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

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 65 | Issue No. 06 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | September - 2026 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासदांना व पदाधिकाऱ्यांना नवरात्री व विजयादशमीच्या

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 नवरात्री व विजयादशमीच्या 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

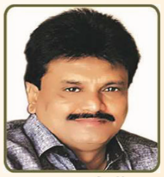
विजय शेलार
संचालक

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. 06 | September - 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

❖	दिनांक १७/११/२०१५ च्या विनाभोगवटा प्रमाणपत्र व्याप्त इमारती करीता भोगवटा प्रमाणपत्र देशासाठी अभय योजना - संपादकीय	पान -०६-०९
❖	सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा बदलता काळ : हक्क, कर्तव्ये आणि सक्षम व्यवस्थापनासाठी सहकाराचे शिक्षण प्रशिक्षण आवश्यक !- अध्यक्षांचे मनोगत	पान -११-१३
❖	NO MORE MANDATORY CHARGES	पान -१४-२१
❖	शासनाचे परिपत्रक	पान -२२
❖	HIGH COURT JUDGMENT	पान -२३-२५
❖	Question & Answer	पान -२६-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठीः

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

ईमेलः
housingfederation@gmail.com

दिनांक १७/११/ २०१६ च्या विनाभोगवटा प्रमाणपत्र व्याप्त इमारती करीता भोगवटा प्रमाणपत्र देशासाठी अभय योजना

वसंतराव एन शिंदे
संपादक

नगरविकास विभाग, महाराष्ट्र शासन (UDD) यांनी दिनांक ११/१२/२०२५ अन्वये अभय योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी निर्देश देण्यात आले होते. त्यानुसार महानगरपालिकेतर्फ अभय योजनेची (OC Amenisty Scheme) अंमलबजावणीसाठी प्रमाणीत कार्यपध्दती / मार्गदर्शक तत्वे बनविण्यात आले होते.

सदर योजनेच्या अनुषंगाने दि. १९/०२/२०२६ रोजी महानगर पालिकेचे सभागृह नेते, मा. नगरसेवक, लोकप्रतिनिधी व नागरीक यांच्या उपस्थितीत मा. आयुक्त यांच्या दालनात बैठक पार पडली. सदर बैठकीत निवासी इमारतींना ८० चौ.मी. क्षेत्रफळाची मर्यादा काढून टाकणे व मंजुर नकाशा असलेल्या सर्व निवासी इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र (O.C.) देणे. व्यावसायिक इमारतींना केवळ शाळा व रुग्णालयांपुरते मर्यादित न ठेवता सर्व प्रकारच्या व्यवसायिक (Commercial) इमारतींना (जसे कीं खासगी कार्यालय) भोगवटा प्रमाणपत्र (O.C.) देणे. याबाबत चर्चा करण्यात आली.

मुंबई महानगर पालिकेने वेळोवेळी नगरविकास विभागाने दिलेल्या सूचना व प्रस्तावावर विचार विनिमय करून अभय योजनेच्या अमंलबजावणीसाठी सुधारीत मार्गदर्शक तत्वे तयार करून भोगवटा प्रमाणपत्र प्रदान करण्यासाठी अभय योजना अमंलात आणण्याचे निर्देश बृहनमुंबई महानगर पालिकेस दिले आहेत.

तद्अनुषंगाने दिनांक १६/०१/२०२६ अन्वये एक पत्र विधी अधिकाऱ्यांकडे अग्रेशीत करून नगरविकास विभाग महाराष्ट्र शासन यांनी, भोगवटा प्रमाणपत्र अभय योजनेत सर्वोच्च प्राधान्याने व तातडीने अमंलात आणण्याचे निर्देश दिले होते. तद्अनुषंगाने महानगरपालीकेने भोगवटा प्रमाणपत्र अभय योजनेबाबत खालीलप्रमाणे प्रस्तावित केले होते.

महानगरपालिकेच्या प्रस्तावानुसार दि १७/११/२०१६ च्या पूर्वीपासुन वास्तव्य होत असलेल्या/ बांधकाम परवानगी दिलेल्या इमारती करता सुधारीत मुदत ठरविण्यात आली. खालील प्रकारच्या इमारती/वापरकर्ता यांना अभय योजनेचा लाभ घेता येईल.

१. इमारतीचे प्रकार निवासी इमारती, रुग्णालये व शाळेच्या इमारती.

२. अधिप्रमाणता (Authenticity): केवळ त्या इमारती किंवा इमारतीचा भाग, जो नियोजन प्राधिकरणाकडून अधिकृतपणे मंजूर करण्यात आलेला आहे, तोच या योजनेस पात्र असेल.

३. जी इमारत किंवा इमारतीचा भाग १७.११.२०१६ पूर्वीपासून व्याप्त (Occupied) आहे.

४. निवासी इमारतीच्या बाबतीत, ज्या सदनिका ८०.०० चौ.मी. पर्यंतच्या चटई क्षेत्रफळाच्या, असतील, त्यांनाच योजनेचा लाभ लागू होईल.

टीप:

(१) इमारतीच्या अधिप्रमाणतेसाठी (Authenticity), ज्या इमारतीसाठी या योजनेअंतर्गत भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) मिळविण्यासाठी अर्ज सादर केला आहे, त्या इमारतीस वैध अमान्यतेची सूचना IOD (Intimation of Disapproval) व बांधकाम परवाना CC (Commencement Certificate) असणे आवश्यक आहे.

(२) दि. १७.११ २०१६ पूर्वी व्याप्त असल्याबाबत (Occupancy) सिद्ध करण्यासाठी करनिर्धार व करसंकलक विभागाकडील त्या मालमत्तेची नोंद (Assessment) अथवा अधिकृत वीज बिल वापर अथवा विना भोगवटा प्रमाणपत्र व्याप्त संबंधी महापालिकेच्या संबंधित विभागाकडून जारी करण्यात आलेल्या नोटीस हे आवश्यक पुरावे सादर करणे बंधनकारक आहे.

(३) चटई क्षेत्रफळ (Carpst Area) ठरविण्यासाठी विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमन-२०३४ (DCPR-2034) मधील परिभाषेनुसार चटई क्षेत्रफळ ग्राह्य धरले जाईल. तसेच नियमितीकरण (Regularization) करण्यापूर्वी सदर चटई क्षेत्रफळ कमाल ८०.०० चौ.मी. पर्यंत असणे आवश्यक आहे. तथापि, नियमितीकरमानंतर ते ८०.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त असले तरी चालू शकेल.

