

# HOUSING HERALD

## हौसिंग हेरल्ड

९, विलासिनी, शिवाजी पथ, ठाणे जिल्हा सेंट्रल को-ऑप. बँकेसमोर, ठाणे (प) - ४०० ६०९

मिरारोड शाखा : शांती गार्डन, बिल्डींग नं.०५, गाला नं.०६, सेक्टर नं.०५, एम.बी.एम.सी. ऑफीस समोर, रामनगर, मिरारोड (पूर्व). भ्रमणध्वनी: ९०२९२७८३८६

डोंबिवली शाखा : सुजाता पॅलेस, गाळा नं.९, नुपूर हॉलजवळ, देवी चौक, पंडित दिनदयाळ रोड, डोंबिवली (प.). भ्रमणध्वनी: ८९७६५०२२७७

### संपादक मंडळ

संपादक  
सीताराम राणे

सदस्य

राम भोसले

शशिकांत मोरे

निम्बा पाटील

डॉ. राजाराम दळवी

भरत सुर्वे

अॅड. विलास गांगण

सौ. विद्या चौधरी

सौ. आकांक्षा चौधरी

विट्ठल जुवेकर

कार्यकारी संपादक

नंदकुमार रेगे

Reg. No. :

MAHBIL - 2012 - 44600

### ऑगस्ट २०१८

- ❖ संपादकीय: अध्यादेशाचा मसुदा जाहीर लवकरच अध्यादेशाची अपेक्षा/ ४
- ❖ ग्राहक आता बिल्डरविरोधात घरबसल्या करू शकतात तक्रार/ ७
- ❖ सिडकोचा ५५ हजार घरांचा महाप्रकल्प/ ८
- ❖ ठाण्यातील हजारो कुटुंबांना दिलासा धोकादायक आणि जुन्या इमारतींना दोन एफएसआय/ १०
- ❖ शासकीय जमिनीवरील सोसायटीच्या पेईगगेस्टना काढून टाकण्यास अंतरिम मनाई-मुंबई उच्च न्यायालय/ १३
- ❖ नोंदणी नसलेले प्रकल्पही आता 'महारेरा'च्या कक्षेत/ १४
- ❖ राज्य सहकारी निवडणूक आयुक्तांचे परिपत्रक/ १७
- ❖ सदनिका/गाळा हस्तांतर करतांना आकारावयाच्या प्रिमीयम दराबाबत परिपत्रक/ २५
- ❖ पुनर्विकासाशिवाय बिल्डरला खुल्या बाजारातील सदनिका विक्रीवर बंदी/ २७
- ❖ सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाज यापुढे अधिक लोकाभिमुख-पारदर्शक/ २९
- ❖ २५ हजारांपेक्षा जास्त ट्रान्सफर फी आकारणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थांवर कारवाई करा!/ ३०
- ❖ Editorial: 3<sup>rd</sup> Amendment to MCS ACT, 1960 Co-op. Hsg. Societies' Dream Realised./31
- ❖ Real Estate Deals by NRIs to Come Under TDS Lens Officials have been asked to Identify TDS Statements Filed by Top 100 deductors./35
- ❖ Society can't Evict Foreign PGs, Says Court Not Allowed On Govt Leased Land: Collector/36
- ❖ Ordinance to curb rights of defaulters in a CHS/38

हे मासिक मालक, मुद्रक, प्रकाशक नंदकुमार रेगे यांनी श्री स्वामी समर्थ प्रकाशन - मुद्रक, ठाणे (प.) १०१, ओम साईप्रसाद, शिवाजीनगर, बी-केबीन, नौपाडा, ठाणे (प) ४००६०२ येथे छापून दि ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशन लि. ठाणे, ९, विलासिनी, छत्रपती शिवाजी पथ, ठाणे (प.) येथे प्रसिध्द केले. दूरध्वनी क्र.: २५३३२२८६, २५३६३२७७

(अंकात व्यक्त झालेल्या मतांशी संपादक सहमत असतीलच असे नाही.) - संपादक श्री. सीताराम राणे



## संपादकीय...

अध्यादेशाचा मसुदा जाहीर

### लवकरच अध्यादेशाची अपेक्षा

विद्यमान सहकार अधिनियमात वेगवेगळी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी नवीन तरतुदी कराव्यात म्हणून ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग फेडरेशनने गेली कांही वर्षे अथक प्रयत्न चालविले होते. २०१७ च्या जानेवारीमध्ये राज्याचे सहकारमंत्री मा. श्री. सुभाषजी देशमुख यांनी, ठाणे फेडरेशनने सुरु केलेल्या सहकार प्रशिक्षण केंद्राला भेट दिली होती. त्यावेळी आम्ही त्यांना, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी स्वतंत्र कायदा किंवा



सीताराम राणे  
संपादक

विद्यमान अधिनियमात स्वतंत्र प्रकरण समाविष्ट करण्यात यावे अशी विनंती करणारे सविस्तर निवेदन दिले होते. त्यांत, विद्यमान सहकार अधिनियमातील बऱ्याचशा तरतुदी जाचक ठरतात त्याची ठळक उदाहरणे दिली होती. माननीय मंत्रिमहोदयांनी त्याला सकारात्मक प्रतिसाद देताना, आपली ही विनंती मान्य करण्याचे आश्वासन दिले होते. त्याप्रमाणे महाराष्ट्र शासनाने अल्पावधीत असे स्वतंत्र प्रकरण तयार करण्यासाठी मुंबई विभागाचे संयुक्त निबंधक, मा. श्री. संदिप देशमुख यांचे अध्यक्षते खाली सहकारी गृहनिर्माण संस्थांशी निगडित असलेल्या तज्ञांची एक समिती नेमली होती. तीत शासनाने आमची तज्ञसभासद म्हणून नियुक्ती केली होती. या समितीच्या अनेक बैठकांतून समितीकडे आलेल्या

अनेक प्रतिक्रियांचा अभ्यास करून समितीने अहवाल तयार केला. या अहवालास राज्य मंत्रिमंडळाने दि. १२ जुलै रोजी मान्यता देऊन तो अहवाल माननीय राज्यपालांकडे त्यांच्या स्वाक्षरीसाठी सुपूर्द केला होता. त्यावर मा. राज्यपालांची स्वाक्षरी होऊन या अहवालाचे कायदांत रुपांतर होणार असून, तिसरी दुरुस्ती २०१८ या नावाने प्रसिध्द होणार आहे. सध्या विधीमंडळाची दोन्ही सभागृहे कार्यरत नसल्यामुळे अध्यादेशाच्या स्वरूपात

प्रसिध्द होते, याचा मसुदा नुकताच प्रसिध्द होणार आहे. हा अध्यादेश राज्यपालाच्या मंजूरीनंतर तत्काळ संपूर्ण राज्यात अंमलात येणार आहे, हे नमूद करण्यासाठी आम्हांस अत्यंत आनंद होत आहे. ठाणे हौसिंग फेडरेशनच्या शिरपेचातील हा नवा तुरा आहे, असे आम्ही विनयाने नमूद करतो. यासाठी आम्ही महाराष्ट्र शासनाचे आणि विशेषतः मा. मुख्यमंत्री श्री. देवेंद्रजी फडणवीस आणि सहकार मंत्रिमहोदय मा. श्री. सुभाषजी देशमुख यांचे अतिशय आभारी आहोत.

या अध्यादेशाद्वारे २०० पेक्षा कमी किंवा २०० पर्यंत सभासद असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना त्यांच्या निवडणुका विहित करण्यांत येतील त्या पध्दतीने निवडणुका घेण्याचा अधिकार देण्यात येणार

आहे. तसेच अधिनियमाचे कलम १०१ मधील उपकलम (१) मधील सोसायटीकडून तिची थकबाकी वसूल करण्यासाठी किंवा देखभाल खर्च आणि सेवाशुल्क वसुली करण्यासाठीची शब्दरचना तसेच दोन क्रमांकाचे स्पष्टीकरण गाळण्यांत येणार आहे.

गृहनिर्माण संस्थेचा विद्यमान किंवा माजी पदाधिकारी, विद्यमान किंवा माजी सभासद कलम १५४ अन्वये दस्त ऐवजाच्या प्रती देण्यात कसूर केल्यास किंवा मूळ अधिनियमाचे कलम १४७, अपराध असल्यास तीन वर्षांपर्यंत असू शकेल इतक्या मुदतीच्या कारावासाची शिक्षा किंवा २५ हजार रुपयांपर्यंत दंड असू शकेल. इतक्या दंडाची शिक्षा होईल किंवा या दोन्ही शिक्षा होतील.

