R.N.I. No. 39837/1982

PUBLISHED ON 25th August 2026

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 65 | Issue No. 05 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | August - 2026 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

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

नवीन विक्री केंद्र सुरू

गृहनिर्माण सहकारी संस्था साठी आवश्यक स्टेशनरी विक्रीसाठी विक्रोळी येथील कार्यालयात आता उपलब्ध.

विक्रोळी केंद्र

कन्नमवार नगर क्रमांक २, इमारत
क्रमांक ७७ जवळ, जुने पोलीस स्टेशन,
आयसीआयसीआय बँकेसमोर,
विक्रोळी (पु .) - ४०००८३

गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासदांना व पदाधिकाऱ्यांना फेडरेशनच्या संचालक मंडळाकडून गणेशोत्सवाच्या 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

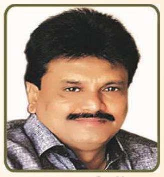
विजय शेलार
संचालक

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

ज्ञानेश्वर गोसावी
संचालक

छायाताई आजगांवकर- नेरुरकर
संचालिका

सारिका सावळ
संचालिका

यशवंत (भाई) सावंत
तज्ञ संचालक

विशाल कडणे
तज्ञ संचालक

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

THE HOUSING TIMES

Vol. 65 | Issue No. 05 | August - 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

❖	महाराष्ट्र शासनाने सहकार कायद्याच्या अन्वये नोंदणी असलेली जिल्हा व राज्यस्तरीय फेडरेशन "नोटिफाईड" करावीत! - संपादकीय	पान -०६-०७
❖	गृहनिर्माण संस्थांचे नवीन आदर्श उपविधी : सोसायटीच्या कारभाराला नवी दिशा - अध्यक्षांचे मनोगत	पान -०९-१७
❖	SOLAR ENERGY INFORMATIONS & SYSTEM	पान -१९-२५
❖	Question & Answer	पान -२६-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठीः

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

ईमेलः
housingfederation@gmail.com

महाराष्ट्र शासनाने सहकार कायद्याच्या अन्वये नोंदणी असलेली जिल्हा व राज्यस्तरीय फेडरेशन "नोटिफाईड" करावीत!

वसंतराव एन शिंदे
संपादक

भारतात स्वातंत्र्यापूर्वी पासून सहकारी संस्थांची निर्मिती व नोंदणी होत आलेली आहेत. देशात प्रथम सहकारी कायदा १९०४ ला अस्तित्वात आला. त्यानुसार महाराष्ट्रात सहकारी बँका स्थापन झाल्या. महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँक, सारस्वत सहकारी बँक अशा काही बँकांची तत्कालीन निर्मिती झाली. त्याचप्रमाणे इतर औद्योगिक संस्थांची ही निर्मिती होऊ लागली. सन १९०४ नंतर स्वातंत्र्यापूर्वी सन १९२५ मध्ये सहकार कायद्यात सुधारणा करून नवीन सुधारित कायदा लागू करण्यात आला. या कायद्याची अंमलबजावणी देशाला स्वातंत्र्य मिळाल्यानंतर ही लागू होता. सन १९६० पर्यंत महाराष्ट्र व गुजरात ही दोन्ही राज्ये एकत्र होती. १ मे १९६० रोजी महाराष्ट्र स्वतंत्र राज्य म्हणून निर्माण झाले. घटनात्मक व्यवस्थेनुसार काही जबाबदाऱ्या राज्याकडे वर्ग करण्यात आल्या. तर काही जबाबदाऱ्या केंद्र सरकारच्या अधिकारात राहिल्या. सहकार ही व्यवस्था शेतकऱ्यांना सहकार्य करण्यासाठी व मदत करण्यासाठी प्रामुख्याने निर्माण झाली होती. साहजिकच महाराष्ट्र राज्याने सन १९६० मध्ये महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० ला विधिमंडळात मान्यता देऊन राज्याला सुधारित सहकार कायदा लागू केला. त्याचप्रमाणे महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० च्या अंमलबजावणीच्या अनुषंगाने महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६१ च्या नियमावलीस विधिमंडळाने मान्यता देऊन सदर कायद्या अंतर्गत नियमावली लागू केली. नोंदणीकृत सहकारी संस्थांचे व्यवस्थापन करण्यासाठी सहकार कायदा, सहकारी संस्थांचे नियम अंतर्गत तरतुदी व इतर लागू होणारे कायदे विचारात घेऊन विविध संस्थांच्या वर्गवारी नुसार उपविधी तयार करण्यात आले. व माननीय सहकार आयुक्त व निबंधक सहकारी संस्था यांनी सहकार कायदा, नियम, व उपविधीतील तरतुदी नुसार संस्थेचे व्यवस्थापन व्हावे असे अधिसूचित केले.

प्रचलित महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ च्या तरतुदी नुसार राज्यात विविध प्रकारच्या सहकारी संस्था कार्यरत आहेत. त्यानुसार सहकारी संस्थांची प्रमुख वर्गवारी १. कृषी संस्था २. पीक संरक्षक संस्था ३. उपसा जल सिंचन संस्था ४. उपभोक्ता संस्था ५. सहकारी बँक ६. सहकारी कृषी आणि ग्रामीण बहुउद्देशीय विकास बँक ७. शेती संस्था ८. गृहनिर्माण संस्था ९. प्रक्रिया संस्था १०. उत्पादक संस्था ११. साधनसंपत्ती संस्था १२. सर्वसाधारण संस्था १३. शिखर संस्था.

प्रमुख वर्गवारी अंतर्गत अनुक्रमे उपवर्गीकरण असे आहे. १. पणन संस्था २. इतर कृषी संस्था ३. मध्यवर्ती बँक ४. इतर बँका ५. सामूहिक शेती संस्था ६. संयुक्त शेती संस्था ७. दुग्धशाळा उद्योग संस्था ८. भाडेकरू मालकी हक्क गृहनिर्माण संस्था ९. भाडेकरू सहभागीदारी गृहनिर्माण संस्था १०. इतर गृहनिर्माण संस्था ११. कृषी प्रक्रिया संस्था १२. औद्योगिक उत्पादक संस्था १३. कामगारांच्या औद्योगिक संस्था १४. कर्ज देणाऱ्या साधन संपत्ती संस्था १५. कर्ज न देणाऱ्या साधन संपत्ती संस्था १६. सेवा साधन संपत्ती संस्था १७. सामाजिक १८. व्यापारविषयक १९. इतर.

उपवर्गीकरणा नुसार सहकारी संस्थांच्या उद्देशानुसार शेती, उद्योग बँकिंग व्यवसाय, शेती पूरक इतर व्यवसाय, दुग्ध संस्था गृहनिर्माण संस्था, कृषी प्रक्रिया संस्था उदा. साखर कारखाने, तेल गिरण्या, सूत गिरण्या, तसेच कृषी उत्पादनावर प्रक्रिया करणाऱ्या संस्था, विणकर, सुतार, वन कामगार संस्था, मजूर संस्था, ग्राहक

संस्था, इतर साधन संस्था, शिक्षण संस्था, विमा मोटार वाहतूक संस्था, पोल्ट्री फार्मिंग संस्था, पाणीपुरवठा संस्था, त्याच प्रमाणे इतर उद्दिष्टाप्रमाणे शासनाने मान्यता दिलेल्या सहकारी संस्था इतर उपवर्ग वारीत नोंदवण्यात येतात.

