००० चौ. मी. पर्यंतच्या भूखंडासाठी जमिनीच्या चालू आर्थिक वर्षात निश्चित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या ०.२५%

क) ४००१ चौ. मी. पेक्षा जास्त भूखंडासाठी जमिनीच्या चालू आर्थिक वर्षात निश्चित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या ०.५०%

एकरकमी रूपांतरण अधिमूल्य (Conversion premium) ची रक्कम शासन निर्णय प्रसिद्ध झाल्यापासून एक वर्षांच्या आत भरणे संबंधित जमिनीच्या मालकांना अनिवार्य राहणार आहे. त्यानंतर सदरची रक्कम दंड आणि व्याजासह वसूल करण्यात येईल अशी तरतूद शासन निर्णयात केलेली आहे.

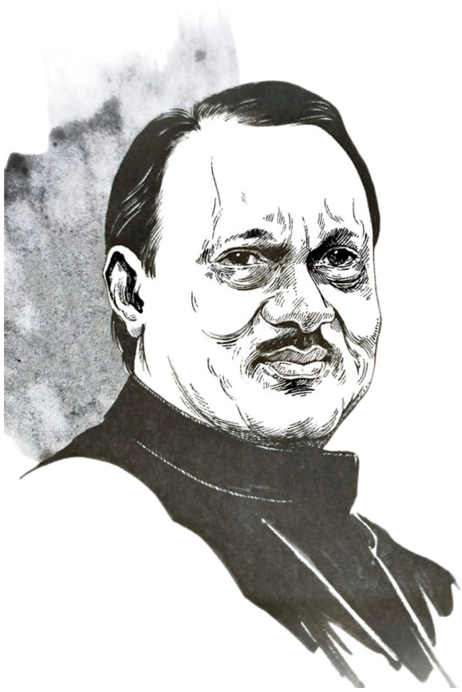
मुंबईतील बऱ्याचश्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या प्लॉटवर NA Tax भरण्याबाबत नोटीस देण्यात आल्या होत्या व बऱ्याचश्या संस्थाना व्याजासह दंडाची रक्कम भरणे अनिवार्य करण्यात आलेले होते. अशा सर्व संस्थांना दरवर्षाच्या येणाऱ्या सदर प्लॉटवरचा मालमत्ता कर (Property Tax) देय संदर्भात शासन निर्णय घेऊन एकरकमी (Conversion Tax) भरून त्याच्यातून मुक्तता केलेली आहे.

सदरचा शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२६०२१०१७४१३२१३१९ असा आहे.

प्रकाश य. दरेकर

अध्यक्ष

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को–ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.



बहाद्दर गडी...

वटवृक्षाखाली झाडंझुडपंच नव्हे तर गवताच्या काडीलाही उगवण्याची शामत नसते. तरीही महाराष्ट्रात नव्वदीच्या दशकानंतर राजकारणात हिमतीवर स्वत:चे नाव कोरणारा एक बहाद्दर गडी खुद्द बारामतीतूनच उदयाला यावा? त्याने थेट आपल्या वस्तादापुढेच दोन कडक शड्डू ठोकावेत? आणि बघता बघता तेल लावलेल्या वस्तादांच्या वस्तादाला चारीमुंड्या चीत करावे? याला काय म्हणावे ?

नव्वदीच्या दशकात शरद पवार यांचे पुतणे म्हणूनच महाराष्ट्राच्या विधिमंडळात, मंत्रिमंडळात अजित पवार आले. तत्पूर्वी पवारांच्या पश्चात बारामती विधानसभा मतदारसंघातील कामे ते करायचे. पवार राज्यभर फिरायचे, पण बारामतीची फारशी चिता त्यांना नसायची. राजीव गांधींच्या हत्येनंतर पवारांना दिल्लीच्या राजकारणाचे वेध लागले तसे अजित पवार विधिमंडळ आणि मंत्रालयाच्या सेवेत रुजू झाले. राज्याची सूत्रे पवारांनी सुधाकरराव नाईक यांच्याकडे सोपविली होती. मुख्यमंत्री म्हणून सुरुवातीला मोठ्या तडफेने ते राज्य करत होते. सत्तेच्या राजकारणाच्या सारीपटावरील सोंगट्या नेमक्या ठिकाणी कशा हलवायच्या या खेळात ते माहीर होते. शिकार टप्प्यात आल्यावरच बार उडवायचा, हे राजकीय शहाणपण त्यांच्याकडे होते. पण पुढे त्यांनीच या तत्त्वाला हरताळ फासला. नाईक तसे दिल्लीला गेले म्हटल्यावर त्यांचे राजकीय अल्पावधीत लोकप्रियही झाले होते. साहेब दिल्लीत गेले म्हटल्यावर त्यांचे राजकीय वारस म्हणून अजित पवार राज्याच्या राजकारणात आले. नाईकांच्या मंत्रिमंडळात ते कृषी आणि ऊर्जामंत्री होते.

