



R.N.I. No. 39837/1982

PUBLISHED ON 25th May 2025

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 64 | Issue No. 02 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | May- 2025 | Pages 32 | ₹40/- For Individual

संस्थेच्या इमारतीची देखभाल करा सुरक्षिततेकडे वळा !





मा. सहकार राज्यमंत्री पंकजजी भोयर यांना दि. मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशनमार्फत गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासद, संचालक तसेच पदाधिकाऱ्यांना शिक्षण प्रशिक्षण देत असल्याचे निवेदन देताना फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, सचिव अॅड. डि.एस. वडेर, खजिनदार डॉ. डि. एन. महाजन व हौसिंग टाईम्सचे संचालक वसंतराव शिंदे व इतर संचालक मंडळ सदस्य.



मा. सहकार राज्यमंत्री पंकजजी भोयर यांनी आयोजित केलेल्या जनता दरबारात गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासदांच्या तक्रारींचे निवारण करीत असताना सोबत फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर व इतर संस्थेचे पदाधिकारी.



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

THE HOUSING TIMES

Vol. 64 | Issue No. 2 | May - 2025

Pages 32 | Price for Individual Rs. 40/-

EDITORIAL BOARD DIRECTORS

Shri Vasant N. Shinde
Editor, The Housing Times
Shri Prakash Yashvant Darekar
Chairman
Shri Dattatray Shamrao Vader
Hon. Secretary
Dr. Dnyaneshwar Namdeo Mahajan
Hon. Treasurer
Shri Ajay Sadanand Bagal
Shri Vijay Tulshiram Shelar
Shri Kashinath Shankar Naik
Adv. Vijay Tanaji Pawar
Shri Prakash Kashinath Gangadhare
Adv. Santan Inas Carvalho
Smt. Savita Sayaji Zende
Shri Tanaji Maruti Yatam
Shri Yashwant (Bhai) Rajaram Sawant

Executive Committee Directors

Shri Vyankatesh Nagesh Samant
Shri Dhananjay Dwarkanath Barde
Shri Suhas Shivajirao Bhoite
Shri Hemant Harishchandra Dalvi
Shri Ashish Jagdish Goel
Shri Yashwant Maruti Killedar
Shri Dnyaneshwar Shankar Gosavi
Smt. Chhaya Arun Ajgaonkar- Nerurkar
Smt. Sarika Vishnu Sawal
Shri Vishal Vijay Kadne

Published On : 25th of every Month.

REGD. OFFICE : 19 Bell Bldg., Sir P. M. Road,
Fort, Mumbai - 400 001. Tel.: 2284 01 34

*Views Expressed in this Magazine are
not necessarily those of the Mumbai District
Co-Operative Housing Federation Ltd.*

अनुक्रमणिका / INDEX

❖ गृहनिर्माण सहकारी संस्थासाठी शासनाने प्रस्तावित केलेल्या नियमांबाबत ! - संपादकीय	पान - ०६-०९
--	-------------

❖ संस्थेच्या व सभासदांच्या सामूहिक जबाबदाऱ्या आणि इमारतीचे देखभाल आणि दुरुस्ती - अध्यक्षांचे मनोगत	पान - ११-१३
--	-------------

❖ HOW TO MAKE A WILL ?	पान - १५-२६
------------------------	-------------

❖ Question & Answer	पान - २७-२८
---------------------	-------------

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठी:

दूरध्वनी क्रमांक:

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

ईमेल:

housingfederation@gmail.com

गृहनिर्माण सहकारी संस्थासाठी शासनाने प्रस्तावित केलेल्या नियमांबाबत !

महाराष्ट्र शासनाने दि २३ जुलै २०१९ त्या राजपत्रान्वये गृहनिर्माण सहकारी संस्थांसाठी कायदयात दुरुस्ती करून सहकार कायदयामध्ये प्रकरण १३ ब अंतर्भूत केले आहे. प्रकरण १३ ब नुसार अंतर्गत सहकार कायदयामध्ये कलम १५४ ब (१) ते १५४ ब (३१) अशी कलम अंतर्भूत करण्यात आली आहेत. १५४ (ब) (१) (१) अंतर्गत शासनाने महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील योग्य त्या फेरफरासह काही तरतुदी लागू होतील तसेच काही १५४- ब (१) (२) नुसार मुळ अधिनियमाच्या काही कलमाच्या तरतुदी गृहनिर्माण संस्थांना लागू होणार नाहीत असे स्पष्ट केले आहे.



संपादक
वसंतराव एन शिंदे

सुधारीत प्रकरण १३ ब अंतर्गत १५४- ब नुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना कलम १, कलम २, चे खंड (५), (६), (७), (८), (१०), (१०अ एक), (१०अ दोन), (१०अ तीन), (१३), (१४), (१६), (१७), (१८), (२० अ), (२१), (२४), (२६), (२७), (२८), (२९) (२९-अ) आणि (३१) कलमे ३, ३अ, ४, ५, ७, ९, १०, १२, १३, १४, १५, १७, १८, १९, २०, २०अ, २१, २१अ, २२, कलम २३ ची पोट -कलमे (१), (२) आणि (३) कलमे २५, २५ अ, ३१, ३३, ३४, ३५, ३६, ३७, ३८, ४०, ४१, ४२, कलम ४३ चे पोट कलम (१) चे परंतुक वगळून कलम ४५ आणि कलम ४७ ची पोट कलमे (१) (ब) (२) आणि (३), कलम ५०, कलम ६२ चे खंड (अ), (क), (ड) व (इ), कलमे ६४, ६५, ६६, ६७, ६८, ६९, ७०, ७१, ७१- अ, ७२, ७३, कलम ७३-एक-ड ची पोट कलमे (२) ते (७) कलमे ७३ क, ७३-कब, ७३- कक, ७३ फ, ७३ आय, ७५, ७६, ७७, ७७अ, ७८अ कलम ७९ ची पोट कलमे (१), (१अ), (१ब), (२), (३) व (४) कलमे ७९ अ, ७९ अअ, ८०, ८१ ते ८९अ, ९१ ते १००, १०२ ते ११०, १४५ ते १४८ अ, १४९ ते १५४ ते १५४ अ आणि १५५ ते १६८ या तरतुदी लागू राहतील असे स्पष्ट केले आहे. सहकारी मुळ अधिनियमातील उर्वरीत अधिनियमाच्या तरतुदी लागू होणार नसल्याचे स्पष्ट केले आहे.