नमूद सहकारी संस्थांच्या वर्गवारी नुसार सहकारी संस्थांचे उपविधी स्वतंत्रपणे नोंदणी केलेले असतात.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ नुसार आपल्या राज्यातील सहकारी संस्थांची संरचना त्रिस्तरीय आहे. प्राथमिक संस्था जिल्हा स्तरीय संस्था, व राज्य स्तरीय शिखर संस्था. सहकार कायद्यातील तरतुदी नुसार नियमावलीत नमूद केल्या प्रमाणे वर्गीकरण व उपवर्गीकरण निहाय प्राथमिक सहकारी संस्था आपापल्या संबंधित कार्यक्षेत्राच्या अनुषंगाने संघीय संस्था (फेडरेशन) सहकार कायद्यानुसार स्थापन करतात. व या संघीय संस्था प्राथमिक संस्थांना एकत्र करून त्यांच्या कामकाजाच्या आवश्यकते नुसार धोरण ठरवण्याच्या अनुषंगाने राज्य स्तरीय शिखर संस्थांचे सहकार्य घेऊन शासनाकडून मार्गदर्शनाची अपेक्षा करतात.

महाराष्ट्रात आजमितीस वर्गवारी व उपवर्गवारी नुसार व कार्यक्षेत्र नुसार जवळपास १०० शिखर संस्था (फेडरेशन) नोंदणीकृत आहेत. तर मुंबईत जवळपास ३३ शिखर संस्था (फेडरेशन) नोंदणीकृत आहेत.

काही अपवादात्मक शिखर संस्था वगळता राज्य स्तरावरील फेडरेशन ज्या उद्दिष्टांसाठी स्थापन झालेले आहेत व नोंदणीकृत आहेत. त्यांच्या कामकाजाचा आढावा सर्वसाधारण संस्थांना माहिती होणे गरजेचे आहे. व त्या अनुषंगाने फेडरेशनने केलेल्या कामकाजाचा आढावा घेऊन तसे अहवाल प्रसिद्ध होणे आवश्यक वाटते. महाराष्ट्र मध्ये गेल्या काही वर्षात औद्योगिक संस्था सहकारातून बाहेर पडून किंवा सहकार कायद्या अंतर्गत कामकाज करत नाही. व त्या संस्थांच्या आर्थिक अडचणीमुळे सदर संस्थांची मालमत्ता खाजगी कंपन्यांनी बँकांचे कर्ज फेडून ताब्यात धरलेली आहे. उपवर्गवारीतील अनेक फेडरेशन कार्यरत राहिलेले नाही. तसेच अशा संस्थांचे कामकाज बंद पडलेले आहे. त्यामुळे या संस्थांमधील सभासदांचे भाग भांडवल ठेवी व इतर मालमत्ताही न मिळाल्याने सभासदांचे नुकसान होत आहे. संघीय संस्था म्हणून सभासद संस्थांचे हित जपणे ही फेडरल संघीय संस्थांची जबाबदारी आहे.

सहकार कायद्यातील तरतुदीनुसार जिल्हा व राज्य स्तरीय फेडरेशन, संघ निर्माण केले जातात. त्यांची नोंदणी होते. शिखर संस्थांचे अहवालाचा आढावा घेण्याची जबाबदारी राज्य शासनाची आहे. तथापि अशा जिल्हा व राज्य स्तरीय संस्था महाराष्ट्र शासन फेडरेशनच्या उद्दिष्टांसाठी व कार्यक्षेत्र निहाय नोटिफाईड करताना आढळून येत नाही. आजमितीस कायद्यात कोणत्याही फेडरेशनला महाराष्ट्र शासनाने त्यांच्या उद्दिष्टानिहाय अधिसूचित (नोटिफाईड) केले नसल्याने तर अशा फेडरेशनचे कामकाज कायदेशीरपणे होत नाही. उपवर्ग निहाय अनेक सहकारी संस्थांची कार्यक्षमता राहिलेली नाही.

महाराष्ट्र शासनाने सहकार कायदा सुधारण्याच्या अनुषंगाने समिती नेमल्याचे प्रसिद्ध केलेले आहे. परंतु एखाद दुसरा अपवाद वगळता सर्व सदस्य सहकार खात्याचे अधिकारी आहेत. नोंदणीकृत संस्थांची सर्वेक्षणाची व कामकाजाचा आढावा घेण्याची जबाबदारी संबंधितांवर असताना असे अधिकारी अधिसूचित (नोटिफाईड) नसलेल्या फेडरेशनकडून सोईस्कर अहवाल घेऊन कारवाई करतात. मा. सहकार आयुक्त व निबंधक यांनी राज्यातील अशा प्रकारच्या सर्व फेडरेशनचा आढावा घ्यावा व आवश्यकतेच्या उपाययोजना बाबत योग्य ती कार्यवाही करतील अशी अपेक्षा आहे.

संपर्क :- 9819582466

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

आवाहन

फेडरेशनच्या ज्या सभासद संस्थांनी आपल्या वार्षिक वर्गणीचा थकबाकीचा भरणा केलेला नसल्यास अशा सभासद संस्थांनी त्यांच्याकडील थकीत वर्गणी सन २०२६-२७ च्या वर्गणीसह तातडीने जमा करून सहकार्य करावे असे आवाहन करण्यात येत आहे.

पदाधिकारी व संचालक मंडळ
मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हाऊसिंग फेडरेशन

गृहनिर्माण संस्थांचे नवीन आदर्श उपविधी : सोसायटीच्या कारभाराला नवी दिशा

घर घेताना आपण त्याची किंमत, क्षेत्रफळ, परिसर आणि सुविधा यांचा बारकाईने विचार करतो. पण त्या घरात राहायला गेल्यानंतर आपल्या दैनंदिन जीवनावर आणखी एका व्यवस्थेचा मोठा परिणाम होत असतो - तो म्हणजे आपल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा कारभार.

पार्किंग कुणाला आणि कसे मिळणार ? गळतीची दुरुस्ती कुणी करायची? देखभाल खर्च कोणत्या आधारावर आकारायचा? घरात दुरुस्ती करताना संस्थेची परवानगी कधी आवश्यक आहे? सदस्याने मागितलेली कागदपत्रे किती दिवसांत द्यायची? नामनिर्देशित व्यक्तीचे नेमके अधिकार काय? एखादा अर्ज किती काळ प्रलंबित ठेवता येईल? उपविधींचा भंग झाल्यास दंड कोणत्या प्रक्रियेत करायचा? हे प्रश्न वरकरणी छोटे वाटतात. पण गृहनिर्माण संस्थांतील अनेक मोठ्या वादांची सुरुवात अशाच छोट्या प्रश्नांपासून होते. म्हणूनच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी तयार करण्यात आलेल्या सुधारित आदर्श उपविधींच्या मसुद्याकडे केवळ आणखी एक प्रशासकीय दस्तऐवज म्हणून न पाहता, महाराष्ट्रातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या दैनंदिन कारभाराला अधिक सुस्पष्ट आणि व्यवहार्य स्वरूप देण्याची संधी म्हणून पाहिले पाहिजे. 2014 नंतर कायद्याची चौकटच बदलली सध्या प्रचलित असलेले आदर्श उपविधी 2014 मध्ये अस्तित्वात आले. त्यानंतरच्या काळात सहकारी गृहनिर्माण क्षेत्राच्या कायदेशीर चौकटीत मोठे बदल झाले.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 मध्ये गृहनिर्माण संस्थांसाठी कलम 154B-1 ते 154B-31 असा स्वतंत्र अध्याय समाविष्ट करण्यात आला. त्यामुळे सदस्यत्व, सहयोगी सदस्य, संयुक्त सदस्य, तात्पुरता सदस्य, सदस्यांचे हक्क, मृत सदस्याच्या हक्कांचे हस्तांतरण, कागदपत्रांचे निरीक्षण, समितीची रचना, अपात्रता, संस्थेची कर्तव्ये आणि थकबाकी वसुली अशा अनेक बाबतीत स्वतंत्र वैधानिक व्यवस्था निर्माण झाली.