अजित तसे फारसे कुणाच्यात मिसळायचे नाहीत. घडाघडा बोलायचेही नाहीत. विधिमंडळातील उत्तरेही जेवढ्यास तेवढी. सतत मूग गिळून असायचे. कदाचित नवखेपणामुळे भिडस्तही असावेत. तथापि, आमच्या दृष्टीने ते एक वशिल्याचे तट्टू होते. पण नाईक त्यांना सारखे अजितदादा अजितदादा करायचे. नाईकांना एकदा विचारले, “तुम्ही काय सारखे अजितदादा अजितदादा काय करता ? त्यांना तर कशातलेच फारसे काही समजत नाही.”

तेव्हा नाईक म्हणाले, “तुम्ही चूक करताय. माणूस अभ्यासू आहे. मेहनती आहे. आणि प्रत्येक गोष्ट गांभीर्याने घेणारा आहे. सुरुवातीच्या नवखेपणावर तुम्ही जाऊ नका.” नाईकांचे म्हणणे फारसे मनावर घेतले

नाही. त्यांच्या नेत्याच्या पुतण्याबद्दल ते असेच बोलणार असे वाटले. नाईक माणसे वाचण्यात चुकत नव्हते. पण त्यांचेही कान नरसिंह रावांनी इतके भरले की ते पवारांच्या विरोधातच शड्डू ठोकायला लागले. तो अर्थात एक वेगळा किस्सा आहे.

नव्वदीच्या दशकात देशाच्या क्षितिजावर हिंदुत्वाचे राजकारण घोंगावत यायला लागले होते. यात बाबरी मशीद पाडल्यानंतर पहिला बळी गेला तोच सुधाकरराव नाईक यांचा. महाराष्ट्रात बाळासाहेब ठाकरे हा हिंदुत्वाचा आक्रमक ऐरावत राज्यातील काँग्रेसच्या तटबंदीला जबर तडाखे देत होता. विधिमंडळात आणि बाहेर शरद पवार मोठ्या ताकदीने या टोळधाडीचा सामना करत होते. याच कसोटीच्या काळात थोरल्या पवारांनी अनेक दूरगामी आणि ऐतिहासिक निर्णय घेतले. पण हिंदुत्वाचे वादळ दिवसागणिक नेटाने पुढे येत होते. यात काँग्रेसचे अनेक द्धुद्वाचार्य निष्प्रभ आणि निस्तेज होऊन काळाच्या पडद्याआड गेले. नरसिंह राव तसे संघपरिवाराशी संधान बांधून होते. त्यामुळे ते आपला कार्यकाळ कसाबसा पूर्ण करू शकले. पण महाराष्ट्रात पवार एकहाती किल्ला लढवत असल्याने तेही चांगलेच जायबंदी झाले.

तथापि, या काळात पवारांनी पक्षाच्या राजकारणात राज्यभरातील तरुण रक्ताला वाव दिला. छगन भुजबळ त्वेषाने लढत होते. त्यांच्या मागे आर. आर. पाटील, दिलीप वळसेपाटील, जयंत पाटील, अशांत टापूतील दिलीप सोपल आणि तत्सम ताज्या रक्ताची कुमक होती.

अजित यांचा सहभाग यांच्यातच असायचा. ते पुढे नसायचे. पण या तरुणाईत त्यांची भीड चेपत गेली. राज्यात युतीचे सरकार येण्याआधी आणि नंतर पवारांच्या नेतृत्वाखाली अनेक राजकीय उलथापालथीत त्यांनी सगळे बारकावे, कंगोरे न्याहाळले. माणसे हेरली. राजकीय व्यवहार जातीने पडताळून घेतले. दिल्ली, महाराष्ट्र, देशाचे राजकारण, अर्थकारण, काँग्रेस आणि काँग्रेसेतर पक्ष, राष्ट्रवादी काँग्रेसची स्थापना, त्या अनुषंगाने झालेल्या घडामोडी, हल्ले प्रतिहल्ले, राजकीय नेते त्यांच्यातील संबंधाचे बारकावे, याचे दैनंदिन शिक्षण आधी रामालय आणि नंतर सिल्व्हर ओकच्या तालमीत सुरू होते. त्यामुळे अजित पवार नामक दादा या पडत्या काळात राजकीय आखाड्यात उतरण्यासाठी तयार झाला नसता तरच नवल.