(४) या धोरणाच्या दृष्टीने निवासी इमारत (Residential Building) म्हणजे ज्या इमारतीत मुख्यत: निवासी वापर (Predominant Residential Use) आहे अशी इमारत म्हणजेच ज्या इमातरीमध्ये रहिवास वापर हा ५० % पेक्षा जास्त आहे असे समजण्यात यावे तसेच, अशा इमारतीतील व्यावसायिक गाळे/ कार्यालये (Commercial Units) यांचे देखील या योजने अंतर्गत अर्ज स्वीकारले जाऊ शकतात, मात्र त्यांना कोणतीही आर्थिक सवलत लागू होणार नाही.

अर्जदार

१. विकासक / मालक यांनी त्यांच्या नोंदणीकृत वास्तुविशारद किंवा परवानाधारक सर्वेक्षक (Licensed Surveyor) मार्फत तसेच इमारत / परिसरातील रहिवाशांची नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था (Registered Society) त्यांच्या नोंदणीकृत वास्तुविशारद किंवा परवानाधारक सर्वेक्षक मार्फत अर्ज करू शकतात.

२. वरीलपैकी उपलब्ध पर्याय शक्य नसल्यास, संबंधित सदनिकेचा वैयक्तिक रहिवासी / मालमत्ता धारक (Individual Occupant / Premise-holder) देखील नोंदणीकृत वास्तुविशारद किंवा परवानाधारक सर्वेक्षक यांच्या मार्फत अर्ज करू शकतो.

टीप:

(१) वरील अनुक्रमांक (१) च्या बाबतीत, संस्थेने, संस्थेच्या नोंदणीचा पुरावा तसेच जमिनीच्या मालकी हक्काचा पुरावा (Conveyance) इ. सादर करणे आवश्यक आहे.

(२) वरील अनुक्रमांक (२) च्या बाबतीत, वैयक्तिक रहिवाशास / मालमत्ता धारकास देखील नोंदणीकृत वास्तुविशारद / नोंदणीकृत परवानाधारक सर्वेक्षक मार्फत अर्ज सादर करण्याची परवानगी असेल. यासाठी संबंधित सदनिकेच्या गाळ्याच्या मालकी हक्कासंबंधी आवश्यक कायदेशीर कागदपत्रांचा पुरावा सादर करणे आवश्यक राहील.

देयके व शुल्कः

१. पुनर्विधीग्राह्यता शुल्क, बाल्कनी बंदिस्त करण्याचे, ओटला बंदिस्त करण्याचे, माळा शुल्क दंड, अर्ज फी इत्यादींच्या देयकांवर अभय योजने अंतर्गत प्रचलित धोरणांनुसार नियमित शुल्कावर ५०% सूट दिली जाईल.

२. चटई निर्देशांक (FSI) मध्ये समाविष्ट होणाऱ्या वापरयोग्य (Habitable) क्षेत्राच्या नियमितीकरणासाठी, जे पूर्वी चटई निर्देशांकामध्ये परिगणीत करण्यात आले नव्हते (Free of FSI) असे मंजूर करण्यात आले होते, त्यासाठी खालीलप्रमाणे दंड लागू राहील:

(अ) प्रस्ताव पहिल्या ६ महिन्यांच्या आत प्राप्त झाल्यास कोणताही दंड आकारला जाणार नाही.

(ब) प्रस्ताव ६ महिने ते १ वर्षाच्या कालावधीत प्राप्त झाल्यास ५०% सवलत दिली जाईल.

(क) प्रस्ताव १ वर्षानंतर प्राप्त झाल्यास कोणतीही सवलत दिली जाणार नाही.

टीप:

(१) प्रस्ताव सादर करण्यासाठी कालमर्यादा (Time Limitation) ही, या धोरणाच्या अमंलबजावणीसाठी जाहीर केलेल्या दिनांकापासून गणली जाईल.

(२) प्रस्ताव सादर करताना, तो आवश्यक नमुना स्वरूपामध्ये (Requisite Form) सर्व माहिती पूर्ण भरून आणि सर्व आवश्यक दस्तऐवजांसह सादर करणे आवश्यक आहे. माहिती / दस्तऐवजांमध्ये तृटी (Discrepancy) असल्यास, महापालिकेकडून असे पत्र जारी करण्यात येईल ज्यात आवश्यक बाबींच्या तृटींची माहिती दिलेली असेल. अशा परिस्थितीत, प्रस्ताव पूर्ण माहिती आणि पत्रात नमूद केलेले सर्व तृटींच्या दस्तऐवजांसह १५ दिवसांच्या आत पुन्हा सादर करणे आवश्यक आहे.

(३) जर अर्जदाराने आवश्यक कागदपत्रांसह अर्ज सादर केला नाही किंवा पुर्नसादर केला नाही, तर अर्ज रद्द झाला असे मानले जाईल आणि सवलतीच्या उद्देशाने त्याचा विचार केला जाणार नाही. अशा प्रकरणात, नवीन अर्ज (Fresh Application) सादर करणे आवश्यक आहे आणि त्या नवीन अर्जाच्या दिनांकानुसारच वरील तरतुदीनुसार लागू असलेली सवलत लागू राहील.

बृहन्मुंबई महानगर पालिकेचा क्रं. प्र. अ/1188/ वि.नि./साधारण दि २२/०६/२०२६ च्या मसुदा प्रस्तावनुसार कार्यपध्दती/ मार्गदर्शक तत्वे नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी दि ११/१२/२०२५ अन्वये दिलेल्या निर्देशानुसार भोगवटा प्रमाणपत्र अभय योजनेच्या सुकर अमंलबजावणीसाठी आहेत. सदर योजना हि याबाबतचे परीपत्रक प्रकाशीत केलेल्या दिवसापासुन अमंलबजावणीसाठी लागु राहिल. यास्तव, मुंबई शहर व उपनगरामधील दिनांक १७/११/२०१६ च्या पूर्वीपासुन विना भोगवटा प्रमाणपत्र व्याप्त इमारतीना भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यासाठी अभय योजना मुंबई महानगरपालिकेने अटी व शर्तीसह मंजुर केलेली आहे.

संपर्क :- 9819582466

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

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा बदलता काळ : हक्क, कर्तव्ये आणि सक्षम व्यवस्थापनासाठी सहकाराचे शिक्षण प्रशिक्षण आवश्यक !