त्यानंतर गृहनिर्माण संस्थांसाठी स्वतंत्र नियमांची चौकट आली. सदस्यत्व, वारसाहक्क, निधी, विविध आकारण्या, व्यवस्थापन, दुरुस्ती, नोंदी, डिजिटल कार्यपद्धती आणि वसुली अशा अनेक विषयांना अधिक तपशीलवार स्वरूप प्राप्त झाले. दरम्यान निवडणूक नियमांमध्येही बदल झाले. 250 पर्यंत सदस्य असलेल्या गृहनिर्माण संस्थांसाठी स्वतंत्र निवडणूक प्रक्रिया अस्तित्वात आली.

थोडक्यात, कायदा बदलला, नियम बदलले, निवडणुकीची व्यवस्थाही बदलली; मात्र संस्थांच्या रोजच्या कामासाठी वापरले जाणारे आदर्श उपविधी 2014 च्या चौकटीवर आधारित राहिले. त्यामुळे त्यांचे अद्ययावतीकरण आवश्यक होते.

कायदा श्रेष्ठ; पण सभासदाच्या हातात उपविधी

कायद्याच्या दृष्टीने अधिनियम आणि नियम हे उपविधींपेक्षा श्रेष्ठ आहेत. उपविधीतील एखादी तरतूद कायदा किंवा नियमांशी विसंगत असेल, तर कायदा आणि नियमच लागू होतात. पण प्रत्यक्ष सोसायटीमध्ये परिस्थिती वेगळी असते.

प्रत्येक सचिवाकडून प्रत्येक निर्णयापूर्वी संपूर्ण अधिनियम तपासण्याची अपेक्षा करता येणार नाही. प्रत्येक समिती सदस्याला सर्व सुधारणा, शासन निर्णय आणि परिपत्रके माहीत असतीलच असे नाही. सामान्य सभासदालाही प्रत्येक छोट्या प्रश्नासाठी कायदेशीर सल्ला घेणे शक्य नाही.

त्यामुळे सामान्य सदस्य आणि पदाधिकाऱ्यांच्या दृष्टीने उपविधी हेच सोसायटी चालविण्याचे सर्वांत जवळचे आणि सहज उपलब्ध मार्गदर्शक पुस्तक असते. म्हणून उपविधी अद्ययावत असणे जितके महत्त्वाचे आहे, तितकेच ते सोपे, सुस्पष्ट आणि प्रत्यक्ष व्यवहारात वापरता येण्यासारखे असणे आवश्यक आहे.

जुन्या उपविधींच्या अनुभवातून नवी रचना

नवीन उपविधींची गरज केवळ कायदा आणि नियम बदलल्यामुळे निर्माण झालेली नाही. गेल्या अनेक वर्षांच्या प्रत्यक्ष अनुभवानेही त्याची आवश्यकता अधोरेखित केली. काही विषयांवर तरतूद होती; पण सविस्तर प्रक्रिया नव्हती. काही ठिकाणी अधिकार होता; पण त्याची मर्यादा पुरेशी स्पष्ट नव्हती. काही अर्जांबाबत कालमर्यादा स्पष्ट नव्हती. दुरुस्तीची जबाबदारी नेमकी कोणाची, यावर मतभेद होत. पार्किंग, दंड, कागदपत्रे, अंतर्गत दुरुस्ती, देखभाल खर्च अशा रोजच्या विषयांवर वेगवेगळ्या संस्थांमध्ये वेगवेगळ्या पद्धती निर्माण झाल्या.

मग सोसायट्यांमध्ये नेहमीची वाक्ये ऐकायला मिळतात—

"उपविधीत कुठे लिहिले आहे?"

"कमिटीने ठरवले आहे."

"जनरल बॉडीने मंजूर केले आहे."

"गळती माझ्या फ्लॅटमधून नाही."

"ही पार्किंग मी अनेक वर्षांपासून वापरतो."

"तुमचा अर्ज पुढच्या बैठकीत ठेवू."

अनेकदा यामागे कुणाचा वाईट हेतू नसतो. नियमातील संदिग्धतेमुळे प्रत्येक जण त्याचा आपापल्या पद्धतीने अर्थ लावतो.

नव्या मसुद्याचे म्हणूनच एक महत्त्वाचे वैशिष्ट्य आहे—कोणी करायचे, काय करायचे, कसे करायचे आणि किती वेळेत करायचे, याबाबत शक्य तितकी स्पष्टता आणण्याचा प्रयत्न. गळतीचा निर्णय आरोपावर नव्हे, कारणावर गृहनिर्माण संस्थांतील सर्वांत परिचित वाद म्हणजे पाणीगळती. खालच्या सदनिकाधारकाच्या छताला गळती सुरू होते. तो वरच्या सदस्याकडे तक्रार करतो. वरचा सदस्य म्हणतो, "माझ्या फ्लॅटमधून नाही." प्रश्न समितीकडे जातो. दुरुस्ती कोण करणार आणि खर्च कोण उचलणार यावरून वाद वाढत जातो.

नवीन मसुद्यात दुरुस्तीची जबाबदारी अधिक स्पष्ट करण्याचा प्रयत्न आहे. सामायिक आणि structural components ची जबाबदारी संस्था व सदस्य यांच्या स्वरूपानुसार वेगळी करण्यात आली असून, तक्रार आल्यानंतर तपासणी आणि आवश्यकतेनुसार तांत्रिक तज्ज्ञाचा अभिप्राय घेऊन गळतीचा स्रोत व कारण निश्चित करण्याची अधिक शिस्तबद्ध पद्धत प्रस्तावित आहे.

यामागील तत्त्व महत्त्वाचे आहे—

गळतीचा निर्णय आरोपावर नव्हे, तर तिच्या मूळ तांत्रिक कारणावर झाला पाहिजे.

एवढे जरी व्यवस्थित झाले, तरी शेजाऱ्यांमधील अनेक वर्षांचे वाद टाळता येऊ शकतील.

घर आपले; पण इमारत सर्वांची

"माझ्या घरात मी काय करायचे ते सोसायटीने का ठरवावे?" हा सदस्याचा रास्त प्रश्न आहे.

पण एका फ्लॅटमध्ये केलेला चुकीचा structural change संपूर्ण इमारतीच्या सुरक्षिततेवर परिणाम करू शकतो, ही त्याची दुसरी बाजू.

त्यामुळे साधे painting, flooring, carpentry किंवा त्याच जागेवरील sanitary fittings बदलणे आणि load-bearing wall, beam, column, slab, drainage line, bathroom/WC/kitchen चे स्थान, waterproofing किंवा बाह्य स्वरूपावर परिणाम करणारे काम यांच्यात स्पष्ट फरक असणे आवश्यक आहे.