ते पवारांचे लाडके पुतणे असले तरी राष्ट्रवादी काँग्रेसमधील नेतृत्वाची उतरंड त्यांनी जाणीवपूर्वक जोपासली. 'प्रोटोकॉल' सांभाळले. तरुण नेतृत्वामध्ये त्यांचे आर. आर. पाटील यांच्याशी विशेष सख्य होते. आर. आर.तसेच वळसेपाटील यांचे माध्यमांशी चांगले संबंध असायचे. त्यामुळे अजितही थोडेफार पत्रकारांशी नमस्कार-चमत्कार करायला लागले. पण ते तेवढ्यापुरतेच. अगदी नावाला. राष्ट्रवादी काँग्रेसच्या स्थापनेनंतर पक्षाच्या कामात ते अधिक लक्ष घालायला लागले. नव्याण्णव साली राज्यात काँग्रेस-राष्ट्रवादीचे आघाडीचे सरकार आल्यानंतर त्यांना खऱ्या अर्थाने सूर सापडला. विलासराव मुख्यमंत्री होते आणि राष्ट्रवादीची तरुण फळी आक्रमक होती. भुजबळ उपमुख्यमंत्री असले तरी नंतर ते अडचणीत येत गेले. त्याला तेही काही प्रमाणात कारणीभूत होते. आरआर यांचे नेतृत्व आणि अजितदादांची मेहनत प्रशासकीय कौशल्य याच काळात बहरत गेले. २००४ च्या विधानसभा निवडणुकीनंतर तर राष्ट्रवादी काँग्रेस हा पहिल्या क्रमांकाचा पक्ष ठरला. आरआर

आणि अजितदादा यांच्यातच स्पर्धा होती. त्यातही अजित यांची पक्षावर मोठी पकड निर्माण झाली. आमदार आणि कार्यकर्त्यांत ते सर्वाधिक लोकप्रिय होते. आरआर यांची लोकांत स्वच्छ प्रतिमा होती. मुख्यमंत्रीपद राष्ट्रवादीकडे चालून आले होते.

पण राष्ट्रवादी काँग्रेसने स्वत:हून हे पद नाकारले. त्याबदल्यात केंद्रात महत्त्वाची आणि जास्तीची खाती स्वत:कडे घेतली. यात प्रफुल पटेल यांच्याकडे 'सिव्हिल एव्हिएशन' हे महत्त्वाचे खाते आले. शिवाय, स्वतंत्र कारभारदेखील. चांदीच चांदी. सूर्यकांता पाटील मंत्री झाल्या. पवारांकडे शेतीसंबंधित सगळी खाती आली. काँग्रेस पक्षाबरोबर चांगले संबंध प्रस्थापित करणे हा एक उद्देश होता. तो कितपत सफल झाला हा संशोधनाचा विषय. पण संख्याबळाने राज्यातील मोठ्या पक्षाकडे दुय्यम भूमिका आली. शिवाय, अजित राजकारणात पहिल्यांदा दुखावले गेले. अगदी जिव्हारी. अजितऐवजी आर.आर. उपमुख्यमंत्री झाले. अजितना उपमुख्यमंत्री व्हायचेच नव्हते. 'उपमुख्यमंत्री कधीच मुख्यमंत्री होत नाही', असे ते म्हणायचे. महाराष्ट्रात तशीच स्थिती होती. पण अखेर राजकीय फासे असे काही पडत गेले की तीच उपमुख्यमंत्रीपदाची माळ त्यांच्या गळ्यात पडत गेली. एकदादोनदा नव्हे तर सलग सहा वेळा. मग अजितदादा अधिक मोकळे झाले. बेदरकार झाले. कामाचा झपाटा तसाच होता, पण 'हर फिक्र को धुएँ मे उडाता चला गया', असाच दादांचा खाक्या राहिला. भाषणे करताना, लोकांशी बोलताना बेदरकार झाले. त्यातून ते अधिकच लोकप्रिय होत गेले. माणसात सच्चेपणा असला की लोकांना कशाचंही अप्रूप वाटायला लागते. तशात लोकांची कामे तत्परतेने करत. नसेल होत तर थेट नाही होत म्हणून सांगत. हेही लोकांना आवडायचे. काम करण्याचे व्यसनच त्यांना जडले होते. गडी पहाटे पाचपासूनच कामाला लागायचा. सकाळी सहाच्या ठोक्याला लोकांना भेटायचा. आठ वाजता मंत्रालयात हजर. जेव्हा मंत्रीसंत्री आपल्या लवाजम्यासह डेरेदाखल व्हायचे तेव्हा दादा घराकडे किंवा दौऱ्यावर गेलेले असायचे. अधिकारी, माणसे, कार्यकर्ते या अडनाड माणसाशी जुळवून घ्यायचे. हूं की चू न करता.