या अध्यादेशांत कुटुंबाची व्याख्या सुटसुटीत करण्यांत आली आहे. जुन्या व्याख्येतील काहींची नावे वगळण्यांत आली आहेत. या व्याख्येत सभासदाच्या पुढील नात्यांचा समावेश आहे. आई, वडील, अविवाहित पण सभासदांवर अवलंबून असणारा मुलगा, सभासदावर अवलंबून असणारी अविवाहित मुलगी. पुढील नातेवाईकांचा समावेश करण्यांत आलेला नाही. १) जावई २) मेहुणी, सून, नातू, नाती मुख्य कायद्याच्या काही तरतुदी जशाच्या तशा या अध्यादेशात लागू करण्यात आल्या आहेत. तर काही तरतुदींमध्ये बदल केला आहे आणि काही नविन तरतुदींचा समावेश केला आहे.

वास्तुशास्त्रज्ञ, लेखापरीक्षक, बिल्डर प्रमोटर, मुख्य प्रवर्तक, कॉर्पसफंड को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग असोसिएशन, व्यवस्थापक कमिटी, कमिटी सभासद, थक बाकीदार, फेडरल सोसायटी, फ्लॅट, जनरल बॉडी, जनरल मिटिंग, हौसिंग फेडरेशन, हौसिंग सोसायटी आणि तिचे प्रकार उदा. टेनंट ओनरशिप, टेनंट पार्टनरशिप, अन्य हौसिंग सोसायट्या, सभासद, सहयोगी सभासद, हिंदु

अविभक्त कुटुंब, भूखंड, नियोजित सोसायटी, यांच्या व्याख्या देण्यात आल्या आहेत तर ही नविन तरतुद करण्यात आली आहे. किमान दोन सभासद संस्था सभासद असल्या शिवाय, को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग असोसिएशन स्थापन होणार नाही. मुख्य कायद्यात याची संख्या पाच होती.

**प्रोव्हिजनल सभासदाला मतदानाचा अधिकार नाही.**

व्यवस्थापक सोसायटीत पुढीलप्रमाणे आरक्षित जागा असतील.

- (अ) अनुसूचित किंवा अनुसूचित जमातीला एक जागा
- (ब) एक सभासद ओबीसी
- (क) एक सभासद भटक्या विमुक्त जाती.

अनुसूचित जातीमध्ये 'नवबौध्दांचा समावेश आहे.

दोन जागा महिलांसाठी उर्वरीत उमेदवार खुल्या वर्गातील कमिटीची सदस्य संख्या २१.

जोपर्यंत आरक्षित जागांवरील उमेदवारांची निवड होत नाही. या जागा सभेची गणपूर्ती होण्यासाठी अशा आरक्षित जागा मोजल्या जाणार नाहीत.

थकबाकीदार सभासदाला कमिटीवर नियुक्त नामनिर्देशित किंवा निवड करता येणार नाही.

या कायद्यात काहीही नमूद करण्यात आलेले असले तरी, या कलमातील तरतुदींना अधीन राहून राज्य शासन— कोणती गृहनिर्माण संस्था, अधिसूचनेत अधिसूचित करण्यात आलेल्या क्षेत्रासाठी अधिकृत राजपत्रात हौसिंग फेडरेशन म्हणून अधिसूचित करू शकेल.

प्रत्येक अधिसूचित हौसिंग फेडरेशन तिच्याशी संलग्न असलेल्या हौसिंग सोसायट्यांच्या सभासदांकडून विशेष वसुली अधिकारी नियुक्त करण्यासाठी

आपल्याला अधिकार द्यावेत असा अर्ज करेल. मात्र असा वसुली अधिकारी त्या जागेसाठी प्रशिक्षित असला पाहिजे.

प्रत्येक सोसायटी अशा पॅनेलवरील वसुली दाखल्याची अंमलबजावणी करण्यासाठी किंवा वसुली आदेशाची किंवा डिक्रिच्या अंमलबजावणीसाठी विशेष वसुली अधिकारी नियुक्त करेल.

सोसायटीचे दप्तर सांभाळण्यासाठी आणि हिशेबाच्या वहया सांभाळण्यासाठी सोसायटी व्यवस्थापक नियुक्त करेल.

विशेष वसुली अधिकाऱ्याचे वेतन निबंधक वेळोवेळी ठरवतील.

राज्य सरकार अधिकृत राजपत्रात अधिसूनेत अधिसूचित करील अशा संघीय संस्थेचे विशेष क्षेत्रासाठी हौसिंग फेडरेशन म्हणून घोषित करेल.

ज्या ठिकाणी सोसायटी असेलती अधिसूचित केलेल्या हौसिंग फेडरेशनला संलग्न होईल.

प्रत्येक हौसिंग फेडरेशन शिक्षण आणि प्रशिक्षण निधी उभारेल.

हौसिंग फेडरेशनला संलग्न असलेली प्रत्येक हौसिंग सोसायटी हौसिंग फेडरेशनला शिक्षण आणि प्रशिक्षण निधी देईल या निधीचे प्रमाण राज्य सरकार वेळोवेळी निश्चित करेल.

प्रत्येक हौसिंग फेडरेशन शिक्षण आणि प्रशिक्षण निधीचा विनियोग हौसिंग सोसायटीया संबंधित कार्यशाळा भरविण्यासाठी करेल.

हौसिंग फेडरेशन हौसिंग सोसायटीचे व्यवस्थापक, किंवा विशेष वसुली अधिकारी, सभासद आणि पदाधिकारी यांना सहकारी शिक्षण व प्रशिक्षण देईल. अन्य काही जबाबदाऱ्या राज्य शासन वेळोवेळी अधिसूचित करेल.

प्रत्येक हौसिंग फेडरेशन व्यवस्थापक आणि विशेष वसुली अधिकारी यांचे पॅनेल तयार करून तसेच घोषित करेल. याबाबतीत निबंधक वेळोवेळी सूचना करतील.

हौसिंग सोसायटीसाठी स्वतंत्र प्रकरणाची माहिती संक्षिप्त स्वरूपात देण्यात आली आहे. राज्यपालांची स्वाक्षरी झाल्यानंतर अध्यादेश प्रसिध्द होईल त्यानंतर सविस्तर माहिती हौसिंग हेरल्डमध्ये देण्यात येईल.

महाराष्ट्र शासनाने १५४ बी हे नवीन कलम आणि तिची उपकलमे प्रसिध्द केली आहेत. अध्यादेशात नमूद केल्याप्रमाणे सहकार अधिनियम १९६० ला ही तिसरी दुरुस्ती २०१८ अशी असेल.

- सीताराम राणे  
संपादक

### ★ आवाहन ★

- ★ वार्षिक वर्गणी वेळेवर भरावी.
- ★ सोसायटीचा पत्रव्यवहाराचा पूर्ण पत्ता फेडरेशनला कळवावा.
- ★ फेडरेशनने पाठविलेले माहितीपत्र तात्काळ भरून फेडरेशनकडे पाठवावे.
- ★ भागदाखला नेला नसल्यास त्यासाठी फेडरेशनच्या मुख्य कार्यालयात संपर्क साधावा.
- ★ १०१ कारवाईसाठी संपर्क - भ्रमणध्वनी: ९३२०३३२२८६ / ९३२३३३२२८६

# ग्राहक आता बिल्डरविरोधात घरबसल्या करू शकतात तक्रार

## ...त्यानंतर मिळेल तारीख

आता तक्रारदाराने ऑनलाइन तक्रार करून, ५००० हजार रुपये ऑनलाइन भरून नोंदणी करून घ्यायची आहे. त्यानंतर आवश्यक ती कागदपत्रे वेबसाईटवर अपलोड करावी लागतील. ऑनलाइन तक्रारीत कुठेही तक्रारदार ग्राहकाचे नाव येणार नाही. महारेराकडून ही ऑनलाइन तक्रार नोंदवून घेऊन त्याची नोटीस बिल्डरला जाईल. आणि सुनावणीसाठी तारीख दिली जाईल.



वागदपत्रे महारेराच्या वेबसाईटवर अपलोड करायची आहेत. तक्रार त्या बिल्डरला महारेराच्या वेबसाईटवर तात्काळ दिसेल. यानंतर महारेराकडून त्या बिल्डरला नोटीस पाठवली जाईल. त्यानंतर वेबसाईटवरच तक्रारदार ग्राहक आणि बिल्डरला सुनावणीसाठी तारीख मिळेल.

एखाद्या ग्राहकाला बिल्डरविरोधात घरासंदर्भात तक्रार करण्याचा मार्ग आता अतिशय सोपा झाला आहे. ग्राहक घरबसल्या महारेराच्या वेबसाईटवर बिल्डरविरोधात आपली तक्रार आता नोंदवू शकतात.

महारेरा कायद्याची अंमलबजावणी होऊन एक वर्ष पूर्ण झाले आहे. या वर्षभरात महारेरासमोर अनेक तक्रारदारांनी आपल्या तक्रारी नोंदवल्या आणि महारेरामध्ये त्या सोडवण्यातही आल्या. मात्र यासाठी ग्राहकांना महारेरामध्ये फेऱ्या माराव्या लागत असत. ग्राहकांना हा नाहक त्रास टाळण्यासाठी आता तक्रारीची संपूर्ण माहिती ऑनलाइन पद्धतीने वेबसाईटवर टाकण्याचा निर्णय घेतला आहे.