कलम १५४ व (१) नुसार, सहकार कायदयामध्ये १ ते २३ विविध संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल अशा विविध व्याख्या नमुद केलेल्या आहेत. त्यामध्ये प्रामुख्याने १) वाटपग्राही २) वास्तुशास्त्रज्ञ ३) सहकारी संस्थेचा संघ ४) लेखापरीक्षक ५) बांधकाम व्यवसायी प्रवर्तक ६) मुख्य प्रवर्तक ७) मूळ निधी ८) सहकारी गृहनिर्माण संघ ९) समिती १०) समिती सदस्य ११) कसूरदार १२) देणी १३) सदनिका १४) अधिमंडळ १५) सर्वसाधारण बैठक १६) गृहनिर्माण महासंघ १७) गृहनिर्माण संस्था (अ) भाडेकरू मालकी गृहनिर्माण संस्था (ब) भाडेकरू सह भागीदारी गृहनिर्माण संस्था (क) इतर गृहनिर्माण संस्था (१८) सदस्य (१९) अधिकारी (२०) व्यक्ती (२१) भूखंड (२२) प्रवर्तक (२३) प्रस्तावित संस्था

१५४ (ब) (२) नुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी बाबत, गृहनिर्माण संस्थांची वर्गवारी १५४ ब (१) (१७) (अ) भाडेकरू मालकी गृहनिर्माण संस्था (ब) भाडेकरू सह भागीदारी गृहनिर्माण संस्था (क) इतर गृहनिर्माण संस्था आहे तसेच गृहनिर्माण सहकारी संस्थांची उद्दिष्टे व वापर वेगवेगळा असतो त्याचप्रमाणे जुन्या झालेल्या इमारतीचा पूर्णविकास होत आहे. पूर्णविकास करत असतांना विकासक इमारतीचा आराखडा (Building Plan) मंजूर करत असतांना काही सदनिका (गाळे) व्यापारी औदयोगीक वापरासाठी बांधकाम करतात तथापी इतर गृहनिर्माण संस्थेच्या व्याख्येमध्ये सर्व युनिट कार्यालयीन किंवा व्यवसायीक गाळे असतील अशी अट आहे ही विसंगती नियमामध्ये दुर करावी लागेल त्याचप्रमाणे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या प्रकारानुसार आवश्यक ते विविध फॉर्म व अटी शर्ती नियमावलीत सुसंगतपणे अंतर्भूत करणे आवश्यक राहिल.

कलम १५४ (ब) (३) नुसार नियोजित संस्थेचे नाव राखून ठेवण्याकरीता आणि बँक खाते उघडण्याकरीता परवानगी घेण्यासाठी संस्थेच्या वर्गवारीनुसार अर्जांमध्ये माहिती अंतर्भूत करण्यासाठी तत् संबंधीचे विहित नमुन्याचे अर्ज तयार करून नियमावलीत सुसंगत अर्ज अंतर्भूत करावे लागतील.

कलम १५४ (ब) (४) नुसार सहयोगी सह किंवा तात्पुरता सभासद सदस्य दाखल करून घेण्याची तरतुद आहे. व त्यांना प्राप्त मतदानाचा निवडणूक लढविण्याचा हक्क दिलेला आहे. याबाबत मुळ सभासदांच्या हक्काच्या सुरक्षेबद्दल प्रश्न निर्माण होतील व त्यामुळे कुंटुबामध्ये व संस्थेच्या व्यवस्थापनात वाद विवाद होतील, याबाबतची स्पष्टता प्रस्तावित नियमावलीत नाही.

कलम १५४ (ब) (५) नुसार गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीमध्ये नियत वाटपासाठी उपलब्ध असतील इतक्या सदनिकांच्या संख्ये इतपत सदस्य दाखल करून घेता येतील.

ओपन प्लॉट संस्थेमध्ये सदनिकापेक्षा नियोजित संख्येमध्ये अधिक संख्येने सभासदत्व दिले जाते याबाबतची स्पष्टता नियमावलीत नाही.

१५४ (ब) (६) नुसार सदस्यांना सहकार विषयक शिक्षण प्रशिक्षण देण्याची तरतुद आहे परंतु हा अधिकार फक्त राज्य संघीय संस्था किंवा राज्य शिखर प्रशिक्षण संस्था यांच्यापूर्ताच मर्यादित आहेत राज्यामध्ये १,२५,००० पेक्षा जास्ती सहकारी गृहनिर्माण व प्रिमायसेस संस्था आहेत. ही व्यवस्था अपुरी असल्याने प्रभावि व्यवस्थापना करता सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या राज्य विभागीय व जिल्हा फेडरेशन यांना राज्यशासनाने अधिसूचने द्वारे विनिर्दिष्ट केलेले आहे.