राष्ट्रवादीची दैनंदिन सूत्रे अजितदादांकडेच आली होती. ते पक्षासाठी पैसे आणायचे. खर्चही तेच करायचे. बाकीचे मंत्री पुढारी माया सांभाळत बसायचे. पक्षात काहीही अडले-नडले की दादांशिवाय पर्यायच नव्हता. उपमुख्यमंत्री कोणीही असो. खर्चाला दादा. अन् मग बाकीच्यांचे खाजगीत पालुपद, 'अहो पक्षच त्यांचा आहे ना!' जसंकाही पक्ष यांचा असता तर यांनी भरभरून खर्च केला असता. विधिमंडळाचा सुवर्ण महोत्सव सुरू असताना गणपतराव देशमुखांनी आर्थिक पाहणी अहवालाचा हवाला देत राज्यातील सिंचनावरील खर्चाचा आणि ओलिताखाली आलेल्या जमिनीचा उपस्थित प्रश्न केला. सिंचनावरील खर्च सत्तर हजार कोटी. पण प्रत्यक्षात ओलिताखालील जमिनीचे प्रमाण केवळ एक-दीड टक्का. हे त्यांनी आर्थिक पाहणी अहवालाचा हवाला देऊन सांगितले. वास्तविक पाहता आर्थिक पाहणी अहवालात सिंचनाखालील क्षेत्र किती याची माहितीच वर्षानुवर्षे भरलेली नाही. ही मोठी प्रशासकीय चूक होती. अजूनही ती चूक तशीच ठेवण्यात आली आहे. शिवाय, सत्तर हजार कोटी रुपयांचा खर्च हा कोयना धरणापासूनचा आहे. त्यानंतर छोटीमोठी शेकडो धरणे झालीत. कालवे निघाले. या खर्चात कर्मचाऱ्यांचे पगारही आहेत. याचा विचार गणपतरावांनीही केला नव्हता. त्यांनी ती त्रुटी लक्षात आणून दिली इतकेच. पण भाजपवाल्यांनी त्यावर रान उठविले. एकनाथ खडसेंनी दे दणादण आरोप

केले. मुख्यमंत्रीपदी पृथ्वीराज चव्हाण होते. त्यांनी चौकशीचे आश्वासन दिले. अजितदादांनी सत्तर हजार कोटींचा भ्रष्टाचार केला एवढाच प्रचार सुरू झाला. गृहमंत्री आर. आर. पाटलांनी चौकशीच्या फायलीवर गुपचूप सही केली. पोलिसांनी गुपचूप चौकशीही केली. त्यातून निघाले काहीच नाही. पण अजितदादांच्या मागे सत्तर हजार कोटींचे शुक्लकाष्ट लागले. तेव्हापासून ते आजतागायत. अगदी अलीकडे तर पंतप्रधानांनीही तोच आरोप केला होता.

त्या आरोपामुळे नाही म्हटलं तरी दादा खचले. आरआरना ते मित्र मानायचे. त्यांनीही गुपचूप चौकशीच्या फायलीवर सही केली. हे त्यांच्या जिव्हारी लागले. पण तरीही त्यांनी आरआर यांच्याविषयी ब्र काढला नाही. ही मोठी गोष्ट आहे. मधल्या काळात उद्धव ठाकरे यांच्यासोबत असताना उपमुख्यमंत्री म्हणून त्यांनी चोख कामगिरी बजावली. उद्धव यांना राज्य चालविण्याचा अनुभव नव्हता. पण दादांनी ती भूमिका उत्तम वठवली. शिवाय, आपल्या कामाचा दूरान्वयेही उल्लेख केला नाही, हे विशेष, पुढे ७० हजार कोटींच्या आरोपांपाठोपाठ दादांच्या सगेसोयऱ्यांवर धाडी पडायला लागल्या. तेव्हा ते खचायला लागले. पक्षातील काही बड्या नेत्यांना भाजपबरोबर जायचे होते. त्यांना घेऊन दादांनी भाजपशी म्होतूर बडवला, हे खरे आहे. पण या बळजबरीच्या संसारात ते फारसे रमले नाहीत. 'भाजपच्या सर्वशक्तिशाली बरोबर असतानाही काहींना शरद पवारच जवळचे वाटतात. शिवाय, राज्याच्या निवडणुकांत झालेला दारुण पराभव अनेकांना डाचतोय. त्यांची कौटुंबिक नाळही भलतीच घट्ट आहे. त्यामुळेही गेले काही महिने राष्ट्रवादीच्या एकत्रीकरणाच्या चर्चा सुरू आहेत. अजित यांनी पवारांशी दोन हात करून त्यांच्यावर मात केली ही वस्तुस्थिती आहे. अजित बाहेर पडले नसते तर पटेल, भुजबळांना कोणीही विचारले नसते.