तक्रारदार ग्राहकाने यापुढे महारेराला तक्रारीची मुख्य कॉपी तसेच बिल्डरला पाठवायची नोटीस महारेराच्या कार्यालयात आणून देण्याची गरज नाही. तक्रारदाराने ही

महारेराच्या कायदानुसार एखाद्या ग्राहकाने बिल्डरच्या गृहनिर्माण प्रकल्पात गुंतवणूक केली असेल आणि तरीही त्या ग्राहकाला आपल्या घराचा ताबा मिळण्यास उशीर होत असेल तर पाच हजार रुपये महारेरा कार्यालयात भरून तक्रार करता येते. महारेरा कार्यालयातून ग्राहक, संबंधित बिल्डर यांना सुनावणीसाठी तारीख दिल्यानंतर पुढच्या ६० दिवसांत त्या निकालाची सुनावणी होणे बंधनकारक आहे. पण सुनावणीची तारीख जाहीर झाल्यानंतर तक्रारदाराला आवश्यक ती कागदपत्रांची पूर्तता करण्यासाठी नाकीनऊ येत होते. म्हणून आता महारेराकडून ही ऑनलाइन आणि तुलनेने सोपी पद्धत सुरू केली आहे.

सौजन्य : दै. लोकमत



## सिडकोचा ५५ हजार घरांचा महाप्रकल्प

सिडकोच्या गृहनिर्मितीकडे यानंतर जास्त लक्ष दिले जाणार आहे. नागरिकांना घरे देण्यास सिडको कटिबद्ध आहे. त्यामुळे शिल्लक घरांची सोडत लवकरच काढली जाणार आहे. येत्या वर्षभरात चाळीस हजार घरांचा आराखडा तयार केला जात असून जागा निश्चित केल्या जात आहेत.

-लोकेश चंद्र, व्यवस्थापकीय संचालक सिडको.

मुंबई महानगर प्रदेशाच्या हद्दीतील परवडणाऱ्या घरांच्या वाढत्या मागणीचा पार्श्वभूमीवर सिडकोने येत्या वर्षभरात तब्बल ५५ हजार घरांच्या निर्मितीचे लक्ष्य ठेवले आहे. त्यापैकी नवी मुंबईत सध्या बांधकाम सुरू असलेल्या १५ हजार घरांसाठी येत्या महिनाभरात सोडत काढण्यात येणार आहे. तर, स्वातंत्र्यदिनाच्या तोंडावर आणखी ४० हजार घरांच्या निर्मितीचा आराखडा जाहीर करण्यात येण्याची शक्यता आहे. यातील बहुतांश घरे सिडकोच्या कार्यक्षेत्रातील असून यामुळे नवी मुंबईतील गगनाला भिडलेले घरांचे दर काही प्रमाणात घसरण्याची शक्यता आहे.

२०२१ पर्यंत सर्वांसाठी घरे निर्माण करण्याच्या केंद्र सरकारच्या योजनेअंतर्गत सिडकोने येत्या पाच वर्षांत ५३ हजार घरांच्या निर्मितीचे उद्दिष्ट समोर ठेवले आहे. त्यापैकी खारघर, तळोजा, कळंबोली, घणसोली, द्रोणागिरी या ठिकाणी १५ हजार घरे उभारण्याचे काम सध्या सुरू आहे. पुण्यातील बी.जी. शिर्के यांच्यामार्फत ही घरे उभारली जात आहेत. त्यातच सिडकोचे विद्यमान व्यवस्थापकीय संचालक लोकेश चंद्र यांनी आणखी ४० हजार घरांच्या निर्मितीचा आराखडा येत्या महिनाभरात तयार करण्याचे आदेश दिले आहेत, विमानतळ, मेट्रोसारखे प्रकल्प आता मार्गी लागल्याने देशातील अत्यल्प व अल्प उत्पन्न गटातील नागरिकांना परवडणारी घरे जास्तीत जास्त निर्माण करण्याचा निर्णय सिडकोने घेतला असून व्हिजन हाऊसिंग तयार केले जात आहे.

त्यामुळे नव्याने जाहीर होणारी चाळीस हजार व सध्या बांधकाम सुरू असलेली १५ हजार घरे अशा प्रकारे ५५ हजार घरांचा आराखडा येत्या वर्षभरात तयार केला जाणार आहे.

### उत्पन्नवाढीवर भर

सिडकोच्या नव्या, जुन्या गृहनिर्माण योजनेत पडून राहिलेली अडीच हजार घरे, गाळे, भूखंड यांची विक्री प्रक्रिया तातडीने सुरू करण्याचे आदेशही चंद्र यांनी दिले आहेत. यापैकी विवादात सापडलेल्या सिडकोच्या मालमत्ता 'जैसे थे' स्थितीत विकल्या जाणार आहेत. या विक्रीतून सिडकोच्या तिजोरीत दोन हजार कोटी रुपयांची भर पडणार आहे. नवी मुंबईखेरीज औरंगाबाद आणि अन्य शहरांतील सिडकोच्या मालमत्ताही अशाच प्रकारे विक्रीस काढण्यात येणार आहेत. आतापर्यंत आलेल्या व्यवस्थापकीय संचालकांनी अशा प्रकारे पडून असलेल्या मालमत्ता निकाली काढण्याचा निर्णय घेतलेला नव्हता. त्यामुळे सिडकोचे मालमत्ता व अर्थ विभाग कामाला लागले आहेत.

सौजन्य : दै. लोकसत्ता

□ □ □

ठाणे हौसिंग फेडरेशनची  
वार्षिक वर्गणी लवकर भरावी

## रखडलेल्या गृहप्रकल्पांना येणारे अच्छे दिन

घर खरेदी केलेल्या प्रकल्पांचे बांधकाम रखडल्यामुळे अडचणीत आलेल्या ग्राहकांना आता दिलसा मिळणार आहे. अशा प्रकल्पांना आर्थिक आधार देण्यासाठी आता बँकांनी हात पुढे केला आहे. पैशाअभावी अडकलेल्या पण ६० ते ७० टक्के काम पूर्ण झालेल्या हौसिंग प्रकल्पांचे काम पूर्ण करण्यासाठी बँका आता कर्ज देण्यास राजी झाल्या आहेत. मात्र, अशा अपूर्ण प्रकल्पांचे काम पुन्हा सुरू करण्यासाठी एनबीसीसी किंवा दुसऱ्या सरकारी कंपनी प्लॅन करून त्याची जबाबदारी घेतील अशी अट बँकांनी घातली आहे.

सूत्रांकडून मिळालेल्या माहितीनुसार मागील आठवड्यात केंद्रीय अर्थमंत्रालयाचे काही अधिकारी घरे खरेदी केलेल्या ग्राहकांच्या समस्या दूर करण्याच्या हेतूने बँका, रियल इस्टेट कंपन्यांचे प्रतिनिधी आणि नीती आयोगाचे अधिकारी यांना भेटले होते. त्यानंतर बँकांनी अडकलेल्या गृह प्रकल्पांना निधी पुरवठा करण्याची तयारी दर्शवली आहे. सरकारने एनबीसीसी संस्थेला अशा अर्धवट अवस्थेत रखडलेल्या प्रकल्पांची यादी करण्यास सांगितले आहे. या प्रकल्पांकडील एकूण जमीन, ग्राहकांची एकूण संख्या आणि आतापर्यंत प्रकल्पावर झालेला खर्च ही माहिती एनबीसीसी गोळा करणार आहे. त्यानंतर संबंधित बिल्डरसोबत चर्चा केली जाईल. त्यानंतर बँकांकडून कर्ज घेऊन प्रकल्प पूर्ण करण्यात येणार आहेत. अर्थमंत्रालयातील अधिकाऱ्याने दिलेल्या माहितीनुसार कर्जाची वसुली करण्यासाठी अनेक फॉर्म्युले तयार करण्यात आले आहेत. एखाद्या हौसिंग प्रकल्पाकडे रिकामी जमीन असल्यास तिचा व्यापारी वापर करून कर्जवसुली करण्यात येईल. त्यासाठी बिल्डरसोबत करार केला जाईल. तसेच पझेसन

देण्यापूर्वी ग्राहकांकडून जी रक्कम वसूल होईल, त्यावर बँकांचा अधिकार असेल, असाही एक फॉर्म्युला तयार करण्यात आला आहे. रखडलेल्या प्रकल्पांमध्ये ज्यांनी घरे खरेदी केली आहेत, त्या ग्राहकांना दुहेरी फटका बसत आहे. एकतर त्यांना गृहकर्जाचा हप्ता द्यावा लागत आहे. तसेच दुसरीकडे भाड्याच्या घराचे भाडे देखील भरावे लागत आहे. त्यांना लवकर घर मिळाले, तर या दुहेरी मारापासून ते वाचणार आहेत.