तसेच १५४ (ब) (७) नुसार सभासदांच्या भागांच्या किंवा हितसंबंधांच्या हस्तांतरणाबाबत निर्बंध, १५४ ब ८ नुसार दस्तऐवजाचे निरीक्षणाचा हक्क, १५४ ब ९ व १० नुसार सदस्याला काढून टाकणे व सदस्याचे हक्क व कर्तव्यबाबत तरतुद आहे मात्र १५४ (ब) (११) नुसार सदस्यांच्या मतदानांचा हक्क याबाबत कायदयातील तरतुदी व नियमामधील नमूद केलेल्या अटी शर्ती तसेच मुळ सभासदाचा मालकी हक्क शाबुत राहण्यासाठीची दक्षता या विषयी सुसंगत नियम करणे गरजेचे आहे.

तशी नियमावलीत स्पष्टता नाही याच अनुषंगाने १५४ ब (१२) (१३) व (१४) या कलमातील तरतुदीच्या अनुषंगा मुळे सभासदांचे वारस व त्यांचे हक्क विचारात घेऊन नियमावलीमध्ये याबाबतचे नियम अंतर्भूत करणे आवश्यक आहे.

कलम १५४ ब (१५) (१६) (१७) व (१८) नुसार संस्थेने उभारवायाच्या निधीच्या अनुषंगाने प्रस्तावित नियमामध्ये विविध प्रकारचे निधी उभारण्याची तरतुद आहे. यामुळे सभासदांवरील देखभाल खर्चा सोबत अनावश्यक निधीची वर्गणी भरावी लागेल तसेच व्यवस्थापक समिती निधी वापरावयाचे नियंत्रण राखण्यासाठी नियम अंतर्भूत असले पाहिजेत.

व्यवस्थापक समितीच्या अनुषंगाने राखीव जागांची तरतुद १५४ ब मधील कलमांमध्ये आहे. परंतु जर राखीव वर्गवारीतील सदस्य संस्थेमध्ये उपलब्ध नसतील तर अशा जागा रिक्त ठेवाव्या लागतात. त्यामुळे एकूण समिती सदस्य संख्येपेक्षा ५० टक्के पेक्षा अधिकचा कोरम होत नाही. याबाबत नियमावलीमध्ये स्पष्टता अंतर्भूत करणे गरजेचे आहे.

कलम १५४ ब २३ गृहनिर्माण संस्थांच्या व्यवस्थापन समितीच्या सदस्यांची अपात्रता नमुद केली आहे त्यानुसार सदस्य थकबाकीदार असेल त्या गृहनिर्माण संस्थेमध्ये सदनिका, भाड्याने किंवा पोटभाड्याने किंवा विक्री करण्याचा व्यवसाय करीत असेल त्याप्रमाणे मुळ कायद्याच्या ७३(क) प्रमाणे अनर्हता ओढावुन घेतली असेल, त्याच प्रमाणे समिती उपविधीचे व शासकीय आदेशाचे उल्लंघन करत असेल तर अशा सदस्यांवर कारवाई करण्याबाबतची नियमावली प्रस्तावित नियमात अंतर्भूत करणे अत्यंत आवश्यक आहे.

कलम १५४ हा २७ नुसार कार्यवाही संस्थेवर आबंधन व अंमलात आणण्यासाठी निबंधकाचे अधिकार याबाबत नियमावलीमध्ये नियम असणे आवश्यक आहे.

गृहनिर्माण सहकारी संस्था, प्रिमायसेस / औद्योगिक संस्था व त्याअंतर्गत असणाऱ्या इमारतीचे व्यवस्थापन करणाऱ्या संस्थानी याबाबत जागृत राहणे आवश्यक आहे. तदनुषंगाने प्रकरण १३-ब अंतर्गत कलम १५४ ब १ ते ३१ तरतुदीतील विसंगती त्याचप्रमाणे शासनाने प्रस्तावित केलेल्या नियमातील तरतुदी यामध्ये सुसंगतपणा व सुसुत्रता असणे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या व्यवस्थापनाच्या दृष्टिने आवश्यक आहे. अन्यथा सहकार खात्याचे निबंधक माझे असे मत झाले आहे असे नमुद करून तक्रारीवरती निर्णय देतील. हा सहकारी संस्थांच्या सभासदांच्या हिताचे नाही.

वसंतराव एन शिंदे

संपादक

संपर्क :- 9819582466

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

संस्थेच्या व सभासदांच्या सामूहिक जबाबदाऱ्या आणि इमारतीचे देखभाल आणि दुरुस्ती

बृहन्मुंबई मधील नोंदणीकृत सहकारी संस्थांची संख्या पाहता साधारण पणे ३५ ते ३६ हजार संस्थांची नोंदणी झालेली आहे व अद्याप ही बऱ्याचश्या इमारतीच्या सभासदांनी एकत्र येऊन गृहनिर्माण सहकारी संस्थांची नोंदणी सहकार खात्याकडे केलेली नाही.