कऱ्हेतून इतके पाणी वाहून गेल्यावर अजित पवार तरी पक्षाला कसे एकत्र आणू शकले असते, असा प्रश्न आहे. फाटाफूट आणि पराभव या पार्श्वभूमीवर हा पक्ष एकत्र येईल की एकत्र येताना आणखी फाटाफुटी होतील, हे काहीच सांगता येत नाही. ज्यांच्या दिशा परस्परविरुद्ध आहेत ते खरोखर एकत्र येतील ? त्यामुळे भाजपच्या बरोबर जाऊन समाधान नाही, हे खरे असले तरी एकत्र आल्यावर नेतृत्व कोणी करायचे हाही प्रश्न आहे. शरद पवार आज थकले आहेत. तरीही ते सतत दौरे करतात.. कार्यकर्त्यांना भेटतात. त्यांनी आता अजितदादांची जबाबदारीही सांभाळावी, अशी अपेक्षा कशी करणार ? सुप्रियाताई तशा संसदेत उत्तम कामगिरी बजावत आहेत. शिवाय, ते विश्वही त्यांना साजेसे आहे. तिथे त्या रममाण आहेत. आज राष्ट्रवादीच्या दोन्ही गटांतील कार्यकर्त्यांत कमालीचे पोरकेपण आले आहे. पवार कितीही थकले असले तरी त्यांचा कार्यकर्त्यांना आधार वाटतो. पण अजित पवार यांच्या जाण्याने थोरले पवार असतानाही दोन्ही गटांतील कार्यकर्त्यांना पोरके वाटावे, ही विलक्षण गोष्ट आहे. अजितदादांच्या अकाली मृत्यूने राष्ट्रवादीच्या भवितव्याबाबतच प्रश्न उभे केले आहेत. या पक्षापुढे, नेत्यांपुढे, कार्यकर्त्यांपुढे इतकेच नव्हे तर पवार कुटुंबापुढे कठीण काळ उभा आहे, हेच खरे !

प्रताप आसबे

(लेखक राजकीय विश्लेषक आहेत)

दैनिक लोकसत्ता यांच्या सौजन्याने

UPASANI
Digitally signed by SAYALI DEEPAK UPASANI
Date: 2026.02.17 19:43:19 +0530

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
CIVIL APPELLATE JURISDICTION

WRIT PETITION (ST) NO. 34188 OF 2025

Desai Harmony Co-op Housing Society Ltd thr. Manoj Shetty … Petitioner

V/s.

State of Maharashtra and Others … Respondents

Mr. Siddhesh Bhole with Mr. Suyash Sule, with Mr. Ashwin Pimpale, for Petitioner.

Ms. V. R. Raje, AGP, for State- Respondent No. 1.

Mr. Gautam Kanchanpurkar, for Respondent no. 5.

Mr. Smit K. Nagda with Mr. Yash P., for Respondent Nos. 6 to 8.

Mr. Abhishek Bhat with Mr. Prateek Jain i/b Malvi Ranchoddas and Co., for Respondent no. 4.

CORAM : AMIT BORKAR, J.

DATED : FEBRUARY 17, 2026

P.C.:

1. The present petition is filed by a co operative housing society. The society questions an order said to be issued under Section 79(1) of the Maharashtra Co operative Societies Act. By that order the authority directed the society to remove entries of penal charges from its records. Those charges were imposed by the society relying upon Bye law 169(A). The grievance of the

society is that the Registrar could not adjudicate whether the charges themselves were legal or illegal.