सौजन्य : पुण्यनगरी

□ □ □

**OPEN AREA FLOORING  
PARKING AREA FLOORING  
PODIUM / DECK AREA FLOORING**

**STRONG, UNBREAKABLE,  
HIGH ABRASION RESISTANT,  
UV RESISTANT, LONG LIFE,  
WATERPROOF, INTEGRATED,  
SEAMLESS, PEDESTRIAN &  
VEHICULAR TRAFFIC FLOORING  
SYSTEMS**

**TECHNOLOGY DEVELOPED &  
PRODUCTS MANUFACTURED  
WORLDWIDE BY TREMCO INC, USA**

**IDEAL, COST SAVING SOLUTION TO  
REPLACE CEMENTIOUS FLOORS,  
TILES, PAVERBLOCKS, EPOXY AND  
OTHER FLOORINGS**

**SELVA UTILITIES AND SYSTEMS**

**11, SHIVALAYA, NATWAR NAGAR-2,  
JOGESHWARI EAST, MUMBAI - 400 060**

**EMAIL : selvacomsk@gmail.com**

**MOBILE : 9892060677 /**

**WHATSAPP : 9082473281**

# ठाण्यातील हजारो कुटुंबांना दिलासा धोकादायक आणि जुन्या इमारतींना दोन एफएसआय आमदार केळकर यांच्या पाठपुराव्याला यश

ठाण्यातील धोकादायक आणि जुन्या मोडकळीस आलेल्या इमारतींना पुनर्विकासासाठी दोन एफएसआय मंजूर करण्यात आल्याने हजारो कुटुंबांना दिलासा मिळाला आहे. ठाण्याचे आमदार संजय केळकर यांनी याबाबत पाठपुरावा केला होता. तसेच अधिवेशनात याबाबत प्रश्न विचारल्यानंतर मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांनी याबाबत निर्णय जाहीर केला.

ठाणे शहरात जुन्या, मोडकळीस आलेल्या धोकादायक इमारती मोठ्या प्रमाणात असून अवघ्या १.३३ चटई क्षेत्र निर्देशांकामुळे त्यांचा पुनर्विकास रखडला होता. त्यामुळे गेली अनेक वर्षे हजारो रहिवासी जीव मुठीत घेऊन रहात होते. मागील काळात अशा इमारती कोसळून जीवित आणि वित्तहानी झाल्याच्या घटना घडल्याने रहिवाशांमध्ये भीतीचे वातावरण होते. मात्र आमदार केळकर यांच्या पाठपुराव्यामुळे नौपाड्यासह ठाणे शहरातील सर्व धोकादायक आणि जुन्या मोडकळीस आलेल्या इमारतीमधील रहिवाशांना दिलासा मिळाला आहे.

आमदार केळकर यांनी सुरू असलेल्या अधिवेशनात इमारतीचे वय ३० वर्षे धरून या इमारतींना दोन एफएसआय देण्याच्या मागणीचा पुनरुच्चार केला. धोकादायक इमारती रिकाम्या करण्यात आल्याने तेथील रहिवासी रेंटल हाऊसिंगमध्ये नाईलाजाने रहात असल्याचे श्री.केळकर यांनी सांगितले. याबाबत मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांनी ३० वर्षे जुन्या इमारतींना दोन एफएसआय देण्याचा निर्णय जाहीर केला. हा निर्णय ऐतिहासिक असून लवकरच पुनर्विकास होऊन

रहिवाशांना दिलासा मिळणार आहे. या निर्णयामुळे ठाण्यातील हजारो रहिवाशांमध्ये आनंदाचे वातावरण निर्माण झाले असून त्यांनी मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस आणि आमदार केळकर यांनी आभार मानले आहेत.

सौजन्य: दै. ठाणेवैभव

□ □ □

## Diploma in Co-operative Housing Society A/cs. & Management.

(12 Weeks Practical Training Program for  
Society Managers, Accountants & Auditors)

**Classes Every Sunday 3 Hours  
Training Fee Rs.9,000/-  
Practical Book Cost Rs.1,900/-**

**Earn in Lakhs.**

**BUILD PROFESSIONAL CARRIER**

**Contact: Adv. Ashok H. Desai,  
1, Sai-SadanChs., B-Cabin, Naupada,  
Thane (W) - 400602**

**Web Site: [www.housingsocietymanagement.com](http://www.housingsocietymanagement.com)  
25348823, 9920900218, 9820493952**

### Services Under One Roof

- 1) Computerised Billing, Accounting, Final A/c.
- 2) Internal Compliance Audit, Statutory Audit
- 3) Adoption of New Byelaw, Election Process.
- 4) Registration of Housing Society. Maintenance of Statutory Record, Issue of Share Certificates.
- 5) Consultation Oral and in Writing. U/s. 78, 83, 88.
- 6) Conducting G.D.C.&A Classes February to May.
- 7) G.D.C.&A. English Notes Rs.900/-.
- 8) Co-op. Housing Society Management Procedure

**In English Rs.280/- in Marathi Rs.240/-**

**We are dedicated for Best Housing Management.**



## ठाण्यात प्रधानमंत्री निवास योजनेची तीन हजार घरे



ठाणे महापालिका क्षेत्रात प्रधानमंत्री निवास योजनेअंतर्गत तीन हजार घरांची निर्मिती करण्यात येणार असल्याने गरजूंना ही घरे घेता येणार आहेत. दुसरीकडे शहर गरीबांसाठी राबविण्यात आलेल्या निवास योजनेतील घरे लाभार्थी विकतात किंवा भाड्याने देतात, असे प्रकार उघड झाल्याने अशा लाभार्थ्यांवर कायदेशीर कारवाई करण्यात येणार आहे.

ठाणे पालिकेचे आयुक्त संजीव जयस्वाल यांच्या

दालनात झालेल्या बैठकीत शासनाच्या विविध घरकुल योजनांचा आढावा घेण्यात आला. बीएसयुपी या योजनेंतर्गत ठाणे महापालिकेने तुळशीधाम, सिद्धार्थ नगर, महात्मा फुलेनगर, रिंहरवुड, खारटन रोड, पडले गाव, ब्रम्हांड गाव, कासारवडवली, टेकडी बंगला या भागात एकूण ६३४८ घरांपैकी ३६०८ घरे पूर्ण झाली आहेत. त्यापैकी पात्र लाभार्थ्यांना ३५४४ घरांचे वाटप करण्यात आले आहे. मात्र काही लाभार्थ्यांनी त्यांना मिळालेली घरे भाडे तत्वावर दिली आहेत किंवा त्यांची विक्री केली आहे. अशा लाभार्थ्यांवर तात्काळ कारवाई करून अशी घरे तातडीने ताब्यात घेण्याचे आदेश आयुक्त जयस्वाल यांनी अधिकाऱ्यांना बैठकीत दिले. बीएसयुपी अंतर्गत सुरु असलेल्या २७४० घरांची कामे ऑक्टोबर २०१८ पर्यंत पूर्ण करण्याचे आदेशही त्यांनी दिले.

सौजन्य: धावते नवनगर

□ □ □

## रियल इस्टेट क्षेत्राला करसवलत देण्याचा प्रस्ताव

गेल्या काही वर्षांपासून मंदीचा भार सोसत असलेल्या रियल इस्टेट क्षेत्राला करसवलत देण्याचा विचार सध्या सरकारची थिंक टँक नीती आयोग आणि नगर विकास मंत्रालय मिळून करत आहेत. रियल इस्टेट क्षेत्राला मंदीतून वर येण्यासाठी काही प्रोत्साहन दिले गेले पाहिजे, असे या संस्थांच्या मनात आहे. हे प्रोत्साहन प्रत्यक्ष कर आणि जीएसटी करांमध्ये सवलतीच्या रूपात असेल. नीती आयोगाने हा प्रस्ताव केंद्रीय अर्थमंत्रालयाकडे विचारार्थ पाठवला आहे. मागील आठवड्यात केंद्रीय नगर विकास मंत्री हरदीप सिंह पुरी यांच्या अध्यक्षतेखाली झालेल्या एका बैठकीतच हा प्रस्ताव पाठवण्याचा निर्णय घेण्यात आला होता. या बैठकीस बँक, हाऊसिंग

फायनान्स संस्थांचे प्रमुख, प्रत्यक्ष व अप्रत्यक्ष कर विभागांचे उच्च अधिकारी, रेरा प्राधिकरणाचे अधिकारी, राज्यांचे वरिष्ठ अधिकारी उपस्थित होते. रंग आणि व्हार्निश वस्तू २८ टक्के गटातून १८ टक्के गटात सामील करण्यात आल्यानंतर नीती आयोगाने आता सिमेंटच्या दरात कपात करण्याची देखील शिफारस केली आहे. सिमेंट सध्या २८ टक्के जीएसटी गटात समाविष्ट आहे. रंग आणि सिमेंटच्या करांमध्ये कपात झाल्यास घरबांधणी खर्चात घट होऊ शकणार आहे. यामुळे गृहनिर्माण क्षेत्राला बढावा मिळून रोजगार निर्मिती होईल, म्हणूनच या मुद्द्याकडे सरकारने लक्ष देण्याची गरज आहे.