मुंबई आणि महाराष्ट्रातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची संख्या दिवसेंदिवस वाढत आहे. लाखो कुटुंबांचे घर, त्यांच्या आयुष्यभराची बचत आणि सुरक्षित भविष्य या संस्थांशी जोडलेले आहे. त्यामुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्था ही केवळ इमारतीची देखभाल करणारी व्यवस्था नसून, ती सभासदांच्या सामूहिक सहभागातून चालणारी एक महत्त्वाची सामाजिक आणि आर्थिक संस्था आहे.

आजच्या बदलत्या काळात गृहनिर्माण संस्थांसमोर अनेक नवीन आव्हाने उभी आहेत. इमारतींची देखभाल व दुरुस्ती, पाणीपुरवठा, सुरक्षा, अग्निसुरक्षा, लिफ्ट, विमा, लेखापरीक्षण, आर्थिक शिस्त, थकबाकी वसुली, पार्किंग, हस्तांतरण, पुनर्विकास, SRA विषयक प्रश्न, करप्रणाली तसेच शासनाच्या विविध कायदे व परिपत्रकांचे पालन, या सर्व बाबींची जबाबदारी संस्थेच्या व्यवस्थापनावर आहे.

परंतु केवळ व्यवस्थापन समितीने काम करून संस्था सक्षम होत नाही. सक्षम संस्था निर्माण करण्यासाठी व्यवस्थापन समिती आणि सर्वसाधारण सभासद यांचा सक्रिय सहभाग आवश्यक आहे.

सभासदांनी आपल्या संस्थेच्या उपविधींची माहिती करून घेणे, सर्वसाधारण सभेला उपस्थित राहणे, संस्थेच्या आर्थिक व्यवहारांची माहिती समजून घेणे आणि योग्य प्रश्न विचारणे ही त्यांची जबाबदारी आहे. त्याचबरोबर व्यवस्थापन समितीने पारदर्शकता, उत्तरदायित्व आणि कायदेशीर प्रक्रियेचे पालन यांना सर्वोच्च प्राधान्य दिले पाहिजे.

आज अनेक संस्थांमध्ये गैरसमज आणि वाद निर्माण होण्याचे प्रमुख कारण म्हणजे कायदा, उपविधी आणि प्रत्यक्ष व्यवहार यातील अंतर. एखादा निर्णय घेण्यापूर्वी त्यासाठी कायदेशीर अधिकार आहे का, सर्वसाधारण सभेची मंजुरी आवश्यक आहे का, शासनाचे परिपत्रक किंवा सहकार विभागाचे निर्देश लागू आहेत का, याची खात्री करणे अत्यंत आवश्यक आहे.

विशेषतः मोठ्या दुरुस्तीच्या कामांमध्ये, कंत्राटदारांची नियुक्ती, आर्थिक व्यवहार, निधीचा वापर, पुनर्विकास किंवा संस्थेच्या मालमत्तेशी संबंधित निर्णय घेताना योग्य प्रक्रिया पाळली गेली पाहिजे. निर्णयापेक्षा निर्णय घेण्याची कायदेशीर आणि पारदर्शक प्रक्रिया अधिक महत्त्वाची ठरते.

लेखापरीक्षणाकडेही केवळ वार्षिक औपचारिकता म्हणून पाहण्याची वेळ आता संपली आहे. लेखापरीक्षण हे संस्थेच्या आर्थिक आरोग्याचे परीक्षण करणारे महत्त्वाचे साधन आहे. लेखापरीक्षकाने केवळ खात्यांची तपासणी न करता संस्थेतील कायदेशीर अनुपालन, आर्थिक शिस्त आणि संभाव्य जोखमींकडेही गांभीर्याने पाहणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे व्यवस्थापन समितीने लेखापरीक्षणातील निरीक्षणांची पूर्तता करण्यासाठी वेळेत कार्यवाही करणे गरजेचे आहे.

डिजिटल युगात संस्थांचे व्यवस्थापनही आधुनिक झाले पाहिजे. सभासदांशी संवाद, नोटिसा, बैठकींची माहिती, आर्थिक अहवाल, दस्तऐवजांचे जतन आणि संस्थेच्या महत्त्वाच्या नोंदी यामध्ये तंत्रज्ञानाचा योग्य वापर केल्यास पारदर्शकता आणि कार्यक्षमता मोठ्या प्रमाणात वाढू शकते. मात्र डिजिटल सुविधा वापरताना माहितीची सुरक्षितता आणि गोपनीयताही तितकीच महत्त्वाची आहे.

पुनर्विकास हा आज अनेक गृहनिर्माण संस्थांसाठी अत्यंत महत्त्वाचा विषय आहे. जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेत सभासदांनी भावनिक निर्णय न घेता दस्तऐवज, विकासकाची क्षमता, प्रकल्पाची व्यवहार्यता, आर्थिक

बाबी, करारातील अटी आणि संस्थेच्या हिताचे संरक्षण यांचा सखोल विचार करणे आवश्यक आहे. प्रत्येक टप्प्यावर तज्ज्ञांचे योग्य मार्गदर्शन घेणे ही संस्थेची ताकद ठरू शकते.

Housing Times चे उद्दिष्ट केवळ बातम्या देणे नाही; तर गृहनिर्माण सहकारी संस्थांना कायदेशीर, प्रशासकीय आणि आर्थिक बाबतीत योग्य माहिती मिळवून देणे हे आहे. शासनाचे नवीन निर्णय, सहकार विभागाची परिपत्रके, न्यायालयीन निर्णय, लेखापरीक्षणातील महत्त्वाच्या बाबी, सभासदांचे हक्क व कर्तव्ये आणि संस्थांच्या दैनंदिन कामकाजातील अडचणी यावर सातत्याने मार्गदर्शन करण्याचा आमचा प्रयत्न राहील.

आज गरज आहे ती “माझे घर” या भावनेसोबत “माझी संस्था” ही भावना निर्माण करण्याची.

संस्था ही केवळ अध्यक्ष, सचिव किंवा व्यवस्थापन समितीची नसते. ती प्रत्येक सभासदाची असते. त्यामुळे अधिकारांसोबत कर्तव्यांची जाणीव, प्रश्नांसोबत सहभाग आणि अपेक्षांसोबत जबाबदारी स्वीकारली तरच आपल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था अधिक सक्षम, पारदर्शक आणि कायदेशीर दृष्ट्या भक्कम होतील.

चला,

सुशासन, पारदर्शकता आणि सभासदांच्या सक्रिय सहभागातून सक्षम सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे व्यवस्थापन व प्रशिक्षणाने तंटामुक्त सहजीवन आपल्या संस्थेत निर्माण करूया !