2. The advocate for the petitioner argued that Section 79(1) gives only supervisory and administrative control. It does not give the Assistant Registrar power to adjudicate disputes between a member and the society. He submitted that adjudication requires evidence, hearing and findings on rights. Such power exists only under specific dispute resolution provisions of the Act. Therefore the Assistant Registrar travelled beyond jurisdiction while directing deletion of charges.

3. The advocate for respondent nos. 4 and 5 supported the order. He argued that after the 2022 amendment and introduction of Chapter VIII-D, the Registrar has wider authority. He relied upon the decision in *Arun Agarwal v State of Maharashtra in Criminal Appeal No. 1708 of 2011 dated 02nd September, 2011*and submitted that directions must be read in context and not narrowly. He also relied on the judgment in *Kiran K. Sharma v Laxmi Estate Co operative Housing Society in Writ Petition No. 3479 of 2023 decided on 25th January, 2024*and contended that the society had no authority to levy such penal charges. Hence the Registrar merely corrected an illegality. According to him, removal of unlawful entries from accounts amounts to compliance enforcement and not adjudication.

4. To examine these rival submissions, it becomes necessary to read Section 79(1) as amended. The provision states that the Registrar may issue written directions to a society to take

specified action so as to comply with the Act, Rules, bye laws or any order of the Registrar. The society is bound to obey such direction.

5. A plain reading shows the provision operates in a limited field. It allows the Registrar to compel obedience to existing legal obligations. For example, if a society fails to maintain registers, fails to hold meetings, or violates statutory procedure, the Registrar may order compliance. The section therefore works as an administrative enforcement tool. It does not create a forum for deciding contested rights.

6. The last part of Section 79(1) also requires compliance with prior orders of the Registrar. This part must be read together with the earlier portion. The entire provision forms a mechanism of supervision and enforcement. Nowhere does it permit the Registrar to determine whether a member legally owes money to the society. Determining liability requires adjudication. Adjudication belongs to the dispute forum created under the Act. Section 79(1) cannot replace that machinery.

7. The present case concerns penal charges for alleged encroachment. Whether such charges are valid depends on facts, interpretation of bye laws and application of law. Such issues need adjudication by a competent forum. However the impugned order records a clear finding that the charges are contrary to the bye laws and therefore must be deleted. This is not a mere direction to follow procedure. It is a decision on legality.

8. Once the Registrar concludes that the charges are illegal, he effectively decides the dispute between parties. After reaching that conclusion, he directs deletion of entries. The direction therefore flows from adjudication. Section 79(1) does not permit such exercise. The Registrar could have asked the society to act according to law after a competent forum decided the dispute. He could not himself decide it.

9. Consequently the impugned order cannot stand. The orders of the Original Authority and the Revisional Authority dated 21 March 2025 are set aside.

10. This Court has not examined whether the charges are valid or invalid. That question remains open. If respondent nos. 4 and 5 challenge the charges before the competent forum or raise defense in appropriate proceedings, that authority shall decide the matter independently and according to law.

11. With this clarification, the petition stands disposed of.

(AMIT BORKAR, J.)

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, 18 एप्रिल, 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

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 लवकरच सुरु 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

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/-

Question & Answer

Q.1) How many Licenses / Tenants can reside in the rental flat? What action can be taken if high number of occupants are residing in the rental flat? How to solve this issue by the society?

Ans 1- The area of flats are restricted as per the approved building plans and accordingly water inlet in the flat and other facilities are provided to the Residents / Occupants of the flats. If the residents or tenants are residing in higher number in such case there is no any provisions in the Act, Rules and Byelaws. Hence for the better and proper atmosphere in the society, the society has to decide this issue in its AGM/ SGBM and accordingly frame the Rules and Regulations looking to the situation. Hence in this regards as per Section 76 of the MCS Act 1960, 1/5th members of the society can ask the society to call a SGM by giving specific subject in writing to call the meeting within one month. At the instance of the registrar or at the instance of the committee of such federal society.

If such society fails to call such meeting, in such case registrar or any person authorized by him shall have power to call such meeting. Also as per Byelaws no.96 of the Model Byelaws such meeting can be called at the instance of the Chairman or by the decision of the major of committee shall be call within one month. In such special meeting shall not transact any business other than mentioned in the notice. In such meeting the society can restrict the maximum number of occupants in the flat and also can decide additional charges for residing maximum no of occupants.

Further it is also advised that when member gives flat on rental basis it is to be decided before giving NOC, how many residents are residing and to whom the flat can be rented and also ask police verification.