परंतु गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या इमारतीची सुरक्षा, तीची देखभाल व दुरुस्ती याकडे बरेचशे संचालक मंडळ गांधिर्याने बघत नाही. परंतु आपण ज्या इमारतीत राहतो ज्या संस्थेचे आपण सभासद आहोत अशा गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या संचालक मंडळाने आवश्यकत्या सर्व सोईसुविधा उपलब्ध करून देण्या संदर्भात आपण सभासद संचालक मंडळाकडून अपेक्षा करीत असतात. परंतु संपूर्ण इमारत देखभाली संदर्भात जेव्हा विषय चर्चेला येतो त्यावेळेस मात्र बरेचसे सभासद आवश्यकत्या खर्चाला सुध्दा विरोध करीत असतात वास्तविक मुंबईतील बऱ्याचश्या इमारती ७० ते ८० दशकात बांधल्या गेल्या आहेत. अशा संस्थांच्या इमारतींचे व ज्या इमारतींचे बांधकाम होऊन ३० वर्षांपेक्षा जास्त कालावधी झालेला आहे, अशा इमारतींचे स्ट्रक्चरल ऑडीट प्रत्येक ३ वर्षांनी करून घेणे आवश्यक आहे व स्ट्रक्चर ऑडीटरच्या अहवालात नमूद केल्या प्रमाणे आवश्यक ती दुरुस्ती करून घेणे गरजेचे आहे. उदा. इमारतींच्या बाहेरील किंवा सामूहिक भिंतींना तडे गेले असल्यास त्याची दुरुस्ती करणे तसेच इमारतींच्या कॉलम बीमला तडे किंवा भेगा पडलेल्या असल्यास अशा वेळेस मात्र सर्व सभासदांनी सदर बाब गांधिर्याने घेऊन आवश्यक ती कारवाई करणे गरजेचे आहे. अन्यथा संस्थेच्या इमारतीला धोका निर्माण होऊ शकतो.

पावसाळ्याच्या दिवसात इमारतीच्या आजूबाजूला पाणी साठलेले असते व सदरचे पाणी इमारतींच्या बाहेरील भिंतींमध्ये झिरपून सदर ठिकाणच्या भिंतीमध्ये ओलावा निर्माण होतो. काही वेळेस घरांमध्ये पाणी शिरते, विजेचे शॉर्ट सर्किट होतात हे सर्व धोके लक्षात घेऊन संस्थेच्या इमारतीचे आरोग्य राखण्यासाठी संचालक मंडळाने आणि त्याच प्रमाणे सभासदांनी वेळीत लक्ष देणे गरजेचे आहे. बऱ्याच वेळेस इमारतीच्या टेरेसवर तडे गेल्यामुळे गळती लागते व त्यावर आर्किटेक/इंजिनिअर यांचा सल्ला न घेता वॉटर प्रुफ करण्यासाठी अतिरीक्त थर टाकले जातात. सदर कामकाज योग्य त्या पध्दतीने न केल्यामुळे कालांतराने त्याचे गंभीर परिणाम इमारतीच्या सभासदांना भोगावे लागू शकतात.

यासर्व बाबींचा विचार केला असता संस्थेच्या इमारतीचे नियमित पणे डागडूजी करणे, इमारतीच्या बाहेरच्या भिंतींना प्लॅस्टर करणे गरजेचे आहे. त्यामुळे इमारतीची नैसर्गिक आपत्ती उदा. ऊन, वारा, पाऊस यापासून संरक्षण होऊ शकते. तसेच इमारतीतील अंतर्गत सामाईक भिंतींना व बाहेरील भिंतींना रंग लावून घेणे व तसेच रंग लावताना अधिकृत रंग कंपनीच्या पॅनलवरील रंगकाम करणाऱ्या एजन्सीची नेमणूक करून किमान रंग दिल्यास नंतर ५ ते ७ वर्ष इमारतीला बाहेरील दुरुस्ती करणे गरजेचे राहणार नाही.

बऱ्याचश्या संस्थांच्या इमारतींच्या सदनिकेमध्ये सदनिकाधारक वास्तू शास्त्राच्या नावाखाली आपल्या सदनिकेमध्ये अंतर्गत बदल करत असतात. अंतर्गत बदल करताना सदनिकेच्या मंजूर इमारत आराखड्यातील बांधकामात कोणताही बदल करू नये हे त्यांचे मुळात कर्तव्य असते. परंतु काही वेळेस संस्थेची किंवा योग्य

त्या प्राधिकरणाची परवानगी न घेता सदनिकेच्या आतमध्ये भिंती टाकणे, बालकनीचा भाग आतमध्ये घेणे, किचन, टॉयलेट, बाथरूम यांच्यात बदल करणे, खिडकीच्या बाहेर ग्रील लावणे तसेच सदनिकेच्या मुख्य दरवाजाची दिशा बदलणे इत्यादी बदल केले जातात व त्यामुळे संस्थेच्या इमारतीला धोका निर्माण होऊ शकतो व बऱ्याच वेळेस अपघात झाल्यास जिवितहानी सुध्दा होऊ शकते. अशा वेळी कोणत्याही सदनिकेत कोणत्याही सभासदाला सदनिकेच्या मुळ ढाच्यात बदल करावयाचा असल्यास अशा वेळी योग्य त्या प्राधिकरणाची मंजूरी घेणे गरजेचे आहे व प्रत्यक्ष मुळ ढाच्यात बदल करताना तज्ञ/इंजिनिअर यांच्या सल्ल्याने करणे आवश्यक आहे.

बऱ्याचश्या संस्थांच्या इमारतीमध्ये इमारतीच्या बाहेर सदनिकाच्या सांडपाण्याचे पाईप फुटलेले असतात त्याकडे दुर्लक्ष केले जाते ते दुर्लक्ष न करता ते वेळच्यावेळी दुरूस्त करावे म्हणजे इमारतीच्या बाहेरील भिंतींना धोका उद्भवणार नाही.

वरील सर्व बाबींचा विचार केला असता संस्थेच्या सभासदांना यासर्व इमारतीच्या देखरेखीसाठी लागणारा सामूहीक देखभाल खर्च तसेच स्वतःच्या सदनिकेचा देखभाल खर्च हा वाढवल्यास संस्थेच्या संचालक मंडळाला बऱ्याच सभासदांच्या विरोधाला तोंड द्यावे लागते. अशा परिस्थितीत ज्या सभासदाला सदरचा निर्णय योग्य वाटला नाही तो सभासद विविध प्राधिकाऱ्यांकडे तक्रार करत असतो व अशा कारणांमुळे संस्थेचा देखभाल खर्च वेळत भरणा करत नाही. संस्था त्याच्या विरूद्ध महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम १५४बी-२९ अन्वये मा. उपनिबंधक सहाय्यक निबंधक यांच्या कार्यालयामध्ये वसूली दाखला मिळवण्यासाठी अर्ज करतात व पुढे सदर थकीत रकमेच्या वसूलीची कारवाई सुरू होते. सदर बाब ही संस्थेच्या व सभासदांसाठी क्लेश दायक ठरू शकते.