□ □ □

## २०२२ पूर्वी प्रत्येकाचे घर असेल यासाठी प्रयत्न करणार : पंतप्रधान



२०२२ पूर्वी प्रत्येकाला स्वतःचे घर असावे यासाठी सरकारचे प्रयत्न सुरू असून हे टारगेट पूर्ण करण्यासाठी सरकारने शहरांमध्ये ५४ लाख घरांना तर १ कोटीपेक्षा अधिक ग्रामीण भागातील जनतेच्या घरांसाठी मंजुरी दिली आहे, अशी माहिती पंतप्रधान नरेंद्र मोदी यांनी दिली आहे. लखनऊमध्ये मोदी सरकारने शहर विकासासंबंधी सुरू करण्यात आलेल्या तीन महत्त्वपूर्ण योजनांना तीन वर्षे पूर्ण झाल्याबद्दल आयोजित कार्यक्रमात ते बोलत होते.

मोदी म्हणाले, शहरातील गरीब आणि बेघर लोकांना पक्की घरे देण्याचे अभियान असो, १०० स्मार्टसिटीचे काम असो किंवा ५०० अमृत सिटी निर्माण करण्याचे काम असो, करोडो जनतेचे जीवन सरळ, सोपे आणि सुरक्षित बनवण्याचा आमचा संकल्प तीन वर्षांनंतर अधिक मजबूत झाला आहे. लखनऊ शहराचा विकास तर अटलजींच्या व्हिजनचा परिणाम आहे.

प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत जी घरे दिली जात आहेत. ती मात-भगिनींच्या नावावर दिली जात आहेत. या योजनेंतर्गत सुमारे ८७ लाख घरांची नोंदणी महिलांच्या नावावर किंवा विभागून करण्यात आली आहे. मी देखील गरीबीतून वर आलो आहे. त्यामुळे मी गरीब आईचा मुलगा असल्याचा मला अभिमान आहे. गरीबीने मला

हिम्मत आणि प्रामाणिकपणा दिला. गरीबांचा आणि पीडितांचा मी भागीदार आहे. मोदी म्हणाले, येथे केवळ नव्या व्यवस्थेचे निर्माण होत नसून फंडिंगसाठी विविध पर्यायही समोर येत आहेत. पुणे, हैदराबाद आणि इंदोरमध्ये म्युनिसिपल बॉन्डसच्या माध्यमांतून सुमारे ५५० कोटी रुपये जमा केले आहेत. आता लवकरच लखनऊ आणि गाजियाबादमध्ये देखील ही योजना सुरू करणार आहेत.

सौजन्य: दै. प्रहार

□ □ □

### The Art of Water Tank Cleaning

Get your Societys' Building Water storage tanks cleaned today with modern state of the art Automated High pressure Hydro-Jetting Cleaning technology with superior cleaning process.

#### Automated Water Tank Cleaning Process :

- ✓ De-Watering
- ✓ Effective sludge removal.
- ✓ Detection of cracks & leakages.
- ✓ Jet cleaning
- ✓ Vacuum cleaning.
- ✓ Anti Bacterial treatment.

Also Specialized in:

Cleaning of Wells, & Rain Harvesting Tanks.

## Neat N Clean

(Currently services available only in Mira-Bhayandar & Ghodbundar Road)

Call : 9820798204

Email : neatnclean2011@gmail.com

MH Mhatre House, Bhat Chawl Lane, Nr. Kavita Apts., Off Eksar Talao Road, Borivali (W), Mumbai- 400 091.

# शासकीय जमिनीवरील सोसायटीच्या पेईंगगेस्टना काढून टाकण्यास अंतरिम मनाई-मुंबई उच्च न्यायालय.

- नंदकुमार रेगे

मुंबईच्या चर्चगेट नजिक असलेल्या शासनाने दिलेल्या भूखंडावरील सहकारी गृहनिर्माण सोसायटी भारतीय फ्रेण्डस को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग सोसायटीचे एक सभासद महेश मेहता या ६८ वर्षीय ज्येष्ठ नागरिक असलेल्या सभासदाने, आपल्या चार खोल्यांच्या सदनिकेत तीन परदेशी नागरिकांना पेईंग गेस्ट म्हणून चार वर्षांपूर्वी ठेवले होते. यापैकी एक व्यक्ती अमेरिकास्थित प्राध्यापक होते. आपल्या आंतरराष्ट्रीय बंदरांची शहरे या विषयावरील संशोधनासाठी ते दोन महिने मेहता यांच्या फ्लॅटमध्ये वास्तव्य त्याने केले होते. एकंदर तीन परदेशी पेईंगगेस्ट मेहता यांच्या फ्लॅटमध्ये राहत होते. २००७ च्या शासकीय ठरावानुसार डॉक्टरांचे आणि वकीलाचे कन्सल्टिंग रूम या व्यतिरिक्त शासनाने भाडे पट्टीवर दिलेल्या भूखंडावरील गृहनिर्माण संस्थेने देशी किंवा परदेशी लोकांना पेईंगगेस्ट ठेवता येत नाही अशी भूमिका मुंबईचे तत्कालीन जिल्हाधिकारी संपदा मेहता यांनी घेतली. भारतीय फ्रेण्डस सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सभासद मेहता यांनी आपल्या फ्लॅटमध्ये तीन परदेशी नागरिक पेईंगगेस्ट म्हणून ठेवले होते. राष्ट्रीय गृहमंचाकडे या जिल्हाधिकाऱ्यांच्या या निर्णया विरुद्ध तक्रार केली होती. त्यांचे म्हणणे असे पडले की, राज्य शासनाने भाडे पट्टीने दिलेल्या भूखंडावर तीन हजारांपेक्षा अधिक सहकारी गृहनिर्माण संस्था आहेत. मात्र राष्ट्रीय गृहमंचाने मेहता यांची तक्रार फेटाळली. दिल्लीस्थित या मंचाने देशी किंवा परदेशी नागरिकांना पेईंगगेस्ट ठेवल्यामुळे भाडेपट्टीच्या तरतुदीचा भंग होतो काय, अशी विचारणा केली. कारण डॉक्टर आणि वकील यांच्या कन्सल्टिंग रूम खेरीज देशी किंवा परदेशी नागरिकांना अशा गृहनिर्माण संस्थांमध्ये पेईंग गेस्ट म्हणून ठेवता येत नाही. असे समजल्यावर राष्ट्रीय गृहमंचाने, चर्चगेट नजिकच्या गृहनिर्माण संस्थेतील तीन परदेशी पेईंगगेस्ट म्हणून ठेवता येत नाही, असा निर्णय दिला. या निर्णयाला मेहता यांनी मुंबई उच्च न्यायालयात आव्हान दिले. याबाबतीत उपरोक्त

सोसायटीतील परदेशी पेईंगगेस्टना काढून टाकू नये असा अंतरिम आदेश मुंबई उच्च न्यायालयाच्या न्या. मृदुला भाटकर यांनी दिला आहे.

या प्रकरणातील काही ठळक घटनांचा उल्लेख अपरिहार्य आहे.

ऑगस्ट २००८ भारतीय फ्रेण्डस सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने भाडेपट्टीवर दिलेल्या भूखंडावरील सहकार इमारतीसाठी पेईंगगेस्ट ठेवण्याबाबत काही नियम तयार केले.

२०१३ या नियमांचा भंग करणाऱ्या सदनिकांना रोजी एक हजार रुपये दंड आकारण्यास सुरुवात केली.

एप्रिल २०१४ सोसायटीच्या परदेशी नागरिक पेईंगगेस्ट म्हणून ठेवण्यास मनाई केली.

एप्रिल २०१४ केंद्रीय पर्यटन मंत्रालयाने महेश मेहता यांना 'होमटेस्ट' परवाना दिला.

ऑक्टोबर २०१५ मुंबई सहकारी न्यायालयाने पेईंगगेस्टना अडथळा करण्यास प्रतिबंध केला.

फेब्रुवारी २०१६ सहकार अपिलेट न्यायालयाने सोसायटीचा दावा फेटाळला आणि महेश मेहता यांनी कोणत्याही उपविधीचा भंग केलेला नाही, असा निर्णय दिला. महाराष्ट्र राज्य ग्राहकमंचाने महेश मेहता यांना उदरनिर्वाहासाठी आपल्या फ्लॅटमध्ये पेईंगगेस्ट ठेवण्याची परवानगी दिली.

मार्च २०१८ शासनाने भाडेपट्टीने दिलेल्या भूखंडावरील गृहनिर्माण संस्थांनी पेईंगगेस्ट ठेवता कामा नये असा आदेश मुंबईच्या कलेक्टरनी काढला.