नव्या मसुद्यात ही सीमारेषा अधिक स्पष्ट करण्याचा प्रयत्न करण्यात आला आहे.

सदस्याला आपल्या घरात आवश्यक स्वातंत्र्य मिळाले पाहिजे; पण त्या स्वातंत्र्यामुळे इमारतीच्या सुरक्षिततेला, सामायिक सेवांना किंवा शेजाऱ्याच्या हक्काला धोका होता कामा नये.

पार्किंग : छोटा विषय, मोठा वाद

सोसायटीतील अनेकदा सर्वांत कडवट वाद एखाद्या मोठ्या आर्थिक व्यवहारावर होत नाही; तो एका पार्किंगच्या जागेवर होतो. Open parking, stilt, basement, podium, mechanised parking, Parking Space आणि Parking Slot यासारख्या संकल्पनांबाबत स्पष्टता आवश्यक आहे. पार्किंगचे वाटप, वापर आणि शुल्क यासाठी पारदर्शक आणि समान पद्धत असणेही तितकेच महत्त्वाचे आहे. एखादा सदस्य अनेक वर्षे जागा वापरतो म्हणून ती कायमची त्याची झाली, असा गैरसमज असू नये. त्याचप्रमाणे समिती बदलली की पार्किंगचे निकष बदलले, असेही होता कामा नये.

नियम व्यक्ती पाहून नव्हे, तर समान तत्त्वावर चालला पाहिजे.

मेंटेनन्सच्या बिलात 'ही रक्कम का?' याचे उत्तर हवे

सोसायटीतील अविश्वासाचे आणखी एक कारण म्हणजे मासिक बिल. Service Charges किती ? Repair and Maintenance Fund कशासाठी? Sinking Fund किती ? Major Repair Fund कोणत्या आधारावर ? Lift Charges, Parking Charges, Insurance किंवा Interest कसे आकारायचे?

नव्या नियमांमध्ये विविध निधी आणि आकारण्यांच्या पद्धतीला अधिक एकसमान चौकट देण्यात आली आहे. प्रत्येक खर्च एकाच पद्धतीने विभागता येत नाही. खर्चाचे स्वरूप आणि लागू नियम यानुसार त्याचा आधार निश्चित झाला पाहिजे.

सदस्याला त्याच्या बिलातील प्रत्येक महत्त्वाच्या रकमेबद्दल "ही रक्कम का आकारली?" या प्रश्नाचे स्पष्ट उत्तर मिळाले पाहिजे. पारदर्शक बिल म्हणजे केवळ चांगले लेखांकन नाही; तो संस्थेतील विश्वासाचा पाया आहे. दंड हवा; पण मनमानी नको संस्थेच्या सुरळीत कारभारासाठी शिस्त आवश्यक आहे. उपविधींचा भंग झाला तर कारवाईची तरतूदही असली पाहिजे. पण दंड म्हणजे समिती किंवा बहुमताला अमर्याद अधिकार नाही.

नवीन मसुद्यात दंडात्मक कारवाईपूर्वी कारणे दाखवा नोटीस आणि संबंधित सदस्याला आपले म्हणणे मांडण्याची संधी देण्यावर भर आहे. ही प्रक्रिया महत्त्वाची आहे. नियमाचा भंग झाला असेल तर कारवाई झाली पाहिजे; पण कारवाई करण्यापूर्वी संबंधित व्यक्तीचे म्हणणेही ऐकले पाहिजे.

शिस्त आणि मनमानी यातील सीमारेषा जितकी स्पष्ट, तितके वाद कमी.

'पुढच्या बैठकीत पाहू' एवढे उत्तर आता पुरेसे नाही

सोसायटीच्या कार्यालयात एखादा अर्ज दिल्यानंतर तो किती दिवसांत निकाली निघणार, याची माहिती सदस्याला असली पाहिजे.अर्ज स्वीकारणे, त्याची पोच देणे, आवश्यक कागदपत्रांची कमतरता असल्यास ती कळविणे, विषय समितीसमोर ठेवणे, निर्णय घेणे आणि तो संबंधित सदस्याला कळविणे या सर्व प्रक्रियेत निश्चितता आवश्यक आहे.

नवीन मसुद्यात सदस्यांच्या तक्रारी लेखी स्वीकारून त्यांचा व्यवस्थापन समितीच्या बैठकीत विचार करणे आणि निर्णय निश्चित कालावधीत कळविण्याची अधिक शिस्तबद्ध व्यवस्था करण्यात आली आहे. वेळमर्यादा ही केवळ सदस्याची सोय नाही; ती चांगल्या प्रशासनाची पहिली अट आहे.

यामुळे समितीचेही संरक्षण होते. प्रक्रिया पाळून कारणासहित निर्णय घेतला तर मनमानीचा आरोप होण्याची शक्यता कमी होते.

Nominee म्हणजे अंतिम मालक नाही

मृत सदस्याच्या फ्लॅटबाबत आजही एक मोठा गैरसमज दिसतो

"Nomination माझ्या नावावर आहे, म्हणजे फ्लॅट माझा."

Housing Chapter ने याबाबत अधिक स्पष्ट व्यवस्था केली आहे. Nominee ला मृत सदस्याच्या जागी Provisional Member म्हणून तात्पुरते सदस्यत्व देता येते; पण त्यामुळे अंतिम मालकी आपोआप त्याच्याकडे जात नाही. अंतिम हक्क लागू वारसाहक्क कायदा, testamentary document, legal heirship किंवा वैध family arrangement यानुसार निश्चित होतो. यामुळे सोसायटीचे काम थांबत नाही आणि त्याच वेळी सोसायटीला वारसाहक्काचा न्यायालयीन वाद स्वतः ठरविण्याची वेळही येत नाही.

सदस्यत्वाच्या संकल्पनांमध्येही स्पष्टता

पूर्वी "Associate Member म्हणजे नेमका कोण?" यावरही अनेक वाद झाले.

Housing Chapter ने Member, Associate Member, Joint Member आणि Provisional Member यांच्या स्वतंत्र व्याख्या दिल्या आहेत. त्यांच्या मतदान व इतर अधिकारांनाही वैधानिक चौकट दिली आहे.

ही वरकरणी कायदेशीर व्याख्या वाटते; पण सदस्यत्व, मतदान, निवडणूक, मृत्यूनंतरचे प्रतिनिधित्व आणि संस्थेच्या निर्णयप्रक्रियेवर तिचा थेट परिणाम होतो.

नवीन उपविधींनी या बदललेल्या वैधानिक संकल्पना दैनंदिन व्यवहारात सहज समजतील अशा पद्धतीने प्रतिबिंबित करणे आवश्यक आहे.

कागदपत्रे मागणारा सदस्य म्हणजे विरोधक नव्हे

संस्थेतील पारदर्शकता वाढविण्यासाठी सदस्यांना कायदा, नियम, उपविधी, लेखापरीक्षित आर्थिक पत्रके, समितीची माहिती, सदस्य नोंदवही, सर्वसाधारण सभा व समितीच्या इतिवृत्तांसह कायद्यानुसार उपलब्ध असलेल्या नोंदी पाहण्याचा अधिकार आहे. Housing Chapter ने या अधिकाराला स्वतंत्र वैधानिक आधार दिला आहे. कागदपत्र मागणारा प्रत्येक सदस्य विरोधक आणि कागदपत्र देणारी समिती कमजोर, अशी मानसिकता बदलली पाहिजे. माहिती सहज मिळाली की अफवा कमी होतात; अफवा कमी झाल्या की अविश्वासही कमी होतो.