प्रश्न क्र. २) एकाच सभासदाचे संस्थेमध्ये दोन / तीन सदनिका असल्यास देखभाल शुल्क कश्या प्रकारे आकरण्यात यावे ?

उत्तर २) संस्थेची इमारत ही महानगरपालिके कडून इमारतीच्या किंवा संबंधित प्राधिकरणाकडून प्रस्तावानुसार बांधण्यात आलेली असते. मंजूर नकाशानुसार त्याची रचना केलेली असते. म्हणून

मंजूर नकाशा व्यतिरिक्त बदल करायचा असल्यास महानगरपालिकेची किंवा संबंधित प्राधिकरणाकडून पूर्व परवानगीची आवश्यकता असते. जर अशी पूर्व परवानगी घेतली नसल्यास त्याचे उल्लंघन केल्या मुळे दंडात्मक कारवाई होऊ शकते. देखभाल शुल्क आकारणेबाबत उपविधीतील कलम ६७(ब) नुसार करणे आवश्यक आहे.

जर करारा नुसार वेग-वेगळ्या सदनिका असतील तर त्याची गणना एकूण सदनिकेच्या प्रमाणात प्रत्येक सदनिकेला वेगवेगळे देखभाल शुल्क आकारण्यात यावे. जर प्रत्येक सदनिकेला एक भाग दाखला दिला असेल किंवा एक पेक्षा जास्त भाग दाखले दिले असतील तरी त्याचा देखभाल खर्चाशी काही संबंध नाही.

जर एखाद्या सभासदाचे एका पेक्षा जास्त सदनिका असतील त्यांचे एकत्रित रुपांतर करून एक दरवाजा केलेला असेल तर अशा बाबतीत जी संरचने मध्ये बदल केला आहे त्याची माहिती महानगरपालिकेला किंवा संबंधित प्राधिकरणाला देण्यात यावी व ज्या वेळे पासून सदनिका सभासदाच्या ताब्यात दिलेली आहेत तेव्हापासून प्रत्येक सदनिकेला स्वत्रंत्र देखभाल शुल्क लावून, सर्व साधारण सभा किंवा विशेष सर्व साधारण सभा यामध्ये तसा ठराव पारित करून त्यानुसार बिल आकारू शकतात व थकित रक्कम व्याजासह वसूल करण्यासाठी कायदा कलम १५४ बी -२९ नुसार संस्था कारवाई करू शकते.

प्रश्न क्र. ३) संस्थेकडे जमा असलेली सिंकींग फंडाची रक्कम (कर्ज निवारण निधी) संस्था कशाप्रकारे संस्थेच्या मालमत्तेची किंवा इमारतीच्या देखभालीसाठी काढू शकते का? किंवा कशासाठी वापरु शकते?

उत्तर ३) गृहनिर्माण संस्थेतील सिंकिंग फंड काढण्यासाठी किंवा वापरण्यासाठी , व्यवस्थापन समितीने ठराव करून विशेषत: कोणत्या कामासाठी निधी वापरण्यात येणार आहे याची खात्री करणे आवश्यक आहे. जर मोठा खर्च होणार असेल तर त्यासाठी अभियंता किंवा वास्तू विशारद यांच्या कडून खर्चाच्या रक्कमेचे लेखी अंदाजपत्र घेऊन सर्वसाधारण सभा किंवा विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये प्रस्ताव मंजूर करणे आवश्यक आहे.

तसेच सदरची वापरात येणारी रक्कम संस्थेच्या ताळेबंद पत्रामध्ये व सिंकींग फंड नोंद वहीमध्ये त्याची प्रतिबिंबित होणे आवश्यक आहे.सदर बाबतीत नोंदणी अधिकारी यांच्या परवानगीची यासाठी आवश्यकता नाही.तसेच संस्थेच्या ज्या सदस्यांचे सभासदत्व रद्द झाले आहे अशा सदस्याला सिंकींग फंडामध्ये त्याची जमा

झालेल्या रक्कमेचा परतावा देता येणार नाही.तसेच जर एखाद्या सदस्याचे सभासदत्व हस्तांतरण झाले असल्यास सदरची सिंकींग फंडाची रक्कम नवीन सदस्याच्या नावे हस्तांतरीत करण्यात येईल.सदरच्या सिंकींग फंडाची रक्कम दैनंदिन देखभालीसाठी किंवा किरकोळ दुरुस्ती साठी घेतली जाणार नाही.

प्रश्न क्र. ४) सोसायटीच्या "एलिव्हेटर मॉडर्नायझेशन" शी संबंधित खर्च कोणत्या उपनियमानुसार सोसायटीने वसूल करावा ?