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

सहकारी गृहनिर्माण संस्था सदस्यांसाठी निवडणूक अधिकारी प्रशिक्षण

महाराष्ट्र शासनाने नवीन निवडणूक नियमांनुसार २५० पेक्षा कमी सभासद असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या व्यवस्थापक समित्यांच्या निवडणुका घेण्याची संधी आता त्याच संस्थेच्या संचालकांना उपलब्ध करून दिली आहे. यामुळे गृहनिर्माण संस्थांच्या व्यवस्थापक समितीच्या निवडणुकांचे संचालन करण्याची संधी त्या संस्थेच्या सभासदांना उपलब्ध झालेली आहे. तथापि, यासाठी संबंधित सदस्य/ संचालकाने निवडणूक अधिकारी म्हणून नियमानुसार प्रशिक्षण घेणे आवश्यक आहे.

मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हाऊसिंग फेडरेशन मार्फत असे प्रशिक्षण जुलै २०२१ पासून ऑनलाइन/ऑफलाइन पद्धतीने देण्यास सुरुवात झाली आहे. या प्रशिक्षण वर्गाचा लाभ मोठ्या संख्येने गृहनिर्माण संस्थांच्या सदस्य/संचालकांनी आजवर घेतला आहे. या प्रशिक्षणांसाठी शुल्क प्रतिप्रशिक्षणार्थी ऑनलाइन रु.१,०००/- व ऑफलाइन रु. १,५००/- एवढे निश्चित करण्यात आले आहे. ज्या सदस्य/ संचालकांना हे प्रशिक्षण घ्यावयाचे आहे त्यांनी आगाऊ नोंदणी करणे आवश्यक आहे. यासाठी mumbaihousingfederation.live या लिंकवर जाऊन नोंदणी करता येईल. या लिंकवर गेल्यानंतर एक फॉर्म उघडेल. त्यात इच्छुकाने आपली माहिती भरावयाची आहे. तसेच प्रशिक्षणाचे शुल्क सुद्धा याच लिंक मार्फत भरायचे आहे. ज्यांना प्रत्यक्ष शुल्क भरायचे आहे त्यांनी फेडरेशनच्या कार्यालयात कार्यालयीन वेळेत येऊन हे शुल्क भरले तरी चालेल. मात्र “प्रथम येणाऱ्यास प्राधान्य” तत्वानुसार प्रवेश मिळेल.

प्रशिक्षण कार्यक्रमाचे वेळापत्रक

दिनांक व वार	प्रकार	भाषा	वेळ
शनिवार, 17 ऑक्टोबर, 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

NO MORE MANDATORY CHARGES

The Welfare Fund under Rule 106C-11(7) of the Maharashtra Co-operative Societies Rules, 1961, and the legislative supersession of Lohokare

1. Introduction

This article examines the charges which co-operative housing societies have hitherto collected from their members on a compulsory basis on account of the social, cultural and recreational activities organised by their managing committees. By Notification No. Sanini 0321/C.R. 41/13C dated 18 June 2026, the Maharashtra Co-operative Societies Rules, 1961 have been amended and Rule 106C-11(7) has been inserted therein. The effect of the amendment is that contributions towards such activities are henceforth voluntary. A substantial number of the members of our Association across the State reside in co-operative housing societies and stand to benefit directly from this change. It is with that in view that I have examined the issue and set out my analysis in the pages that follow.

2. The decision in Lohokare

In *Jyoti Sharadchandra Lohokare v. Shreeji Ville CHS Ltd.* (Writ Petition No. 11870 of 2019, decided on 26 September 2023), the Hon'ble Bombay High Court held that the compulsory collection of such charges was permissible under the Rules as they then stood. The material facts, the question which arose for determination, the decision and the reasons upon which it rests are set out below.

2.1 Material facts

The respondent society, comprising one hundred members, had adopted the Model Bye-laws. By a resolution passed at its Annual General Meeting on 11 November 2006, it constituted a "cultural fund" and approved a levy of Rs. 70 per flat per month, to be included in the monthly maintenance bill, for the purpose of financing cultural activities, events and the annual gathering.

The petitioner alone challenged the resolution. Her case was that Bye-law 148(b)(iii) contemplates a Common Welfare Fund constituted out of the profits of the society for the objects specified in Bye-law 5(d); that Bye-laws 65 and 66 enumerate the charges which may compulsorily be levied, and cultural charges do not figure among them; and that the levy was, in consequence, without authority of law.

2.2 The question before the Court

The question framed by the Court was "whether a Co-operative Housing Society can levy and collect charges towards expenses for 'cultural activities' and whether such an act of a Co-operative Housing Society is permissible in law." The provisions considered were Bye-laws 5, 65, 66, 67 and 148 of the Model Bye-laws, read with sections 2(16) and 2(27) of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960. The question was answered in the affirmative: such a levy is permissible where it has been approved by the General Body and is not contrary to the Act, the Rules and the Bye-laws.

2.3 The proposition laid down

A co-operative housing society governed by the Model Bye-laws may, by a resolution of its General Body, levy and collect a compulsory contribution from all its members towards a fund for social, cultural or recreational activities, as "any other charges" within the meaning of Bye-laws 65(q), 66(m) and 67(a)(xvi), provided that the levy has been approved by the General Body and does not contradict the provisions of the Act, the Rules and the Bye-laws.

2.4 The reasoning of the Court

The conclusion of the Court rests upon four strands of reasoning. *First*, Bye-law 5(c), (d) and (f) make the raising of funds for social, cultural and recreational activities one of the objects of a housing society. *Secondly*, Bye-law 65(q) is an open-ended head of charges, subject only to the twin conditions prescribed by Bye-law 66(m). *Thirdly*, Bye-law 148(b)(iii), which provides for the allocation of profit to a common welfare fund, is not the exclusive route to such a fund and does not preclude a fund built upon the contributions of members. *Fourthly*, on the authority of the Supreme Court in *Bengal Secretariat* (2022 SCC OnLine SC 1404), a member is bound by a resolution of the General Body passed in accordance with the Act, the Rules and the bye-laws.

2.5 The decision

The levy of Rs. 70 per flat per month towards the cultural fund was upheld, and the petition was dismissed.

2.6 The critical feature of the ratio

The permission recognised by the Court is expressly **conditional**: the charge must not contradict the Act, the **Rules** and the Bye-laws. The Court was not invited to decide, and did not decide, what the position would be where a Rule specifically regulates the fund in question, for the simple reason that no such Rule then existed. It is upon this feature of the judgment that the present analysis turns.