एप्रिल २०१८ शासनाने भाडेपट्टीने दिलेल्या भूखंडावरील गृहनिर्माण संस्थांनी पेईंगगेस्ट ठेवणे हे शासकीय धोरणाचा भंग करणारे आहे. असा निर्णय राष्ट्रीय ग्राहक मंचाने दिला.

जून २०१८ महेश मेहता यांच्या सदनिकेतील पेईंगगेस्टना काढून टाकण्याच्या सोसायटीचे प्रयत्न थांबविण्याबाबत मुंबई उच्च न्यायालयाने अंतरिम आदेश दिला.

## नोंदणी नसलेले प्रकल्पही आता 'महारेरा'च्या कक्षेत उच्च न्यायालयात माहिती; तक्रारीवर सुनावणी घेणार-दीप्ती देशमुख



महारेरा कायद्यांतर्गत नोंदणी न करण्यात आलेले प्रकल्पही या कायद्याच्या कक्षेत येतील, अशी माहिती महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने (महारेरा) उच्च न्यायालयाला दिली. नोंदणी न केलेल्या प्रकल्पांसंदर्भातील तक्रारीही महारेरा स्वीकारणार असून त्यावर सुनावणी घेतली जाईल, असेही सांगण्यात आले.

व्यवसायाने वकील असलेल्या मोहम्मद झेन खान यांच्या लोणावळा येथील बंगल्याचे काम एका विकासकाने गेली कित्येक वर्षे रखडविल्याने त्यांनी याबाबत महारेराकडे तक्रार केली. मात्र, नोंदणी नसलेले बांधकाम प्रकल्प आपल्या अखत्यारीत येत नसल्याचे सांगत खान यांनी केलेल्या तक्रारीवर सुनावणी घेण्यास नकार देण्यात आला. त्यामुळे खान यांनी यासंदर्भात उच्च

न्यायालयात याचिका दाखल केली. या याचिकेवरील सुनावणी न्या. आर.एम.बोर्डे व न्या. व्ही.एम.देशपांडे यांच्या खंडपीठापुढे होती. अनेक विकासकांनी त्यांच्या प्रकल्पांची रेरा अंतर्गत नोंदणी केलेली नाही. त्यामुळे अशा प्रकल्पातील ग्राहकाला तक्रार करण्यासाठी सक्षम यंत्रणा नेमण्याचे, तसेच यासंदर्भात धोरण आखण्याचे निर्देश महारेराला द्यावेत, अशी विनंती याचिकेद्वारे करण्यात आली आहे. गेल्या सुनावणीत न्यायालयाने महारेराला याबाबत भूमिका स्पष्ट करण्याचे निर्देश दिले होते.

**संकेतस्थळावर तक्रारीसाठी पर्याय उपलब्ध होणार**  
महारेराच्या वतीने मंगळवारच्या सुनावणीत अॅड. अशुतोष कुलकर्णी यांनी नोंदणी नसलेल्या बांधकाम प्रकल्पांसंदर्भातील तक्रारी स्वीकारणार असल्याची माहिती न्यायालयाला दिली. 'नोंदणी न केलेल्या प्रकल्पांसंदर्भात तक्रारी करण्यासाठी येत्या १५ दिवसांत महारेराच्या संकेतस्थळावर पर्याय उपलब्ध करून देण्यात येईल,' असेही त्यांनी न्यायालयाला सांगितले. त्यामुळे खान यांची याचिका निकाली काढण्यात आली.

सौजन्य : दै. लोकमत

□ □ □

### मिरारोड (पूर्व) शाखा

प्रत्येक महिन्याच्या तिसऱ्या शनिवारी सायंकाळी ६ वाजता हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष मा. सीताराम राणे हे फेडरेशनच्या मिरारोड शाखेत अभ्यागतांना मार्गदर्शन करण्यासाठी उपस्थित राहतात.

मिरारोड शाखा : शांती गार्डन, बिल्डींग नं.०५, गाळा नं.०६, सेक्टर नं.०५, एम.बी.एम.सी. ऑफीस समोर, रामनगर, मिरारोड (पूर्व) ४०११०७.

भ्रमणध्वनी : ९०२९२७८३८६

# घनकचरा व्यवस्थेसाठी आमदार निधी उपलब्ध करून देऊ – आमदार संजय केळकर

ठाणे शहरातील तसेच गावठाणातील इमारतींच्या पुनर्वसनासाठी २ चटई क्षेत्र मिळाले पाहिजे म्हणून तीन वर्षांपूर्वी दि ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष श्री. सीताराम राणे यांनी आयोजित केलेल्या वर्तकनगर येथील मेळाव्यात गृहनिर्माण मंत्री मा. ना. प्रकाश मेहता यांनी २ वाढीव FSI चे आश्वासन दिले होते. त्यानंतर मी हा प्रश्न विधानसभेत लावून धरला. त्याला यश मिळाले त्यामुळे धोकादायक व गावठाण क्षेत्रातील लोक २ चटई क्षेत्राचा लाभ घेऊन आपले पुनर्वसन करू शकतील. घनकचऱ्याच्या योजनेसाठी माझ्या आमदार निधीतून गृहनिर्माण संस्थांना निधी उपलब्ध करून देईन कारण हा प्रश्न लोकांच्या आरोग्याशी निगडित आहे असे आमदार संजय केळकर यांनी ठाणे हौसिंग फेडरेशन व एबीसी सोल्युशन यांच्या संयुक्त विद्यमाने आयोजित केलेल्या मार्गदर्शन मेळाव्यात स्वागताला उत्तर देताना सांगितले.



सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसमोर जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास, मानीव अभिहस्तांतरण, घनकचरा व्यवस्थापन इत्यादी विषयांवर दि ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग फेडरेशन लि., आणि ठाणे येथील

एबीसी सोल्युशन प्रा. लि. यांच्या संयुक्त विद्यमाने रविवार, दिनांक ५ ऑगस्ट २०१८ रोजी ठाणे महानगरपालिकेच्या नरेंद्र बल्लाळ सभागृहात गृहनिर्माण संस्थांच्या प्रतिनिधींचा मेळावा आयोजित करण्यात आला होता. त्यावेळी नियोजन अधिकारी प्रमोद निंबाळकर यांनी अनधिकृत बांधकामे नियमानुकूल करण्यासंबंधीची सविस्तर माहिती दिली व गृहनिर्माण संस्था या बाबतीत उदासीन असल्याचे सांगितले त्यामुळे इच्छा असून सुद्धा त्यांच्यासाठी एक खिडकी योजना करता येत नाही ही खंत व्यक्त केली. श्री. मनीष जोशी यांनी घनकचरा व्यवस्थापनासाठी ठाणे महानगरपालिका मदत करेल व सर्वांच्या सहकार्याने मार्ग काढेल असे सांगितले. सभागृह नेते नरेश म्हस्के यांनी कचऱ्याची व्यवस्था करणे ही महानगरपालिकेची पूर्णपणे जबाबदारी असून ती त्यांनी करायला हवी असे सांगून २, FSI बाबत अजून निर्देश आले नसल्याचे सांगितले.

या मेळाव्यात मा.आमदार संजय केळकर, ठाणे



महानगरपालिकेचे शहर विकास व नियोजन अधिकारी मा.प्रमोद निंबाळकर, ठाणे महापालिकेचे उपायुक्त मा. मनीष जोशी, दि ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष मा. सिताराम राणे, वास्तुविशारद मा. मकरंद तोरसकर, सभागृह नेते नरेश म्हस्के, ठाणे शहर अध्यक्ष भाजपा अॅड. संदिप लेले यांची मार्गदर्शनपर भाषणे झाली. तसेच ठाणे शहरातील धोकादायक व गावठाणातील इमारतींना दोन चटई क्षेत्र मिळवून दिल्याबद्दल ठाण्याचे आमदार संजय केळकर यांचा गृहनिर्माण संस्थांच्यावतीने सत्कार करण्यात आला. वास्तुविशारद मकरंद तोरसकर यांचे वतीने गृहनिर्माण संस्थांचे पुनर्वसन कसे करावे याचे सादरीकरण करण्यात आले तर श्री. जयंत जोशी यांनी घनकचरा व्यवस्थापन कसे करावे याचे सादरीकरण करून माणसांची कचऱ्याबद्दलची मानसिकता व्यक्त केली व त्यांनी घनकचऱ्यासाठी तयार केलेली बकेट व मोठ्या सोसायटीसाठी प्रकल्पाची सविस्तर माहिती दिली. यावेळी फेडरेशनचे अध्यक्ष श्री. सीताराम राणे यांनी घनकचऱ्याबाबत ठाणे महानगरपालिकेने गृहनिर्माण संस्थांना या यंत्रणेसाठी आर्थिक मदत करण्याचे आवाहन दिले कारण लाखो रक्कमेचा खर्च गृहनिर्माण संस्था करू

शकणार नाहीत.