यासर्व बाबींचा संस्थेच्या सभासदांनी व संचालक मंडळाने विचार करणे गरजेचे आहे. जसे आपले कुटुंब असते तसेच संस्था देखील आपले कुटुंब आहे हा विचार पुढे ठेवून काम केल्यास बऱ्याचश्या गोष्टी सुकर होतील व त्यामुळे संस्थेच्या सभासदांचे, संचालकांचे अंतर्गत वादविवाद कमी होण्यास मदत होईल. संचालकांनी व सभासदांनी आपल्या संस्थेच्या उपविधीचे सामुहिक वाचन करावे. तसेच फेडरेशन मार्फत संचालक मंडळाने व संस्थेच्या सभासदांनी संस्थेचे व्यवस्थापन व कार्यपद्धती व तसेच संबंधीत वेगवेगळ्या विषयांवर शिक्षण प्रशिक्षण घेणे गरजेचे आहे म्हणजे संस्थेचे दैनंदिन कामाकाजात बऱ्याचश्या समस्या सोडवण्यास मदत होईल व सभासदांना व संचालकांना त्याचे हक्क, जबाबदाऱ्या व कर्तव्य हे समजल्यास संस्थेतील अंतर्गत प्रश्न सामोपचाराने सुटण्यास मदत होईल व तसेच संस्थेच्या इमारतीच्या देखभाल संदर्भात निर्णय घेण्यास त्याचा उपयोग होईल. संचालक म्हणून संस्थेच्या हिताचा विचार करून, संस्थेच्या सभासदांचे सामूहीक हीत लक्षात घेऊन व संस्थेची गरज लक्षात घेऊन संस्थेच्या संचालकांनी संचालक मंडळात तसेच वार्षिक सर्व साधारण सभेत, विशेष सर्व साधारण सभेत सदरचे मुद्द्यांवर चर्चा करून निर्णय घेतल्यास संस्थेतील अंतर्गत प्रश्न संस्था स्तरावर चर्चेनेच निकाली निघतील. कोणत्याही प्राधिकरणाकडे हेलपाटे घालण्याची गरज संस्थेच्या सभासदाला व संचालकांना राहणार नाही.

प्रकाश य. दरेकर

अध्यक्ष

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

HOW TO MAKE A WILL ?

A person who normally insists on taking the most trivial decisions concerning his affairs himself avoids most important decision i.e. does not make a "WILL" during his life-time. Death is inevitable and may come at any age without notice. Hence, necessity for making a WILL.

Some individuals suffer from superstitious reluctance to discuss or even to refer to the possibility of their dying, making a WILL, discussing with wife and children ways of anticipating and dealing with the problems likely to arise. An effort should be made to overcome these inhibitions.

Succession opens up with the death of a person and property devolves upon his heirs in accordance with the personal law that governs him. For example, on death of a male Hindu, his property devolves to the widow, children and mother.

However, the course of succession prescribed by the law changed by can be a simple document "WILL" which is the legal declaration of the intention of a testator with respect property which he desires to be carried into effect death to after his death.

The law recognises the right of a person to dispose of his property as per his wishes whenever he so desires and gives him the right to choose successors to his property who may be total strangers, or one of the several heirs. The heirs who are excluded from inheritance can make no grievance if the WILL is in accordance with the law.

HOW TO GO ABOUT MAKING A WILL:

In order to be valid, a WILL must comply with the following conditions :

- i) It must not have been obtained by fraud or coercion.
- ii) The WILL must be signed by the testator i.e. One who is making the WILL. If the testator is not able to sign, he may place some the mark such as his thumb impression. In alternative, any person may sign at the request of the testator on his behalf his presence.
- iii) The WILL must be attested by two Witnesses. Each Witnesses must. sign in the presence of the testator.

THE WORD OF THE WILL SHOULD BE CLEAR:

The wording of the WILL should be clear and leave no ambiguity regarding property in the WILL.

WHO CAN BE A WITNESS:

Any person, even a minor, can be a witness. The witness need know the contents of the WILL he is merely a witness to not the signature. A beneficiary under a WILL must not be witness. The age of the witness should be kept in mind. He should be expected to and live longer and should be a person who will support the WILL that too when its maker is dead. Hostile and greedy witness should be avoided.

CAN A WILL BE CHANGED:

A WILL can be revoked or changed at any time by the testator by executing another WILL. It must be specifically noted in the new WILL that the previous WILL is revoked. This intention made clear, otherwise the later WILL will not necessarily must be replace the earlier one. All WILLS made before marriage become invalid after marriage. Hence, a new WILL must be written after marriage. In any case, a will should be periodically reviewed and updated to reflect changing circumstances and preferences.

TO WHOM CAN ONE WILL ONE'S ASSETS :

There is nothing to prevent a person from leaving his property to a complete stranger, even to the exclusion of his own kith and kin. A person can make a WILL of his own property only. One of the important circumstances which raises suspicions is where restator ignores his near relatives such as wife and children.