डिजिटल युगात सोसायटीही बदलली पाहिजे

बँकिंगपासून करभरण्यापर्यंत जवळजवळ प्रत्येक व्यवहार डिजिटल होत आहे. सोसायटीचे प्रशासन मात्र कायम केवळ रजिस्टर, कागदी पत्र आणि notice board वर चालेल, अशी अपेक्षा व्यवहार्य नाही. Electronic communication, digital records आणि आधुनिक माध्यमांचा योग्य वापर झाल्यास नोटीस कधी पाठवली, अर्ज कधी मिळाला, उत्तर कधी दिले, इतिवृत्त कधी पाठविले—याची विश्वासार्ह नोंद राहू शकते. पण डिजिटल प्रशासनाचा अर्थ सोसायटीचा कारभार केवळ WhatsApp वर चालविणे असा नाही.तंत्रज्ञानाचा उपयोग प्रशासन अधिक पारदर्शक, नोंदबद्ध आणि सहज उपलब्ध करण्यासाठी झाला पाहिजे.

समिती मजबूत हवी; पण उत्तरदायीही प्रत्येक छोट्या दुरुस्तीसाठी General Body ची बैठक बोलावणे शक्य नाही. व्यवस्थापन समितीला दैनंदिन कारभारासाठी आवश्यक अधिकार असले पाहिजेत. त्याच वेळी मोठे आर्थिक आणि धोरणात्मक निर्णय सर्वसाधारण सभेच्या अधिकारक्षेत्रात राहिले पाहिजेत.

समितीने सर्वसाधारण सभेच्या वैध निर्णयांची अंमलबजावणी करणे, अंदाजपत्रक तयार करणे, आर्थिक नोंदी ठेवणे, वेळेत लेखापरीक्षण करणे, दुरुस्ती व देखभाल पाहणे आणि कायदा, नियम व उपविधींनुसार संस्था चालविणे अपेक्षित आहे.

काम करण्याचे स्वातंत्र्य आणि केलेल्या कामाची जबाबदारी—दोन्ही एकत्र असली पाहिजेत. आजची आर्थिक शिस्त म्हणजे उद्याच्या इमारतीची सुरक्षितता प्रत्येक इमारत कालांतराने जुनी होते. Waterproofing, external plaster, structural repairs, lift replacement, pumps, pipelines, fire systems यासाठी एका टप्प्यावर मोठा खर्च करावा लागतो. त्या वेळी अचानक मोठी special levy आकारण्याऐवजी संस्थेने आधीपासून आर्थिक तयारी करणे आवश्यक आहे.

त्यामुळे Reserve Fund, Repair and Maintenance Fund, Sinking Fund आणि Major Repair Fund यांसारख्या निधींकडे केवळ Balance Sheet मधील आकडे म्हणून न पाहता इमारतीच्या भविष्यासाठीची आर्थिक शिस्त म्हणून पाहिले पाहिजे. सोसायटी म्हणजे केवळ मेंटेनन्स वसूल करणारी संस्था नाही

आजच्या मोठ्या housing complexes चे स्वरूप बदलले आहे. Fire safety, emergency preparedness, building insurance, lifts, pumps, common utilities, renewable energy आणि इतर अनेक सुविधा संस्थेच्या व्यवस्थापनाचा भाग बनल्या आहेत.

नवीन मसुद्यात या बदलत्या वास्तवाचेही प्रतिबिंब दिसते.

सोसायटीचे व्यवस्थापन म्हणजे केवळ दर महिन्याला maintenance bill देणे आणि AGM घेणे नव्हे.

सदस्यांचे सुरक्षित, पारदर्शक आणि व्यवस्थित सामूहिक जीवन सुनिश्चित करणे हीदेखील संस्थेची महत्त्वाची जबाबदारी आहे.

नवीन उपविधींची खरी परीक्षा नवीन उपविधी किती चांगले आहेत, हे त्यात किती कलमे किंवा किती पाने आहेत यावर ठरणार नाही.

त्यांची खरी परीक्षा एका साध्या प्रश्नावर होईल—

"सोसायटीतील सामान्य सभासद किंवा नव्याने निवडून आलेला समिती सदस्य उपविधी हातात घेऊन आपल्या रोजच्या प्रश्नाचे उत्तर सहज शोधू शकतो का?"

जर उत्तर 'होय' असेल, तर ही सुधारणा यशस्वी ठरेल.

आणखी एक गुंतागुंतीचे कायद्याचे पुस्तक तयार करणे हा उद्देश नसावा. सोसायटी व्यवस्थित चालविण्यासाठी सहज वापरता येईल असे व्यवहाराचे मार्गदर्शक तयार करणे हा उद्देश असला पाहिजे. वाद मिटविण्यापेक्षा वाद होऊ न देणे महत्त्वाचे गृहनिर्माण संस्थांतील अनेक तक्रारींचा विचार केला तर त्या नेहमी मोठ्या आर्थिक व्यवहारांशी संबंधित नसतात. कधी पार्किंगचा वाद असतो. कधी गळतीचा. कधी कागदपत्र न मिळाल्याचा. कधी दंडाचा. कधी मेंटेनन्सच्या काहीशे रुपयांचा. तर कधी सभेची नोटीस मिळाली की नाही, याचा. एका छोट्या प्रश्नाचे उत्तर नियमात स्पष्ट नसले की दोन व्यक्तींचा वाद दोन गटांचा होतो आणि पुढे संपूर्ण संस्था त्यात विभागली जाते. पैसा जातो, वेळ जातो, कार्यालयांचे उंबरठे झिजतात; पण सर्वांत मोठे नुकसान म्हणजे वर्षानुवर्षे एकाच इमारतीत राहणाऱ्या शेजाऱ्यांमधील संबंध बिघडतात. म्हणून नवीन उपविधींचे अंतिम उद्दिष्ट अधिक नियंत्रण नसून अधिक स्पष्टता, अधिक पारदर्शकता आणि कमी संघर्ष हे असले पाहिजे.

आता मसुदा आपल्या सर्वांच्या हातात आहे

सुधारित आदर्श उपविधींचा हा मसुदा अंतिम करण्यात आलेला नाही. तो सूचना आणि हरकतींसाठी प्रसिद्ध करण्यात आला आहे. ही केवळ शासकीय औपचारिकता समजू नये.

सोसायटीचा सचिव जे अनुभवतो ते कदाचित वकिलाला दिसणार नाही. सामान्य सदस्याला येणारी अडचण समितीच्या लक्षात आली नसेल. Auditor ला आर्थिक त्रुटी दिसू शकते. Architect किंवा Engineer ला एखादी technical difficulty जाणवू शकते. महिला सदस्य, ज्येष्ठ नागरिक किंवा दिव्यांग सदस्याला वेगळी व्यावहारिक अडचण जाणवू शकते. व्यवस्थापन समितीला एखादी प्रक्रिया प्रत्यक्ष राबविताना अव्यवहार्य वाटू शकते.