या मेळाव्याचा उद्देश सांगताना ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष श्री. सीताराम राणे म्हणाले की, सहकार कायद्यामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी एक खास प्रकरण अंतर्भूत करण्यास यावे. यासाठी ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशन कित्येक वर्षांपासून सक्रीय होते. महाराष्ट्र शासनाने यासाठी स्वतंत्र प्रकरण तयार करण्यासाठी नेमलेल्या समितीचा अहवाल अलिकडेच राज्य मंत्रिमंडळाने मंजूर केला असून तो स्वाक्षरीसाठी मा. राज्यपाल महोदयांकडे पाठविला आहे. या अहवालातील अत्यंत महत्वाची बाब म्हणजे २०० पेक्षा कमी सदस्य असलेल्या गृहनिर्माण संस्थांना सर्वसाधारण सभेत स्वतः निवडणुका घेता येणार आहेत. त्याचप्रमाणे निवडणुकीतील आरक्षणे, संचालक संख्या, सभासदांची व्याख्या, वसुली प्रक्रिया अशा बदलासहीत गृहनिर्माण संस्थांसाठी तयार केलेले स्वतंत्र प्रकरण १५४ बी या नावाने ओळखले जाईल. त्याचा प्रस्ताव लवकरच राजपत्रात प्रसिद्ध होईल, त्यानंतर या मसुद्याचे कायद्यात रुपांतर होईल अशी माहिती सिताराम राणे यांनी दिली.

सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे,  
यांचे कार्यालय.

नवीन मध्यवर्ती इमारत, तिसरा मजला, पुणे-४११००१.

दूरध्वनी क्रमांक : २६१२२८४६/४७

Email : commcoop2011@gmail.com

जा.क्र.निवडणूक/१६-सआ/कलम २६ व २७ अंमलबजावणी/११७/२०१८

दि. :- १८/०७/२०१८.

प्रति,

१. विभागीय सहनिबंधक  
सहकारी संस्था (सर्व).
२. जिल्हा उपनिबंधक,  
सहकारी संस्था, (सर्व).

विषय :- महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० च्या कलम २६ व २७ च्या अंमलबजावणी बाबत.

संदर्भ :- सचिव, राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरण, म.रा.पुणे यांचे परिपत्रक क्र.रासनिप्रा/मतदार यादी/अद्ययावतीकरण/आदेश/२८३४/२०१६. दिनांक ७ मे २०१६.

उपरोक्त विषयाचे आपले लक्ष वेधण्यात येत आहे.

१. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० च्या कलम २६ मध्ये सहकारी संस्थेच्या सभासदांची कर्तव्ये विहित करण्यात आली आहेत. कलम २६ (२) अन्वये प्रत्येक सभासदाने सलग पाच वर्षांच्या कालावधीत किमान एका सर्वसाधारण सभेस उपस्थित राहणे तसेच संस्थेच्या उपविधीत विहित केल्यानुसार सलग पाच वर्षांच्या कालावधीत किमान एकदा तरी संस्थेशी व्यवहार केला पाहिजे अथवा सेवा घेतली पाहिजे हे अनिवार्य करण्यात आलेले आहे. तसेच जे सभासद या दोन अटीची पूर्तता करीत नसतील त्यांना अक्रियाशील सभासद म्हणून घोषित करण्याची व त्या सभासदाला आर्थिक वर्ष संपल्यानंतर ३० दिवसांचे आत नमुना 'डब्ल्यू' मध्ये त्याला अक्रियाशील सभासद घोषित करण्यात आल्याचे कळविण्याची जबाबदारी संस्थेवर टाकण्यात आली आहे. त्याचप्रमाणे अशा प्रकारे घोषित केल्यानंतरही पुढील पाच वर्षांत तो सभासद या अटीची पूर्तता करीत नसेल तर त्याला कलम ३५ अन्वये काढून टाकण्याची देखील तरतूद केलेली आहे.

अशा प्रकारे प्रक्रियाशील सभासद म्हणून घोषित करण्याचे कळविण्यात आल्यापासून असा सभासद निबंधकाकडे ६० दिवसांचे आत अपिल दाखल करेल अशीही तरतूद करण्यात आलेली आहे.

२. कलम २७ (१-अ) नुसार अक्रियाशील सभासदाला मतदानाचा अधिकार असणार नाही अशी तरतूद आहे. म्हणजे त्याचे नाव मतदार यादीतून वगळावे लागेल व तो समिती सभासदत्वासाठीही निवडणूक लढविण्यास अपात्र राहील.

३. नियम ३३ अन्वये प्रत्येक संस्थेने कलम ३९ मध्ये म्हटल्यानुसार 'जे' नमुन्यातील सभासद यादीसोबतच्या ('जे-१' 'जे-२') या नमुन्यातही क्रियाशील व अक्रियाशील सभासदत्वाची नोंद ठेवणे अनिवार्य आहे.

नियम ६७ अन्वये आर्थिक वर्ष संपल्यानंतर सहा महिन्यांचे आत नमुना 'वाय' इलेक्ट्रॉनिक फॉर्ममध्ये माहिती सादर करणे बंधनकारक आहे. नमुना 'वाय' मधील अनुक्रमांक १२ वर क्रियाशील व अक्रियाशील सभासदांच्या यादीबाबतची माहिती विहित केलेली आहे.

या संदर्भात राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरण, म.रा.पुणे यांचे परिपत्रक क्र.रासनिप्रा/मतदार यादी/अद्ययावतीकरण/आदेश/२८३४/२०१६, दिनांक ७ मे २०१६ व त्यासोबत दिलेले विवरण पत्र वाय-१२ कृपया पहावे. सदरच्या परिपत्रकात दिलेल्या निर्देशानुसार प्रत्येक संस्थेकडून विवरण पत्रात भरून माहिती घेतलेली असल्यास त्यावरून संकलन करून सोबतच्या नमुन्यात संस्था प्रकार निहाय/तालुका निहाय/जिल्हा निहाय/विभाग निहाय आकडेवारी १५ दिवसात <http://tinyurl.com/y8vtagps> या लिंकवर दिलेल्या एक्सेल शीटमध्ये भरावी.

अपर निबंधक (सर्वसाधारण)

सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे

## वार्षिक सर्वसाधारण सभा ३० सप्टेंबरपर्यंत घेतली पाहिजे.

वार्षिक सर्वसाधारण सभा दरवर्षी ३० सप्टेंबरपर्यंत घेतलीच पाहिजे, अशी तरतूद सुधारित कलम ७५ मध्ये आहे. त्यानंतर त्यासाठी मुदतवाढ मिळणार नाही.

वार्षिक सर्वसाधारण सभेची १४ दिवसांची नोटीस सर्व पात्र सभासदांना मिळालीच पाहिजे. फक्त क्रियाशील सभासदच वार्षिक सभेत उपस्थित राहू शकतात. जर सभासद पांच वर्षातील एकाही वार्षिक सर्वसाधारण सभेला उपस्थित राहिले नाही, तर त्यांचे सभासदत्व रद्द करण्याची तरतूद या कलमात आहे. उपविधी क्र.९४ मध्येही वार्षिक सर्वसाधारण सभा बोलविण्याची तरतूद आहे. वार्षिक सर्वसाधारण सभेत कोणते विषय चर्चेला घ्यावयाचे त्यांची यादी उपविधी क्र.९५ मध्ये आहे. वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या नोटीशी बरोबर वार्षिक अहवाल ही जोडले पाहिजे. त्या मध्ये वैधानिक लेखापरीक्षकाने तपासलेला जमा खर्च, ताळे

बंद असला पाहिजे. तसेच पुढील वर्षाचा अर्थ लेक काही असला पाहिजे. सभेतील कोणताही प्रस्ताव साध्या बहुमताने पारित होतो. काही प्रस्तावांना मात्र २/३ मताधिक्याची आवश्यकता असते. सभेचे अध्यक्षस्थान संस्थेचा अध्यक्ष भूषवतो. त्यांच्या गैरहजेरीत किंवा त्याने अध्यक्ष पदाला नकार दिला तर उपस्थित सभासद आपल्यापैकी एका सभासदाला सभेचा अध्यक्ष करतात. विहित कालावधीत सर्वसाधारण सभा बोलविण्यात आली नाही, आमची तशी तक्रार उपनिबंधकांकडे आल्यास, व्यवस्थापक बरखास्त करून प्राधिकरण अधिकारी का नेमू नये, अशी विचारणा करणारी कारणे दाखवा नोटीस पाठवू शकतो आणि त्याची प्रत जिल्हा हौसिंग फेडरेशनकडे, तिच्या अभिप्रायासाठी पाठवतो. वार्षिक सर्वसाधारण सभेस सर्व पात्र सभासदांनी उपस्थित राहण्यात त्यांचेच हित आहे.

□ □ □



# मानीव अभिहस्तांतरणासाठी लागणाऱ्या दस्तऐवजांची संख्या १२ वरून ८



सादनिवनाधारवगांच्या मुद्रांक शुल्काच्या तपशिलासह संबंधित जिल्ह्याच्या सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांच्याकडून अभिनिर्णय (Adjudication) करून घेणे.