WHAT SAFEGUARDS CAN ONE MAKE AGAINST TEMPERING OF A WILL:

There is a genuine fear that lurks in the minds of some after they have made their WILL and made known its contents that it may be altered or destroyed after their death by someone who has not inherited under it or not benefited sufficiently under it. Two alternatives are suggested to deal with this situation one alternative is to appoint a bank/firm of Solicitor as an Executor. In this case, a copy of the WILL will be deposited with the bank/firm of the Solicitors and the question of altering it or tempering

with it is remote. Further the bank/firm Solicitors with the resources at its disposal is better able to prove the necessary. WILL with WILL in the Court or obtain probate if that. Another option is for the testator to register the WILL with the Registrar under the Registration Act during his lifetime. The testator himself can appear before the Registrar, and if the Registrar records evidence of this fact, the WILL can be easily proved in the Court subsequently if this is necessary.

Registration, however, is not necessary. No stamp duty is required.

The WILL should be kept in a safe place and its location should be known to beneficiaries.

WHERE PROPERTY ETC. IS IN JOINT NAMES:

Some people avoid making a WILL because they are under the impression that if all property is in joint names, on the death of the first named person, the survivor will automatically inherit the property by law. This is entirely wrong notion. Joint names have little meaning; assets can only be inherited by WILL or if there is no WILL by the laws of intestate succession.

WHERE A NAME IS NOTED AS A BENEFICIARY FOR PROVIDENT FUND, GRATUITY, LIFE INSURANCE POLICY:

It is also wrong to believe that because one has nominated one's wife or children as beneficiaries under the Insurance Policy, for one's Provident Fund or Gratuity, there is no need to make a WILL in respect of these amounts. A nominee under the Insurance Policy receives the money only on behalf of the legal heir as a trustee would. If the intention is that the nominees should inherit money, it is best to provide for this clearly in the WILL. In case of the Provident Fund and Gratuity also, it is the best to mention the names of the nominees in the WILL to make sure that they receive as beneficiaries themselves.

WHAT HAPPENS IF THERE IS NO WILL:

If a person dies without making a WILL the property goes by is called intestate succession. This means that the law what steps into the place of the testator and depending on the community to which the deceased belonged, the property is divided between his relatives as defined by the law.

GUIDELINES ON TESTAMENTARY SUCCESSION

SUCCESSION LAWS :

There are two statutes governing succession to property after one's death, viz, 1) Indian Succession Act, 1925 and 2) Hindu Succession Act, 1956. Since the 17th June, 1956, on which date the Hindu Succession Act, 1956, came into force, the succession to the property of a Hindu (which term has been defined to include a Buddhist, a Jain and a Sikh) is governed by the provisions of that Act. The other communities, such as Europeans, Jews, Christians and Parsis, continue to be governed by the Indian Succession Act, 1925, and the Muslims by their own traditional Muslim Laws.

The property of a Hindu who marries a non-Hindu under the Special Marriage Act, 1954, is governed by the Indian Succession Act, 1925. However, if both the parties to a marriage under the Special Marriage Act, 1954, are Hindus, the succession to property will be governed by the Hindu Succession Act, 1956.

Though the Hindu Succession Act, 1956, basically lays down the law relating to intestate succession among Hindus, Section 30 thereof confers testamentary power on Hindus, saying that a Hindu may dispose of his property by will in accordance with the provisions of the Indian Succession Act, 1925. As a result of this provision, the procedures and formalities regarding the execution, revocation, and interpretation of WILLS and about the grant of probate and legal representation and powers and duties of executors and administrators laid down in the Indian Succession Act, 1925, become applicable to Hindus also. Every Hindu, both male and female, has thus the option of making a disposition of his or her property according to his or her choice by executing a WILL according to the law laid down in the Indian Succession Act, 1925.

Any person is deemed to die "intestate" in respect of whole such part of his property in respect of which he has not made a WILL, and "intestate succession" means succession according to the provisions contained in the Hindu Succession Act, 1956. 'Testament' is another name for a WILL and succession on the basis of a will is called testamentary succession. In legal parlance, there are certain other terms also which are used in relation to testamentary succession, such as bequest which is yet another word for WILL, legatee meaning anything which is bequeathed or passed on by a

will to a 'legater who is a person or persons to whom a legacy is passed on by a will.

The purpose of this is to give in brief, the basic requirements and procedures for writing a WILL for the benefit of property owners to be of help to them in a smooth and free-from-dispute devolution of one's property after death. It does not purport to give an authoritative and comprehensive discussion of the law for which is a study of the legal treatises on the subject will have to be depended upon.

DEFINITION

The term "will" has been defined in the section 2(h) of the Indian Succession Act, 1925, as meaning the legal declaration of the intention of the testator with respect to his property which he desires to be carried out after his death. Under the general Clauses Act, a will has been described as any writing making a voluntary posthumous disposition of property.

PURPOSE AND CHARACTERISTICS

A Will may be made (a) for the disposal of the property after one's death. (b) for appointment of a testamentary guardian under section 9 of the Hindu Minority and Guardianship Act, 1956, and for revoking, on altering a previous Will.

A Will defers from a deed in that while a deed operates from the date of execution, a will can take effect only from the death of the testator. During his life time, it remains a single document having no effect whatsoever. It is a secret and confidential document which the executant can never be called upon to produce. The provisions of a will cannot be invoked in any proceedings so long as the testator is alive.

Unlike other deeds a will is revocable instrument always liable to be cancelled or revised during the life time of the executant (section 62). Even if the will is expressly made to be irrevocable it can be revoked by the maker of it. It may be however born in mind that where a convenient is given by the executant to another person not to revoke a will, the covenant is binding document for breach of which an action is can lie for damages. The covenant cannot, however, prevent the person from revoking the will. In other words, a "Will" for consideration cannot be revoked without attracting civil consequences. When two or more persons executed a Will,

it becomes irrevocable when one of them, on the death of the other has derived benefit under it.