या सर्व अनुभवांचे प्रतिबिंब अंतिम उपविधींमध्ये पडले, तरच ते खऱ्या अर्थाने 'आदर्श' उपविधी ठरतील.

मुंबई जिल्हा सहकारी गृहनिर्माण फेडरेशन लि. या अधिसूचित संस्थेच्या वतीने माझे राज्यातील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्था, सभासद, पदाधिकारी, व्यवस्थापन समिती सदस्य, हौसिंग फेडरेशन्स, वकील, चार्टर्ड अकाउंटंट, लेखापरीक्षक, वास्तुविशारद, अभियंते, सोसायटी व्यवस्थापक आणि सहकार क्षेत्रातील सर्व जाणकारांना आवाहन आहे—

मसुदा पूर्ण वाचा.

आपल्या सोसायटीमध्ये गेल्या काही वर्षांत झालेले महत्त्वाचे वाद आठवा. त्या प्रत्येक प्रश्नाचे स्पष्ट उत्तर नव्या मसुद्यात मिळते का, ते तपासा.

तरतूद चांगली असेल तर तिचे स्वागत करा. अस्पष्ट असेल तर अधिक स्पष्ट शब्दरचना सुचवा. एखादी प्रक्रिया अव्यवहार्य वाटत असेल तर केवळ विरोध न करता व्यवहार्य पर्याय द्या. एखादा महत्त्वाचा विषय राहिला असेल तर तोही निदर्शनास आणून द्या. सूचना शक्यतो उपविधी क्रमांक, संबंधित तरतूद, सुचविलेला बदल आणि त्यामागील संक्षिप्त कारण अशा स्वरूपात दिल्यास त्यांचा विचार अधिक परिणामकारकपणे होऊ शकतो. कारण आज आपण सुचविलेला एक योग्य शब्द, एक स्पष्ट प्रक्रिया किंवा एक योग्य कालमर्यादा उद्या हजारो सोसायट्यांमधील वाद टाळू शकते.

शासनाच्या प्रसिद्धीपत्रकानुसार सुधारित आदर्श उपविधींबाबत सूचना व हरकती दि. 27 ऑगस्ट 2026 पर्यंत पाठविता येणार आहेत.

सूचना व हरकती पाठविण्यासाठी : coophsgmodelbyelaws@gmail.com

नवीन उपविधी हे केवळ नियमांचे पुस्तक न राहता महाराष्ट्रातील लाखो कुटुंबांचे सहजीवन अधिक सुसंवादी करणारे साधन ठरावे, हीच अपेक्षा.

स्पष्ट नियम असतील तर वेगवेगळे अर्थ कमी होतील. प्रक्रिया निश्चित असेल तर मनमानी कमी होईल. पारदर्शकता असेल तर अविश्वास कमी होईल. आणि सदस्य, समिती व पदाधिकारी यांनी उपविधींचे पालन खऱ्या सहकाराच्या भावनेने केले, तर सोसायटी ही केवळ राहण्याची इमारत न राहता खऱ्या अर्थाने एक सुसंवादी सहजीवन जगता येईल.

प्रकाश य. दरेकर

अध्यक्ष

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

हाऊसिंग फेडरेशनचे विद्यमान संचालक तानाजी मारुती यटम यांचे निधन

मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हाऊसिंग फेडरेशनचे विद्यमान संचालक तसेच सहकारी गृहनिर्माण क्षेत्रातील धडाडीचे कार्यकर्ते तानाजी मारुती यटम यांचे दिनांक २२ जुलै, २०२६ रोजी अल्पशा आजाराने निधन झाले.

यांनी अनेक वर्षे हाऊसिंग फेडरेशनचे मनोभावे काम केले होते.

मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हाऊसिंग फेडरेशनच्या वतीने
स्व. तानाजी मारुती यटम यांना **विनम्र श्रद्धांजली!**

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, 05 सप्टेंबर, 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

SOLAR ENERGY INFORMATIONS & SYSTEM

Electricity is our basic need, without which we just cannot imagine living. It incomes from various sources like hydro (water), coal, nuclear, fossil fuels etc. All these are conditional sources. They are either limited (in case of coal, fuels etc.) or very difficult to harness due to various reasons. Hydro powered electricity is most cheaper, nature friendly & easily available. But it also has its limitations. It can be generated efficiently in hilly region compared to flat terrain. Also it is directly dependant on rainfall. Considering this situation renewable energy is the only way forward in meeting our growing energy needs. Specially, Solar Energy is the most dependable, efficient and everlasting source. Recently a big co-op. housing society adopted a solar powered system for its all common utility services like lift, common lighting, cctv camera system etc. Society claims that it is looking to save a huge 70% on its electricity bill. Central government is giving large scale subsidies on solar power. It seems that every one/society now should think & act towards having solar energy as our main source of electricity. In order to save our planet earth we must reap the benefits of Solar Energy.

One can imagine that when the telephone or automobile (or any type of new technology) came out, there were hucksters and frauds taking advantage of the uniformed. Unfortunately, the solar industry is going through all these ever growing pains. Solar technology is not new – solar panels have been on satellites since the 1950s – but a combination of factors has allowed the solar industry to explode worldwide over the past five years. While annual solar installations in India have skyrocketed over 300 percent from five year ago, customer education has lagged behind. From residential to commercial, we are going solar in droves. But, an important question remains: Do we know what we are buying or signing up for? This ties into another question: What are solar companies selling?

1. **Understand what you are currently paying:**

   Depending on the utility company, the electric bill can be simple or complex, but for the layperson, it usually requires some sort of explanation. In most cases there are three to five parts of the utility bill:

   i) **Service Charge:** It might have different names, but it's basically a Flat monthly fee for doing business with the utility. This can be as low as 7 INR for residential. Going solar will not change this cost.

   ii) **Generation Charge:** This is the actual cost of the electricity that is used. It can be generated by many entities using various methods, including: nuclear, coal, oil, etc. The cost is charged in increments of kilowatt-hours, or kWh, and can range from 3/- INR kWh to 5/- INR kWh. Going solar will change the usage and overall cost.

iii) **Delivery Charge:** This is the charge to transport the electricity to your location. This can very greatly, even within the same utility region. This is also charged in kilowatt-hour increments. Going solar will change the usage and overall cost.

iv) **Demand Charge:** This charge is often misunderstood, and difficult utilities process it differently. It is used to analysis the maximum amount of wattage that a location needs at any one time during the month. It can be understood as how big the pipe needs to be in order to ensure that the location has enough electricity at its peak demand. This charge varies greatly. Going solar might affect this number, but it's hard to quantify so it is generally considered a charge that will not change with solar.

v) **Time-of-use billing:** In some region there are different electricity rates for different parts of the day. Solar may affect the cost of this charge, depending on the TOU rates and times. A solar PV system, together with a battery system, night work well to alleviate this charge.

As a rule, solar companies are selling a quality product at a reasonable price. As most rule, however there are expectation. Herein lies the conundrum – the customer's solar education is being conducted by the salespeople who are selling the product. Further confusion is created by the complex nature of not only the technology, but the finance term as will. In addition, the education involves an understanding of something that a large segment of the population doesn't understand – their electric bill. The following list can be used as a helpful guide to understand what is being sold and what question should be asked.