3. The Maharashtra Co-operative Societies (Amendment) Rules, 2026

3.1 Source, commencement and scheme

Notification No. Sanini 0321/C.R. 41/13C dated 18 June 2026, issued by the Co-operation, Marketing and Textiles Department in exercise of the powers conferred by section 165(1) and (2) of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960, after previous publication as required by section 165(3), inserts Chapter XI-B ("Co-operative Housing Societies", comprising Rules 106C-1 to 106C-14) after Rule 106B of the 1961 Rules. The new Chapter gives effect to Chapter XIII-B of the Act (sections 154B-1 to 154B-31), which had itself been inserted by the Amendment Act of 2019.

Rule 106C-1 disapplies Rules 4, 19, 20(1), 22, 25, 27, 30A, 35 to 48, 49B, 49C, 53, 53C, 63A, 66, 86A and 93 to 103 in relation to housing societies. **Rule 106C-13(1)** provides that the management of a housing society shall be governed by the bye-laws approved by the Registrar, requires the Registrar to issue fresh model bye-laws, and permits their adoption within three months of publication.

3.2 Text of the material provisions

Rule 106C-11 (Creation of funds). The Rule opens with the words: “The society may establish and maintain the following funds, as approved by the general body, namely :—”. Sub-rules (6) to (9) provide as follows:

(6) *Election Fund.— The Society shall establish election fund which shall consist of contributions collected from its members. The society shall collect contributions equally from all members for conducting elections of the managing committee, as decided by the general body.*

(7) *Welfare Fund.— The Society may establish Welfare Fund which may consist of voluntary contributions collected from its members. The welfare fund may be used for social, cultural and recreational activities organized by the society.*

(8) *Corpus fund.— The Society may maintain Corpus Fund.*

(9) *Any other funds with permission of the general body.— The Society may establish any other additional funds for specific purposes with contributions collected equally from all members, subject to approval of general body.*

Rule 106C-12 (Levy of charges). Sub-rule (1) enumerates the contributions collectable “for the funds and the rates specified therein”, including “(l) contribution towards various funds created by the society” and “(m) any other charges approved by the general body at its meeting, however such charges should not contradict the provisions of the Act and rules.” Sub-rule (4), headed “Share of charges”, directs that “The committee shall apportion the share of each member ... towards the charges on the society on the following basis” and, against item 11 (“Contribution towards”), prescribes the following basis of apportionment:

Fund	**Nature of apportionment prescribed by Rule 106C-12(4)**
Sinking fund	At the rate fixed by the general body, minimum 0.25% p.a. of construction cost
Repair and maintenance fund	At the rate fixed by the general body, minimum 0.75% p.a. of construction cost
Major repair fund	Carpet area of each flat/unit
Education and training fund	Rs. 10 per member or Government-fixed rate, whichever is higher
Election fund	Equally by members
Welfare fund	Voluntarily by members
Any other fund	Equally by members
Amenities charges; playground, garden, jogging track	Equally by members

4. The effect of Rule 106C-11(7) on Lohokare

4.1 The field is now occupied by a specific statutory rule

Lohokare proceeded on the footing that neither the Act nor the Rules made any provision for a cultural or welfare fund of a housing society; the only textual anchors available to the Court were the bye-laws, namely Bye-laws 5(d), 65(q), 66(m), 67(a)(xvi) and 148(b)(iii). The 2026 Rules now (a) name the fund (the "Welfare Fund"); (b) define its purpose in language which tracks Bye-law 5(d) ("social, cultural and recreational activities"); (c) prescribe the character of its receipts ("voluntary contributions collected from its members"); and (d) prescribe the basis of its apportionment ("Voluntarily by members"). The very subject-matter adjudicated upon in *Lohokare* is thus now regulated by delegated legislation made under section 165 of the Act — legislation which has the force of law and to which the bye-laws are subordinate.

The deliberate contrast in language. Within the same Rule, the rule-making authority has employed the words "shall establish" and "collected equally from all members" in relation to the Election Fund (sub-rule (6)); "shall establish ... at a rate determined ... subject to a minimum" in relation to the Sinking Fund and the Repair and Maintenance Fund; "contributions collected equally from all members" in relation to any other fund (sub-rule (9)); and, for the Welfare Fund alone, "may establish ... voluntary contributions". Where a single instrument employs different words in relation to different funds, the difference is presumed to be intentional. The apportionment table reiterates the contrast: "Equally by members" as against "Voluntarily by members". The natural reading is that the Committee possesses no power under Rule 106C-12(4) to apportion a compulsory share of the Welfare Fund to any member.

4.2 Lohokare's own condition is now engaged

The Court in *Lohokare* held that "the only prohibition for levy and collection of charges is that it should be approved by the General Body and said charges should not contradict the provisions of the Act, Rules and Bye-laws" (paragraph 18). Rule 106C-12(1)(m), the successor to Bye-law 66(m), carries the same condition into the Rules themselves: "any other charges ... should not contradict the provisions of the Act and rules." A compulsory levy for social, cultural or recreational activities, enforced through the maintenance bill, would contradict Rule 106C-11(7) and the "Voluntarily by members" basis of apportionment. The judgment therefore carries within itself the reason why its result cannot be transposed to the post-amendment regime: the predicate upon which the levy was upheld, namely the absence of any contradicting Rule, no longer holds good.

4.3 The Rules prevail over the Model Bye-laws

The bye-laws of a co-operative society do not have the force of law; they are in the nature of a contract binding upon its members (*Co-operative Central Bank Ltd. v. Additional Industrial Tribunal, Andhra Pradesh*, (1969) 2 SCC 43 : AIR 1970 SC 245). Under sections 9(1) and 13 of the Act, the Registrar registers bye-laws, or amendments to them, only if they are not contrary to the Act or the Rules. Rule 106C-13(1) now expressly subordinates the governance framework of housing societies to bye-laws approved by the Registrar and mandates the issuance of fresh model bye-laws. Until revised bye-

laws are adopted, the existing Bye-laws 65(q), 66(m) and 67(a)(xvi) continue to operate, but they must yield to Rule 106C-11(7) to the extent of any inconsistency. A resolution of the General Body cannot accomplish through Bye-law 65(q) what Rule 106C-11(7) withholds.

4.4 Specific provision over residuary provision: the "cultural fund by another name" argument

The argument likely to be advanced by societies. Rule 106C-11(9) permits "any other additional funds for specific purposes with contributions collected equally from all members, subject to approval of general body", and Rule 106C-12(4) apportions "any other fund" equally among the members. A society might therefore resolve to constitute a "Cultural Fund" or a "Festival Fund" under sub-rule (9), leaving the "Welfare Fund" contemplated by sub-rule (7) to stand as an optional, voluntary fund. On that footing, it would be contended, *Lohokare* continues to apply in substance.