A will does not in any way impinge upon the freedom or of capacity the testator to dispose of any property included in the will during his lifetime. The dispositions made in it will hold good only in respect of the property owned by and belonging testator at the the time of his death. If anything which has been specifically bequeathed does not belong to the testator at the time of his death or has been converted into property of a different kind before his death, the legacy cannot take effect (section 152)

BEQUEATHABLE PROPERTY

A property movable or immovable, of which a person is owner by virtue of its being self acquired can be disposed of by him by will according to his choice except in the case of Mitakshara HUF properties which will fall under Section 6 of Act, in Hindu Succession Act, 1956, according to which only the interest of the deceased the deceased in the coparcenary properties could be of by will.

A Hindu woman may dispose of her stridhan by will. Under Section 14(1) of the Hindu succession Act, 1956, any property possessed by a female Hindu is her absolute property and she is fully competent to make a will about it unless the will or award or other instrument by virtue of which she acquired the property expressly provided for a restricted estate e.g. if she has only a life interest in the property, she cannot make a will of it.

CAPACITY TO MAKE WILL

A testator must, in the language of law, have a sound and disposing mind and memory and must not be a minor. In other words, he ought to be capable of making his will with the understanding of the extent of the property he means to dispose of and of the persons who are the object of the bounty and the manner in which it is to be distributed between them.

If a person is sick, he should, at the moment of executing the will be in his proper sense and fully aware of the effect of what he is doing. He should be conscious of the various claims persons have on his property and must be capable of realising the extent of the property he is disposing of. In such case it is advisable to provide satisfactory evidence that the

executant is in his proper senses. For this purpose it would be best to have the will attested by the medical attendant, who may also append certificate on the face of the will that he has satisfied himself that the testator is in his proper sense. More old age is a no evidence of incapacity to make a will.

GENERAL REQUIREMENTS OF A WILL

The following formalities are prescribed for the execution of a proper will :

- i) Except in the case of a soldier, an airman or a mariner, a will should be made in writing (Section 63);.
- ii) It should be marked or signed by the testator or some person in his presence and by his direction (Sec.63); other
- iii) The signature or mark of the testator or the signature the person signing for him shall be so placed that it of should appear that it was intended thereby to give effect to the writing as a will. The best place to do so is at the foot or end of writing (Sec.63); If the will consists of several sheets it is appropriate (through not essential) that the testator signs each sheet for the purpose of identifying it and prevent interpolation.
- iv) When the testator can sign it should bear his signature. If he is illiterate, he will put his mark. If a testator is capable of writing but on account of weakness or other incapacity he is unable to write his signature, he may a mark and in doing so his hand may be guided by another person. Even a thumb impression is held to be good. A rubber stamp impression where the testator was in habit of using the rubber stamp was held to be good. Under general clause Act, the word "sign", with reference to a who is unable to write his name, includes "mark" (Sec.63);
- v) The signature at the end must be made or acknowledged by the testator in the presence of at least two witnesses, present together. They, therefore, without separating and without quitting the presence of the testator should sign there names under the attention clause. The attention clause should be written at the end of the will.
- vi) All erasures and alterations require the signature testator and also of the attesting witnesses (Sec.71);

- vii) No person to whom or to whose wife or husband any beneficial device or bequeathe is made by the WILL, should be an attesting witness. However, since Section 67 of the Indian Succession Act does not apply to the Hindus (see section 57 schedule III Act Indian Succession Act) an executor or a beneficiary of a WILL can attest a WILL as a witness.
- viii) A will may be made in any form and in any language. It is not necessary that any technical words or terms of art be used in a will (Sec.74). The language employed should be simple, clear and unambiguous and easily intelligible to a lay man so that intention of the testator can known be clearly the therefrom. Sometimes a WILL made by a person who is seriously ill is full of technical words and not easily intelligible to a lay man. Such language should be avoided as such a will can be easily challenged on the ground that the testator did not understand it clearly and so also its effect.
- ix) No alteration must be made in the WILL after it is executed. Any change in the WILL must be effected by a new WILL or codicil which must be executed in the same way as a WILL is required to be executed.
- x) Though it is not necessary or essential, the witnesses should be aware of the testamentary character of the instrument.
- xi) To facilitate proof of the WILL, the occupation, and place of residence of each witness be added after their names.

EXECUTOR

It is not essential to appoint an executor of a WILL. However, in case where a will covers a variety of assets and properties, stocks and shares, large bank requiring to be apportioned or where there are outstanding dues to the deceased to be collected from other parties or certain liabilities to be discharged from the estate of the deceased, it will be desirable or even necessary to have an executor who alone can apply for a probate of the will and to administer the estate of the deceased prior to assignment of the net assets to the legatees the will. The previous consent of the executor should be obtained as no one is bound to accept the duties of executor. An additional executor may be appointed as an alternative to provide for the contingency of the executor dying during the lifetime of the testator or refusing to act. An executor of a will can be a competent attesting witness

of a will. There is no objection to the appointment of a beneficiary as the executor or the beneficiary acting as an executor if no executor has been named in the will.

It will be useful to explain here that while an executor acts as the legal representative of the deceased and the property of the deceased vests in him for the purpose of administration and representation, and he can in the course of administration even sell any part of the property, he does not become the owner of the property. Unless he also happens to be a beneficiary of the Will, he can have no beneficial interest in the property. He holds it only in trust for purposes of administration and representation.

to be Continued...

Adv. D. S. Vader.