उत्तर ४ - सोसायटीच्या लिफ्ट दुरुस्ती आणि देखभालीचा खर्च हा उपविधी क्र.६७(अ)(४) प्रमाणे ज्या इमारतीमध्ये लिफ्ट उपलब्ध केली जाते त्या इमारतीच्या सर्व सदस्यांना सारख्या प्रमाणात करावा लागेल, मग ते लिफ्ट वापर करोत अगर न करोत.

प्रश्न क्र. ५) व्यवस्थापकीय समितीच्या प्रत्येक ठरावावर सर्व समिती सदस्यांची स्वाक्षरी असणे आवश्यक आहे का ? आणि समिती सदस्यांपैकी एक सदस्य वरील विषयावर आग्रही आहे म्हणून आपले मत देण्यात यावे ?

उत्तर ५- व्यवस्थापकीय समितीच्या बैठकीचे इतिवृत्त हा सोसायटीच्या कामकाजाचा भाग असतो. त्यामुळे आधीच्या सभेचे इतिवृत्ताची नोंद व कच्चा मसुदा तयार करण्याची जबाबदारी व्यवस्थापकाची असते. तसे तयार करून मा.अध्यक्ष यांच्या संमतीने सर्व समिती सदस्यांना इतिवृत्ताचा कच्चा मसुदा पुढील बैठकीच्या नोटीस बरोबर सर्व समिती सदस्यांना पुष्टीकरता पाठवायचे असते. सदरचे मसुदा इतिवृत्त मा. सचिव यांनी व्यवस्थापक सभेमध्ये वाचून दाखवायचे आहे. सदरच्या सभेमध्ये एखाद्या सदस्यांचे लेखी किंवा तोंडी मत याबद्दल आवश्यकते नुसार त्याची नोंद घेऊन त्यानुसार चर्चा करून मसुदा इतिवृत्तामध्ये दुरुस्त करून अगोदरच्या सभेचे इतिवृत्त अंतिम करून इतिवृत्त नोंद वही मध्ये लिहिणे / टाईप केलेले चीटकवणे व त्यानुसार इतिवृत्त सदरच्या दुरुस्ती सह असल्यास किंवा नसल्यास वाचन केल्या प्रमाणे सदरचे "इतिवृत्त वाचून मंजूर केले" असा लेखी शेरा लिहून मा.सचिव यांनी तयार केले म्हणून व मा.अध्यक्ष यांनी मंजूर केले म्हणून सदरच्या इतिवृत्त वर सही करून तारीख लिहिणे आवश्यक आहे. म्हणून संस्थेच्या प्रत्येक समिती सदस्यांनी प्रत्येक ठरावा वर स्वाक्षरी करणे गरजेचे नाही.

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

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या नवनिर्वाचित महापौर सौ. रितू तावडे यांना पुष्पगुच्छ देऊन स्वागत करताना मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर सोबत डावीकडून खजिनदार डॉ. डि. एन. महाजन, हौसिंग टाईम्सचे संपादक वसंतराव शिंदे, हौसिंग फेडरेशनचे सचिव ॲड. डि.एस. वडेर, संचालक विजय शेलार, अशिष गोयल, तज्ञ संचालक यशवंत (भाई) सावंत, संचालक हेमंत दळवी, संचालिका सविता झेंडे, ॲड. विजय पवार उपस्थित होते

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या नवनिर्वाचित उपमहापौर श्री. संजय घाडी यांना पुष्पगुच्छ देऊन स्वागत करताना मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर सोबत डावीकडून संचालक अशिष गोयल, हौसिंग टाईम्सचे संपादक वसंतराव शिंदे, तज्ञ संचालक यशवंत (भाई) सावंत, खजिनदार डॉ. डि. एन. महाजन, ॲड. विजय पवार, सचिव ॲड. डि.एस. वडेर, संचालिका सविता झेंडे, संचालक विजय शेलार, संचालक हेमंत दळवी उपस्थित होते

फेडरेशनचे कार्यालयीन अधिक्षक श्री. विनायक कुंभारे साहेब ३७ वर्षांच्या दिर्घ सेवेनंतर दि. ३१ जानेवारी २०२६ रोजी सेवानिवृत्त झाले. त्या प्रसंगी पुष्पगुच्छ देताना मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, सचिव ॲड. डि.एस. वडेर, खजिनदार डॉ. डि. एन. महाजन तसेच संचालक मंडळ व कर्मचारी वृंद.