The answer. The residuary sub-rule (9) is a general provision; sub-rule (7) is a specific provision addressed to funds for "social, cultural and recreational activities". Where a specific provision and a general provision in the same instrument overlap, the specific provision governs, and the general provision applies only to cases which the specific provision does not cover (*J.K. Cotton Spinning & Weaving Mills Co. Ltd. v. State of U.P.*, AIR 1961 SC 1170; *South India Corporation (P) Ltd. v. Secretary, Board of Revenue*, AIR 1964 SC 207 (Constitution Bench); *Commercial Tax Officer v. Binani Cements Ltd.*, (2014) 8 SCC 319). The expression "specific purposes" in sub-rule (9) must accordingly be read as referring to purposes not already provided for in sub-rules (1) to (8); any other construction would render the deliberate choice of the word "voluntary" in sub-rule (7) otiose. Moreover, a fund constituted under sub-rule (9) for cultural activities would, in substance, "contradict the provisions of the ... rules" within the meaning of Rule 106C-12(1)(m). The label which the General Body chooses to affix cannot alter the true character of the levy.

5. Conclusion

The position which emerges is clear: there can be no more mandatory charges on account of social, cultural or recreational activities. The decision in *Lohokare* has been legislatively superseded, and the supersession was both necessary and just. The benefit of such events was, in practice, enjoyed by the few families who chose to participate in them, while the burden of financing them was borne by all. The hardship has been most acute in the many societies which have undergone redevelopment, where the existing members, though allotted additional area, find themselves unable to bear the enhanced maintenance charges. Senior citizens and single parents, in particular, can ill afford expenditure of this kind. The Government of Maharashtra deserves to be commended for having done justice to all of them.

- Adv. Vinayak Patkar

सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था,महाराष्ट्र राज्य, पुणे
यांचे कार्यालय, नविन मध्यवर्ती इमारत, १ ए.बी.रोड, पुणे-४११००१
दूरध्वनी क्रमांक ०२०-२६१२२८४६/४७ Email- comm.housing20@gmail.com

जा.क्र.गृह/डी-३/सह.गृह.संस्था/दस्त छायाप्रत शुल्क/२०२६/९५४६ दि. १७ सप्टेंबर,२०२६

***** परिपत्रक *****

विषय:- सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या दस्तऐवजांच्या छायाप्रतीसाठी सदस्यांना द्यावयाचे शुल्क विहित करणेबाबत.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या दस्तऐवजाचे निरीक्षण करण्याच्या सदस्यांच्या हक्काबाबतची तरतूद महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० चे कलम १५४ब- ८ मध्ये आहे. त्यातील पोटकलम (१) नुसार संस्थेच्या प्रत्येक सदस्यास, संस्थेच्या कार्यालयात, कामकाजाच्या वेळात किंवा त्या प्रयोजनासाठी ठरविलेल्या कोणत्याही वेळी अधिनियम, नियम व उपविधि यांची प्रत आणि शेवटचा लेखापरीक्षा झालेला वार्षिक ताळेबंद, नफा-तोटा याचा लेखा, समितीच्या सदस्यांची यादी, सदस्यांची नोंदवही, सर्वसाधारण बैठकीची कार्यवृत्ते, समितीच्या बैठकीची कार्यवृत्ते आणि त्याने संस्थेशी केलेले व्यवहार ज्यात नमूद केले आहेत, अशी पुस्तके व अभिलेख यांचे भाग विनामुल्य तपासण्याचा / पाहण्याचा हक्क आहे.

कलम १५४ब- ८ (२) नुसार, सदस्याने पूर्वगामी पोट-कलमामध्ये नमूद केलेल्या कोणत्याही दस्तऐवजांच्या छायाप्रतींची मागणी केल्यास आणि निबंधकाने विहित केलेले शुल्क सदस्याने भरल्याच्या दिनांकापासून पंचेचाळीस दिवसांच्या आत कोणत्याही सदस्याला देईल आणि जेथे संस्थेला भाग भांडवलाच्या, कर्जाच्या किंवा जमिनीच्या स्वरूपात शासनाकडून सहाय्य देण्यात आले असेल त्याबाबतीत उक्त संस्था, सदस्याने अशी विनंती केल्याच्या तीस दिवसांच्या आत अशी माहिती देईल.

तथापि, निबंधकाने सदर दस्तऐवजांच्या छायाप्रतींच्या दर विहित करून देणे क्रमप्राप्त आहे. त्यानुसार पुढील तक्त्यामध्ये नमुद केल्याप्रमाणे दर विहित करण्यात येत आहेत.

अक्र	दस्तऐवजाचा प्रकार	विहित शुल्क दर
१	महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० व नियम, १९६१ ची प्रत	पुस्तकावर नमुद दराप्रमाणे
२	उपविधीची प्रत	रु.५/- प्रति पृष्ठ
३	शेवटचा लेखापरीक्षा झालेला वार्षिक ताळेबंद	रु.५/- प्रति पृष्ठ
४	नफा-तोटा याचा लेखा	रु.५/- प्रति पृष्ठ
५	समितीच्या सदस्यांची यादी व सभासदांची नोंदवही	रु.५/- प्रति पृष्ठ
६	सर्वसाधारण सभा व समितीच्या बैठकीची कार्यवृत्ते / इतिवृत्ते	रु.५/- प्रति पृष्ठ
७	सभासदाने संस्थेशी केलेले व्यवहार ज्यात नमूद केले आहेत, अशी पुस्तके व अभिलेख यांचे भाग	रु.५/- प्रति पृष्ठ

Tawara

(दिपक तावरे भा.प्र.से.)
सहकार आयुक्त व निबंधक,
सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत उचित अंमलबजावणीस्तव :-
१. विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
२. सहनिबंधक/ उपनिबंधक/सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था (एसआरए/ सिडको/ म्हाडा/ एमएमआरडीए)
३. जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
प्रत माहितीसाठी :- मा. प्रधान सचिव (सहकार), सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२
(**टिप**- सदर परिपत्रक सहकार आयुक्त व निबंधक, स.सं., म.रा., पुणे यांच्या https://sahakarayukta.maharashtra.gov.in या अधिकृत संकेतस्थळावर उपलब्ध आहे.)