2. **Advantages of solar energy for society:**

1. **Renewable Energy Source**

Among all the benefit of solar panels, the most important thing is that solar energy is truly renewable energy source. It can be harnessed in all areas of the world and is available every day. We cannot run out of solar energy, unlike some of the other source of energy. Solar energy will be accessible as long as we have the sun, therefore sunlight will be available to us for at least 5 billion years when according to scientists the sun is going to die.

3. **Reduce Electricity Bill**

Since you will be meeting some of your energy needs with the electricity your solar system has generated. Your energy bills will drop. How much you save on your bill will be dependent on the size of the solar system and your electricity or heat usage. Moreover, not only will you be saving on the electricity bill, there is also possibility to receive payments for the surplus energy that you export back to end the grid, if you generate more electricity that you use (considering that your solar panel system is connected to the grid).

4. **Diverse Application**

Solar energy can be used for diverse purposes. You can generate Electricity (photovoltaics) or heat (Solar thermal). Solar energy can be used to produce electricity in areas without accesses to the energy grid, to distil water in regions with limited clean water supplies and to power satellites in space. Solar energy can also be integrated into the material used for building. Not long ago sharp introduced transparent solar energy windows.

5. **Low Maintenance Costs**

Solar energy system generally don't require a lot of maintenance. You only need to keep them relatively clean, so cleaning then a couple of times per year will do the job. If in doubt, you can always rely on specialized cleaning companies, which offer this service from around 1% of the project cost. Most of the reliable solar panel manufacturers offer 25-30 years warranty. Also, as there are no moving parts, there is no wear and tear. The inverter is usually the only part that needs to change after 5-10 ears because it is continuously working to convert solar energy into electricity (Solar PV) and heat (Solar thermal). A part from the inverter, the cables also need maintenance to ensure your solar power system runs at maximum efficiency. So, after covering the initial cost of the solar system, you can expect very little spending on maintenance and repair work.

6. **Technology Development**

Technology in the solar power industry is constantly advancing and improvements will intensify in the future. Innovation in quantum, physics and nanotechnology can potentially increase the effectiveness of solar panel and double, or even triple, the electrical input of the solar power system.

7. **Potential of Solar Energy in India:**

Solar power in India is a fast developing industry. The country's solar installed capacity reached 25.21 GW as of 31 December 2018.

The Indian government had an initial target of 20 GW capacity for 2022, which was achieved four years ahead of schedule. In 2015 the target was raised to 100 GW Solar Capacity (including 40 GW from rooftop solar) by 2022, targeting an investment of US$ 100 billion.

India expanded its solar generation capacity 8 times from 2,650 MW on 26 May 2014 to over 20 GW as on 31 January 2018. The country added 3 GW of solar capacity in 2015-2016, 5 GW in 2016-2017 and over 10 GW in 2017-2018, with the average current price of solar electricity dropping to 18% below the average price of its coal-fired counterpart.

Rooftop solar power accounts for 3.4 GW, of which 70% is industrial or commercial.

In addition to its large scale grid-connected solar photovoltaic (PV) initiative, India is developing of-grid solar power for local energy needs. Solar products have increasingly helped to meet rural needs by the end of 2015 just under one million solar lantern were sold in the country, reducing the need for kerosene. That year, 118,700 solar home lighting system were sold in country, reducing the need for kerosene. That year, 118,700 solar home lighting system were installed and 46,655 solar street lighting installation were provided under a national program. Over 1.4 million solar cookers were Railways announced the plan to install 4 GW capacity along its tracks.

In two years, solar energy for residential sector would be cheaper than electricity grid. Actually India & other leading countries don't have other cheaper energy option, other than Solar Energy. As a community, we need to shift to green Energy as soon as possible. Government need to makes laws to mandate the use of Solar energy in residential as well as commercial sector. It is informative information with a view to give general information about Solar Energy and its procedure to the office bearer of the society as the Solar Energy is precious.

8. Background:

Angelica Heights is a Nalla sopara based 100 flats, 3 wing society, having active committee members who always work towards technology oriented development of the society. Before implementation of the Green Project, the Society was paying common electricity bill of Average Rs. 40,000 approximately every month, which totals to Approximately Rs. 4.80 Lakh per year. It was significant cost in Operations & Maintenance of Housing Society which was actually a biggest concern for all society members.

9. What was the need :

Society wanted their premises to be energy efficient so that the energy expenditure must go down. Electricity expenditure contributes major share in O & M of the society. Replacement of all CFL bulbs to LED Lights was such significant step taken by Society. still commercial saving was not so much significant which was targeted.

During the discussions few member suggested adaptation for Green project on Roof top of society. Idea was not so clear during initial discussion & to take this idea forward they were looking for more information & Consultation. They called few vendors for the evaluation to understand the project in detail commercially & Technically. Meanwhile Members also started gathering related information & Previously done project overviews. Vendor surveyed the entire roof area for checking the possibility for Solar installation, They found the area was well feasible for the project to go ahead & commercially it was viable option to adopt the Green power, As targeted saving of electricity bill was almost 95% minimum.

10. Commercial :

This project was finance by Qinso. 75% of the project cost was finance by them, 25% Was the down payment & EMI was adjusted as per electricity bill amount so that their will not be any extra burden on client.

ROI is approx 4.5 to 5 years in this model.

11. Steps taken :

In the annual AGM, the society committee took the decision for adaptation of Green Energy projects. After vendor evaluation with multiple techo commercial meetings, they finalized the Vendor QINSO as the EPC & Financing company for their significant solar project.

Society appointed few technical people from their committee members to find solution for few challenges before actual adaptation of the system such as:

1. To find the total society consumption
2. Safety practice during installation work on terrace area.
3. Inspection of good quality material, type of solar panel, Power Conditioning Unit & Professional installation.
4. Technical support & AMC post installation.
5. Actual guaranteed benefits & Service Agreements.
6. Commercial benefits over existing bills.

The Committee undertook the complete analysis of the project for technical & commercial viability.

They found out that the project is feasible due to its long life benefits, positive environmental impact, social awareness, etc.

After placement of the work order to the vendor, Installation work was carried out smoothly in 20 days timeline & 1 month work for Lessoning of the project with Utility. This Net metering Solar Project was successfully commissioned as per MERC Solar Rooftop Policy 2019.

12. Actual Result :

We are glad to share that the Society "Angelica Heights" is now powered by Solar Energy & 40k Electricity Bill has got down to Zero since the last 4 months. This plant will produce approx 32500 units annually. Till date plant has successfully waved off electricity bill of 1,20,000 rs.

The beauty of This Renewable technology is in it's neutralising the electricity required to run 3 nos. of 7 floor lifts, 3 pumps, 50+ CCTVs, 60+ Common lights. PV Modules used for this Solar project have a warranted life for 25 years.

This is the first largest residential Solar plant in the region. An important milestone project completed by QINSO, who has not only done implementation, but also funded the project in EMI model.

We would like to thank the society members who shown keen interest in QINSO's idea & encouraged them to get such fantastic results in reality.

13. Social Impact :

Society got the 5% rebate in Municipal tax.

Society electricity bill got down to Zero & till date 1,20,000 rupees has been saved.

ROI of the System was calculated to be approximately 4.5 years, but the actual savings is 15% more, due to which the Actual ROI might be reduced to 4 years.

Society has becomes a role model in the community & these ripple effects in spreading awareness will be more in the coming future.