Hon. Secretary

The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.
(9821336411)

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 प्रशिक्षणासाठी शुल्क प्रतिप्रशिक्षणार्थी ऑनलाइन रु.१,०००/- व ऑफलाइन रु. १,५००/- एवढे निश्चित करण्यात आले आहे. ज्या सदस्य/संचालकांना हे प्रशिक्षण घ्यावयाचे आहे त्यांनी आगाऊ नोंदणी करणे आवश्यक आहे. यासाठी mumbaihousingfederation.live या लिंकवर जाऊन नोंदणी करता येईल. या लिंकवर गेल्यानंतर एक फॉर्म उघडेल. त्यात इच्छुकाने आपली माहिती भरावयाची आहे. तसेच प्रशिक्षणाचे शुल्क सुद्धा याच लिंक मार्फत भरायचे आहे. ज्यांना प्रत्यक्ष शुल्क भरायचे आहे त्यांनी फेडरेशनच्या कार्यालयात कार्यालयीन वेळेत येऊन हे शुल्क भरले तरी चालेल. मात्र “प्रथम येणाऱ्यास प्राधान्य” तत्वानुसार प्रवेश मिळेल.

प्रशिक्षण कार्यक्रमाचे वेळापत्रक

दिनांक व वार	प्रकार	भाषा	वेळ
शनिवार, 14 जून 2025	ऑनलाइन/Online	मराठी/English	सायं. 5.30 ते 8.30

For queries please contact:

Shri Ashish J. Goel

(Hon. Director, Mumbai district co-op housing federation)

9821047155/ mumbaifederationtraining@gmail.com

Question & Answer

Q.No.1) What is the procedure to adjust the payment made on account of outstanding dues of maintenance charges of the society?

Ans.1) It is advised that the outstanding amount of maintenance charges is worked out with simple interest therefore whatever the outstanding amount of dues including interest in which the payment received by the member is to be adjusted towards interest first and balance if any shall be adjusted towards principal amount, as per the principals of accounting system. It cannot be a matter of policy. Therefore the interest shall be charged on the balance principal amount with simple interest.

Q.No.2) What is the next procedure to be followed when society have completed its Structural Audit for Building over 30 Years need to be audited every 3 years and accordingly received C-3 grade as per the report?

Ans.No.2) As per the provisions of Model Byelaws No.76 (a)(2)(b) building over 30 years need to be audited every 3 years. Wherein the last audit of the society completed in June-2022 as per report it is C3 grade, then in such case the society have to disclose about the grade C3 in AGM/ SGM of the society and

have to consult with the Engineer regarding the status of the building, wherein as per the report the society shall decide to go for major repairing or go for Redevelopment. In such cases further structure audit after 3 years is not necessary

Q.No.3) What is the procedure to be followed for issues regarding providing EV Charging Stations in the society premises?

Ans.3) In this connection society have to install EV charging station in suitable place in the premises of the society as per the norms of the government instructions circulars. As this facility is provided only for EV vehicles of the members, therefore the society have to make certain rules and regulations based on the directions given by the Authority in its AGM/SGM of the society and by passing necessary resolution in this regard and accordingly the society can implement such EV charging station in premises. The required path mention by the Government is as bellow-

The society can get the detail information through the Path-https://msins.in/guidelines_docs/english/EV_Policy_English.pdf, further society can approach to the Government of Maharashtra Environment and Climate Change Department No. : MSEVP-

2021/ प्र. क्र. 25 / ता.क. 4 15th Floor,
New Administrative Building,
Madam Cama Road, Mantralaya,
Mumbai – 400 032. Society can
also refer circular under Reference :-
G.R., Industries, Energy and Labour
Dept., क्र. विवाधो -2017 / प्र.क्र.188/
उद्योग-2, dated 14th February, 2018.

Q.No.4) Whether the society can appoint family member or member of the society as PMC consultant for Redevelopment of societies building?

Ans 4) :- As per the provisions of the Act , Rules and Byelaws the family member or member shall not be involved in the financial transactions of the society therefore in such cases the society shall decide such issue in the AGM/SGM and by passing Resolution, the society can take permission from the Registering Authority for such appointment. Alternatively, if the member or family member is renowned Architect or PMC his experience and knowledge in the Redevelopment of building can be taken into consideration and such member or family member can be appointed as a expert in the Redevelopment of the building

or he can be appointed as one of the member in the Redevelopment committee his guidance and experience shall be taken in the process of Redevelopment without any fees or charges for the same.

Q.No.5) सोसायटीच्या वैधानिक लेखा-परीक्षकाशिवाय अंतर्गत लेखापरीक्षकाची नियुक्ती सोसायटी करू शकते का ?

उत्तर – अंतर्गत लेखापरीक्षकाची नियुक्ती ऐच्छिक आहे आणि अनिवार्य नाही. अंतर्गत लेखापरीक्षकाच्या नियुक्तीबाबत तुम्हाला सोसायटीच्या मॉडेल उपविधी क्र. १५२ चे पालन करावे लागेल आणि तुमच्या वैधानिक लेखापरीक्षकाने केलेल्या सामान्य टिप्पणीनुसार. तथापि, विभागीय सहनिबंधक द्वारे देखरेख केलेल्या मंजूर पॅनेलच्या यादीतून वैधानिक लेखापरीक्षकाची नियुक्ती अनिवार्य आहे. संस्था या परिस्थितीत सोसायटीचे सदस्यत्व आणि लेखाविषयक बाबींची उलाढाल पाहून सोसायटीने अंतर्गत लेखापरीक्षकाची नियुक्ती करायची की नाही हे सोसायटीच्या AGM/SGM मध्ये ठरवायचे आहे.

Adv. D. S. Vader.

Hon. Secretary

The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.

(9821336411)



जिल्हा उपनिबंधक सहकारी संस्था (४) मुंबई यांच्या कार्यालयातील वाचनालयाचे उद्घाटन करताना फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, संचालक आशिष गोयल व जिल्हा उपनिबंधक राजेश लव्हेकर व कार्यालयातील कर्मचारी वृंद.