MPBalekar

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
CIVIL APPELLATE JURISDICTION

WRIT PETITION NO. 1034 OF 2026

M/s Laxmi Corporation … Petitioner

V/s.

Joint Registrar of Co-operative Societies , CIDCO and Ors. … Respondents

Mr. Mithil S. for the petitioner.

Mr. S.L. Babar, AGP, for the State.

Mr. Bhushan W. for Respondent No.2.

Adv. P.R. Jain i/by Sagar Shetty for Respondent Nos. 4 to 5.

CORAM : AMIT BORKAR, J.

DATED : MARCH 10, 2026

P.C.:

1. The petitioner before this Court claims to be a member of respondent No. 2. The grievance raised by him is directed against an order of deemed conveyance passed by the competent authority. According to the petitioner, while considering the application for deemed conveyance filed on behalf of the society, the competent authority did not take into account the description of certain shops which, according to the petitioner, are taken by him. It is his contention that the application for deemed conveyance did not properly disclose these details. On that basis, the argument is that the order of deemed conveyance has been passed without considering the petitioner's interest in respect of those premises. The petitioner therefore submits that the order has

adversely affected his legal rights and that the same deserves to be interfered with in the exercise of writ jurisdiction.

2. When the Court examines this submission, the nature and scope of a deemed conveyance proceeding must first be understood. The application for deemed conveyance is a statutory mechanism created under the Maharashtra Ownership Flats Act. The purpose of such a proceeding is limited. It is meant to secure transfer of the right, title and interest of the promoter in the land and building in favour of the co-operative housing society. In many cases, promoters do not execute the conveyance deed in favour of the society even after the building is completed and flats are sold.

3. Seen from this angle, the objection raised by the petitioner does not appear to fall within the scope of a challenge to the order of deemed conveyance. The petitioner’s complaint is that the application did not describe the shops taken by him and therefore his interest was not reflected in the proceedings. However, the absence or presence of such description does not change the essential nature of the conveyance. The deemed conveyance transfers the promoter’s interest in the entire property to the society. It does not decide the individual entitlement of a member in relation to a specific flat or shop. Those questions are matters which arise within the internal affairs of the society and between the member and the society.

4. It is also necessary to notice that the petitioner himself claims to be a member of respondent No. 2 society. Once the conveyance is executed in favour of the society, the benefit of

ownership of the property enures to all its members collectively. If the petitioner has any grievance regarding his individual entitlement, the nature of his premises, or the recognition of his rights as a member, the law provides separate remedies. The Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 contains provisions which enable a member to raise disputes concerning his rights in relation to the society. Such disputes can be adjudicated in the forum provided under that enactment. Therefore, an appropriate remedy is available to the petitioner to ventilate his grievance if he believes that his rights as a member are not being properly recognised.

5. In these circumstances, it would not be proper for this Court to interfere with the order of deemed conveyance merely because the petitioner claims that the description of certain shops was not included in the application. The order does not determine the individual claims of members in respect of their premises. For that reason, a challenge to the deemed conveyance at the instance of a member of the very society in whose favour the conveyance is granted cannot ordinarily be entertained.

6. For these reasons, the contention raised by the petitioner does not furnish a valid ground to set aside the order of deemed conveyance. If the petitioner claims any independent right arising under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960, or if he contends that his rights as a member of the society have been affected in any manner, it will always be open to him to raise such issues in appropriate proceedings before the competent forum under the said Act.

7. All rights and contentions of the parties are therefore kept open to be agitated in accordance with law.

8. The writ petition stands disposed of.

(AMIT BORKAR, J.)

Question & Answer

प्रश्न क्र. 1) मृत सभासदाचा 50% अविभाजित हिस्सा त्याच्या वारसदार व कायदेशीर प्रतिनिधींच्या नावे कसा हस्तांतरित करावा?

उत्तर क्र. 1 – जर सदनिका दोन खरेदीदारांनी संयुक्तपणे नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे खरेदी केली असेल आणि त्यानुसार संस्थेने संबंधित तरतुदींनुसार त्यांना संयुक्त सभासद म्हणून प्रवेश दिला असेल व त्यांच्या नावांची नोंद शेअर सर्टिफिकेटवर केली असेल, तर अशा परिस्थितीत प्रथम सभासदाचा मृत्यू झाल्यास, त्याचे वारसदार व कायदेशीर प्रतिनिधी मृत सभासदाच्या सदनिकेतील 50% अविभाजित हिस्स्याबाबत आपापसात नोंदणीकृत कौटुंबिक व्यवस्था करार (Registered Family Arrangement) करून सदर हिस्स्यावर हक्क सांगू शकतात. त्यानंतर त्यांची नावे इतर संयुक्त सभासदासोबत शेअर सर्टिफिकेटवर प्रथम क्रमांकाच्या सभासदाच्या जागी नोंदविण्यात येतील.

जर दुसऱ्या संयुक्त सभासदाचा मृत्यू झाला, तर त्याचे वारसदार व कायदेशीर प्रतिनिधी मृत दुसऱ्या संयुक्त मालकाच्या 50% अविभाजित हिस्स्याबाबत आपापसात नोंदणीकृत कौटुंबिक व्यवस्था करार करून सदर हिस्स्यावर हक्क सांगू शकतात. त्यांची नावे प्रथम संयुक्त सभासदासोबत शेअर सर्टिफिकेटवर दुसऱ्या क्रमांकाच्या सभासदाच्या जागी नोंदविण्यात येतील.

तसेच, प्रकरणातील वस्तुस्थितीनुसार संबंधित वारसदार व कायदेशीर प्रतिनिधींनी नमुना क्र. 17 (Form No. 17) मध्ये वारसाहक्क अर्ज तसेच उपविधींमध्ये विहित केलेली इतर सर्व संबंधित कागदपत्रे व दस्तऐवज संस्थेकडे सादर करावेत.

हे प्रकरण वारसाहक्काने हस्तांतरणाचे (Heirship Transmission) असल्याने अशा प्रकरणात ₹100 प्रवेश शुल्क (Entrance Fee) आकारण्यात यावे. या प्रकरणात ₹500 हस्तांतरण शुल्क (Transfer Fee) आणि हस्तांतरण अधिमूल्य (Transfer Premium) लागू होणार नाही.

अशा प्रकारच्या वारसाहक्क हस्तांतरणाच्या प्रकरणावर संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीच्या बैठकीत निर्णय घेण्यात यावा.