14. FAQ :

1. Will this system run during rainy season?

   During rainy season due to increase of infrared radiation even if in less visible light Solar Modules generates power, Not 100% But at least 40% to 60%

2. What happens to the solar pv system if Utility power goes down.

   As per MERC regulations, When power cuts, the system ought to shutdown within 10ms. These protection integrated inbuilt in Power conditioning unit along with other safety classes.

3. Shall we get payments if we export electricity to Utility?

   In Net metering policy Units exported by the solar system will get credited in next billing cycle. At Year End balance credited units utility can by buy at rate fixed by respective utility & MERC.

4. How net meter system works ?

   Net meter PV system or Grid Tie System works only when reference grid voltage is available from the utility. The system gets synconised with utility power to feed extra power to the grid. For example if Daily consumption is 100 units & We generates 120 units from Solar, 20 additional units will gets credited to next bill. If consumption is 100 units & We generates 80 units, You will then need to pay for balance 20 units. This credit debits can work till year end. At the end of the year all balance units utility either purchased or gets adjusted in New cycle depends as per utilities. In Maharashtra all utility follows MERC guidelines & Policy.

5. What is the importance of regular AMC

   Maintenance plays very important role as far as generation is concern. Solar panels needs to be clean once every 15 days to achieve expected results. Lesser the cleaning activity, lesser the generation.

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

Question & Answer

Q.1) If one of the managing committee member gone abroad on work assignment or any other reason for 6 month or more. Whether the society can grant leave for 6 months? Whether society can co-opt other member to fill the vacancy? How such vacancy can be filled?

Ans 1- How many managing committee members elected in the election. There must be a quorum for to conduct the managing committee meeting, in such situation any one of the committee member going abroad then in such case the society can grant the leave maintaining the quorum of the committee. If the quorum is not completing due to leave, then such case the vacancy can be fill up by co-option by following due process of Law.

Regarding co-option procedure, you have to go through the provision given under new amendments with a circular dt.23rd July-2019 under Section 154B-19(4) of the MCS Act-1960 along with the Rule 106C-13(4) of the MCS Rules 1961, as per new amendment in Rules dt.18th July-2026 of the society. In such case the Managing Committee of the society cannot nominate any person from general category by their own.

Q.2) Whether housing society can invest its fund in Central / State Governments bonds?

Ans 2 - In this connection you have to refer approved New Model Byelaws No.113 of the society for opening a bank account and investment of its funds. Also you are requested to refer the provision made under Section 154B-17 of the MCS Act-1960 Amendment as mentioned therein the society can make its investment as follows –

(a) In a District Central Co-operative Bank, the State Co-operative Bank, having awarded at least "A" Audit Class in last three consecutive years, if no such Central Co-operative Bank is available in district, then any Nationalised Bank;

(b) In any of the securities specified in section 20 of the Indian Trusts Act, 1882;

(c) In the shares, or security bonds, or debentures, issued by any other society with limited liability;

(d) In any other mode permitted by the rules, or by general or special order issued in that behalf by the State Government.

Q.3) Whether Interest earned by housing society on the investment made in co-operative bank? And the investments made in Private / Commercial /Nationalized Bank? Whether TDS is applicable or not, what is the provisions?

Ans 3 – If the society invest its fund in co-operative bank then in such case TDS is not applicable being a society is a member of the co-operative bank. If the society is investing its funds in the Private / Commercial /Nationalized Bank, then in such case TDS is applicable as per the provisions of Tax Deducted at Source Act. In such case of investments in Private / Commercial / Nationalized Bank the society has to take the permission special or general order issue in that behalf by the state government.

Q.4) When the society can conduct the elections of the committee? What is the procedure and when it is to be declared and who can conduct the election?

Ans 4 – The election period of the housing society is for the period of 5 years, before 6 month of the expiry of the period the society has to communicate to the Registering Authority of its ward or to the 'State Co-operative Election Authority' on the basis of the strength of the member of the society and as per type of the society.

The society has to communicate its required information in Form E1 (i.e Register showing the names of cooperative societies to be maintained by the State Co-operative Election Authority regarding the particulars of election of committee due for election in the subsequent year) also submit Form E-2 (i.e Forms of report to be delivered by the committee of the society 6 months before of the expiry of the period of the committee of the society). In this regards the society is requested to refer the "The Maharashtra Co-operative Societies Election To Committee Rules, 2014"

Regarding conducting the elections of the committee members of the society it is advised that the society shall refer

Government notification dt.7 April,2019 i.e The Maharashtra Co-operative Societies (Election to committee)(Amendment) Rules ,2019. Where by the society can appoints its member as a returning officer on certain Terms and conditions who has to undergo the Election training conducted by the federation, otherwise the society can appoint Election Officer from the panel list prepared and approved by the 'State Co-operative Election Authority'

Q.5) What are the Rights of the Nominee ? and How the transfer of flat will be affected by the Nominee or Legal Heirs?

Ans 5- As per new model Byelaw No.34 of the society. As per foot note of said Byelaws Nominee is a provisional member having Trustee of the capital property of the deceased member and cannot Re-nominate and/or cannot make any third party agreement by creating third party rights on the property of the deceased without brining heirs on record as per Law of Succession or as per family arrangement. Since Nominee member is a provisional member as per Section 154-B-13 of the MCS Act-1960, as after the death of the member till the legal heirs who are entitled to the flat and the shares are to be bring on record. If the nominee member intends to intestate the deceased member's property then the nominee member has to compile all testamentary documents as per succession act, transfer of property act, stamp and registration act relating to transfer of the said flat and its shares of the deceased in the name & nominee as owner title holder. Further as per new amendment in Rules as per government circular dt.18-06-2026, you have to go through the procedure given under Rule 106C-6 of the MCS Rules 1961 for the transfer the said Flat of the name of the Nominee or Legal Heirs.

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. या सर्व विक्रि केंद्राचा भरघोस प्रतिसाद बघता कन्नमवार नगर विक्रोळी येथील फेडरेशनच्या कार्यालयात विक्रोळी पूर्व उपनगरातील गृहनिर्माण सभासदांसाठी आवश्यक साहित्य-स्टेशनरी विक्री केंद्र सुरू झाले .

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

सभासद गृहनिर्माण सहकारी संस्थांनी आपला GST नंबर कळवावा

मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हाऊसिंग फेडरेशन मार्फत सभासद गृहनिर्माण सहकारी संस्थाना वार्षिक वर्गणी भरण्यासंदर्भात पत्र/स्मरणपत्र पाठविली जातात. या पत्रांमध्ये फेडरेशनचा GST नंबर दिलेला असतो. व तसेच सभासद गृहनिर्माण संस्थांना त्यांचा GST नंबर कळविण्याचे आवाहन केलेले असते. परंतु सभासद गृहनिर्माण संस्थांनी आपले वर्गणीचे धनादेश GST च्या रकमेसह फेडरेशनला देताना आपल्या संस्थेचा GST नंबर कळविलेला नाही. त्यामुळे फेडरेशनकडून GST विभागाकडे GST भरताना वर्गणी भरण्याऱ्या संस्थांचा GST नंबर कळविणे शक्य होत नाही. या अनुषंगाने सभासद संस्थाना जाहीर आवाहन करण्यात येते कि, वर्गणीच्या धनादेशाबरोबर आपल्या संस्थेचा GST नंबर कळवावा. आपल्या संस्थेने GST भरलेली रक्कम GST विभागाकडून मिळणे सोयीचे होईल.