प्रश्न क्र. 2) निवासी जागेचा अनधिकृतपणे व्यावसायिक वापर, जसे की डान्स क्लास किंवा इतर कोणत्याही व्यावसायिक उपक्रमासाठी सदनिकेचा वापर होत असल्यास संस्थेने काय कार्यवाही करावी?

उत्तर क्र. 2 – इमारतीची देखभाल करणे तसेच संस्थेच्या इमारतीतील जागांचा वापर कोणत्या उद्देशासाठी केला जात आहे यावर लक्ष ठेवणे ही व्यवस्थापन समितीची जबाबदारी आहे. यासाठी संस्थेने संबंधित विषयांबाबत आवश्यक नियम व अटी तयार करून त्यांची अंमलबजावणी करणे आवश्यक आहे.

संस्थेच्या इमारतीशी संबंधित बाबी, ज्यामध्ये वाढीव बांधकाम (Additions), फेरबदल (Alterations), जागेच्या वापरातील बदल (Change of Use), अनधिकृत वापर (Unauthorised Use) तसेच अनधिकृत बांधकाम यांचा समावेश होतो, त्या बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या (BMC) विकास नियंत्रण नियमांनुसार (Development Control Rules) नियंत्रित केल्या जातात.

त्यामुळे या संदर्भात उपविधी क्र. 174(D) नुसार, संबंधित सभासदाने केलेल्या उल्लंघनाबाबत संस्थेने तात्काळ लेखी स्वरूपात संबंधित वॉर्ड कार्यालय (Ward Office) किंवा BMC च्या

Building Proposal Department कडे तक्रार/ माहिती द्यावी.

तसेच, सर्वसाधारण सभेने मंजूर केलेल्या ठरावानुसार संबंधित सभासदाकडून उपविधी क्र. 165 मधील तरतुदीनुसार दंड आकारण्यात यावा. सदर दंडाची रक्कम संस्थेच्या बिलामध्ये समाविष्ट करून आकारता येईल आणि ती रक्कम महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 (MCS Act, 1960) मधील कलम 154B(29) च्या तरतुदीनुसार व्याजासह वसूल करता येईल.

यासोबतच संस्थेने इमारतीतील सभासदांकडून सदनिकेची देखभाल करण्यासंदर्भात उपविधी क्र. 45 ते 48 मधील तरतुदींचे पालन केले जात आहे याची खात्री करावी.

प्रश्न क्र. 3) MHADA संकुलातील Row House युनिटचे हस्तांतरण कसे करावे?

उत्तर क्र. 3 – संबंधित भूखंडाची जमीनमालक संस्था MHADA प्राधिकरण आहे. सदर भूखंड नोंदणीकृत Release Deed द्वारे काही अटी व शर्तींच्या अधीन राहून, त्या लेआउटमध्ये Row House युनिट्सचे बांधकाम करण्यासाठी नोंदणीकृत सहकारी संस्थेला देण्यात आलेला आहे.

जर एखाद्या Row House युनिटच्या सभासदाने त्याच्या Row House युनिटसाठी मुंबई येथील उपनिबंधकाकडे (Sub-Registrar, Mumbai) नोंदणीकृत स्वतंत्र Conveyance Deed पूर्ण केला असेल आणि त्याद्वारे त्या सभासदाने संबंधित युनिटवरील हक्क, मालकी व हितसंबंध (Right, Title and Interest) प्राप्त केले असतील, तर अशा युनिटचा खरेदीदार उपविधी क्र. 19 मधील तरतुदीनुसार हस्तांतरणासाठी अर्ज करू शकतो. त्यासाठी उपविधींमध्ये नमूद केलेले आवश्यक अर्ज/नमुने व इतर औपचारिकता पूर्ण करणे आवश्यक आहे.

या संदर्भात, जर MHADA प्राधिकरणाचा भूखंड संस्थेच्या नावे Assign किंवा Convey झालेला नसेल, तर संबंधित सभासद/खरेदीदाराने MHADA प्राधिकरणाने निर्धारित केलेल्या आवश्यक सर्व औपचारिकता पूर्ण करून MHADA प्राधिकरणाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र (No Objection Certificate – NOC) प्राप्त करणे आवश्यक राहील.

Q.4) How can the Society recover the expenses towards maintenance and operation of the lift, or the cost of replacement of the lift, from commercial gala holders as well as ground-floor flat holders?

Answer –
At the time of construction of the Society's building, the building is required to be constructed in accordance with the Development Control Regulations of the Municipal Corporation of Greater Mumbai, keeping in view the requirements and facilities of all members/gala holders of the Society, including commercial gala holders.

The terrace of the building accommodates various common facilities provided for the benefit of all members, such as the overhead water tank for supplying water to all units, plumbing arrangements, and other facilities required to be maintained in proper condition for the benefit of every gala/flat holder. The Society is also required to maintain the terrace, attend to leakages originating from the terrace, and

use/access the terrace from time to time for various common purposes concerning the members/gala holders of the Society.

The terrace is an important and integral part of the building, under the roof of which flat holders, commercial gala holders and other occupants enjoy their respective premises. Therefore, the terrace and the various common facilities situated thereon are for the benefit of every member/gala holder, including commercial gala holders.

In this regard, whether an individual member or gala holder actually uses the terrace or not is not material, since the terrace forms part of the common facilities of the building and is meant for all members.

Accordingly, as per the provisions of the Model Bye-laws, particularly Bye-law No. 67(a)(iv), every member/flat holder/gala holder, including commercial gala holders, is required to contribute towards such expenses in equal proportion, irrespective of whether they actually use the lift or not.

Q.5) If enclosed garages and servants' rooms in the Society's building are treated as separate "units" for the purpose of maintenance charges, can such premises be considered as independent units? Further, what provision exists under the law for issuing Share Certificates in respect of such premises?

Answer – As per the provisions of Bye-law No. 3(vi), wherein the definition of a "Flat" has been provided, if a person has purchased such a unit by paying the applicable stamp duty and the document relating to such purchase has been duly registered under the Registration Act, then such person shall be considered the owner of the said unit.

If a garage is independently owned by a person, maintenance charges may be levied in respect of such garage and a Share Certificate may also be issued, subject to the applicable provisions.

However, such units must be duly authorised structures and must be shown/recognised in the sanctioned building plans in accordance with the approval of the concerned Planning Authority.

If a servant's room is a structure belonging to the Society and has been constructed for the accommodation/security of a servant, and if such room is not shown in the sanctioned building plan as an independent authorised unit, then in such circumstances, separate or additional maintenance charges cannot be levied in respect of such room, nor can a separate Share Certificate be issued for the same.

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.