आदेशानंतर सदर दस्त संबंधित कार्यक्षेत्रातील दुय्यम निबंधक (खरेदी-विक्री) यांच्या कार्यालयात नोंदणीकृत करून घेणे.

टप्पा ३ : नोंदणीकृत दस्तनुसार

संबंधित नगर भूमापन अधिकारी यांच्याकडे अथवा मंडल अधिकारी / तलाठी यांच्याकडे अभिलेखात (७ / १२) नाव नोंदणीसाठी अर्ज करणे. संबंधित अधिकारी यांनी मालमत्तापत्र (Property Card) अथवा ७ / १२ उताऱ्यावर भोगवटादार म्हणून संस्थेचे नाव नोंदविल्यानंतर मानीव अभिहस्तांतरणाची प्रक्रिया पूर्ण होईल.

अभिहस्तांतरणाच्या प्रक्रियेचे सुलभीकरण करणे व त्यासाठी आवश्यक असणाऱ्या १२ कागदपत्रांची संख्या कमी करून ती ८ करण्यात आली आहे. त्या अनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाच्या सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभागाने शासन / १४-स दिनांक २२ जून २०१८ रोजी मानीव अभिहस्तांतरण आदेश व प्रमाणपत्र देण्यासंदर्भात अनुसरावयाच्या कार्यपद्धतीबाबतचे सुधारित आदेश देण्यात आले आहेत :-

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे मानीव अभिहस्तांतरण करण्यासंदर्भात सर्वसमावेशक अशी अनुसरावयाची कार्यपद्धती खालील टप्प्यांमध्ये निश्चित करण्यात येत आहे :-

टप्पा १ : मानीव अभिहस्तांतरणासाठी संबंधित जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था कार्यालयाकडे विहित नमुना ७ मध्ये आवश्यक त्या कागदपत्रांसह अभिहस्तांतरणाच्या मसुदा दस्तासहित अर्ज करणे, तसेच मानीव अभिहस्तांतरणाचा आदेश व प्रमाणपत्र दस्तासहित प्राप्त करून घेणे.

टप्पा २ : मानीव अभिहस्तांतरणाच्या मसुदा दस्त सर्व

(अ) मानीव अभिहस्तांतरणासाठी करावयाच्या ऑनलाइन व ऑफलाइन (Hard Copy) अर्जासोबत जोडावयाची कागदपत्रे: मानीव अभिहस्तांतरणांचा अर्ज सादर करण्याकरिता खालील कागदपत्रे आवश्यक आहेत. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडे सदर कागदपत्रे उपलब्ध असतील तरच त्यांनी मानीव अभिहस्तांतरण करण्याकरिता ऑनलाइन व ऑफलाइन (Hard Copy) अर्ज सादर करावा. २,००० इतक्या रकमेच्या शुल्कासहित (कोर्ट फी स्टॅम्प स्वरूपात किंवा ऑनलाइन भरली असल्यास त्याची पावती यासह) संबंधित सहनिबंधक सहकारी संस्था (सिडको) यांच्याकडे व

त्याच वेळी मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांच्याकडे सादर करावी.

**ऑनलाइन अर्जासोबत अपलोड करावयाची कागदपत्रे**

- (i) मानीव अभिहस्तांतरणाकरिता नमुना ७ मधील अर्ज (परिशिष्ट - १ प्रमाणे)
- (ii) सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणी प्रमाणपत्र / कंपनी नोंदणी प्रमाणपत्र / डीड ऑफ डिक्लरेशनची प्रत.
- (iii) अर्जदार संस्थेचा तपशील व संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभा / विशेष सर्वसाधारण सभामध्ये मानीव अभिहस्तांतरण करण्यासंदर्भात केलेल्या ठरावाची प्रत.
- (iv) मिळकत पत्रिकांचा तीन महिन्यांच्या आतील उतारा (मालमत्ता पत्रक - ७ / १ २ उतारा इत्यादी)
- (v) संस्थेतील सर्व कायदेशीर सदनिकाधारकांची विहित नमुन्यातील यादी.
- (vi) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने अभिहस्तांतरण करून देण्यासाठी महाराष्ट्र वेश्म अधिनियम, १९७० अन्वये प्रवर्तकाला बजावलेली कायदेशीर नोटीस.
- (vii) नियोजन / सक्षम प्राधिकरणाने दिलेले बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र, तसेच भोगवटा प्रमाणपत्र.
- (viii) संबंधित संस्थेकडे भोगवटा प्रमाणपत्र नसल्यास इमारतीचा प्रत्यक्ष ताबा घेण्यात आल्याचे तसेच सदर इमारतीच्या संदर्भात असलेल्या सर्व जबाबदाऱ्या / दायित्व स्वीकारण्यास तयार असल्याचे तसेच मानीव अभिहस्तांतरण झाल्यानंतर संबंधित नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणार असल्याबाबत स्व प्रमाणपत्र घेण्यात यावे.

(परिशिष्ट - ५ प्रमाणे)

- (ix) रुपये २०००/- ची कोर्ट फी स्टॅम्प किंवा ऑनलाइन फी.
- (x) संस्थेची कागदपत्रे खरी असल्याबाबत अर्जदाराचे स्वप्रतिज्ञापत्र (परिशिष्ट - ४ प्रमाणे)
- (s) ऑफलाइन अर्जासोबत (Hard Copy) जोडावयाची कागदपत्रे:
  - (i) मानीव अभिहस्तांतरणाकरिता नमुना ७ मधील अर्ज (वर नमूद केल्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्कासह)
  - (ii) मानीव अभिहस्तांतरण क्रमांक (D.C. No.) प्राप्त झाल्याचा नमुना क्रमांक ७ ची प्रत.
  - (iii) संस्थेतील एका सभासदाच्या सदनिकेच्या विक्री करारनाम्याची प्रत व इंडेक्स २ किंवा सदनिकेच्या मालकी हक्काचा पुरावा जसे वारस प्रमाणपत्र, न्यायालयाचा हुकूमनामा किंवा मृत्युपत्र, इत्यादी
  - (iv) विकासकाने मंजूर करून घेतलेल्या रेखांकन (Layout) ची सक्षम प्राधिकरणाकडील अंतिम मंजूर नकाशा प्रत.
- (ब) मानीव अभिहस्तांतरणाकरिता ऑनलाइन अर्ज सादर करण्याची कार्यपद्धती:

मानीव अभिहस्तांतरणासाठी महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत)

अधिनियम, १९६३ च्या कलम ११, पोट कलम ३ अन्वये नमुना ७ मध्ये संस्थेने संबंधित सक्षम प्राधिकरणाकडे ऑनलाइन पद्धतीने अर्ज करण्याकरिता परिशिष्ट - ३ मध्ये नमूद कार्यपद्धतीचा अवलंब करावा.

□ □ □

सदनिका/गाळा हस्तांतर करतांना  
आकारावयाच्या प्रिमीयम दराबाबत.

जा.क्र. गृह/डी-३/गाळ-सदनिका हस्तांतर प्रिमीयम दर/१४-सआ  
सहकार आयुक्त व निबंधक सहकारी संस्था,  
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय.  
दिनांक :- ०९ ऑगस्ट, २०१८.

::परिपत्रक::

सहाकर, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग मंत्रालय, मुंबई आदेश क्र. सगृयो-२००१/प्र.क्र.१८८/१४-स, दिनांक १.८.२००१ अन्वये सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील गाळा/सदनिका हस्तांतरणाचे प्रिमीयम दर ठरवून दिले आहेत.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या आदर्श उपविधीतील उपविधी क्र. ३८ (नऊ) मध्ये, शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या परिपत्रक/ निर्देशामध्ये विहित केलेल्या मर्यादामध्येच हस्तांतरण शुल्क आकारले पाहिजे, अशी तरतुद आहे. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९(अ) अन्वये दिनांक १५.१०.२०११ रोजीचे शासन निर्देशान्वये "हौसिंग मॅन्युअल" लागू केले आहे. त्यामध्ये प्रकरण ३ मधील मुद्दा ३.१० अन्वये "प्रिमीयमची रक्कम ही जास्तीतजास्त रु. २५,०००/- असेल, तसेच २५,०००/- किंवा संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेने ठराव करून संमत केलेल्या रक्कमेपैकी जी कमी असेल ती राहिल. सदर तरतुद सर्व फ्लॉट/प्लॉटधारक संस्थांसाठी लागू राहिल, असे स्पष्टपणे नमूद केले आहे.

या कार्यालयाचे असे निदर्शनास आले आहे की, काही गृहनिर्माण संस्था शासनाचे आदेश/निर्देश व उपविधीतील तरतुदीचे उल्लंघन करून संस्थेच्या वार्षिक/विशेष सर्वसाधारण सभेत जादा प्रिमीयम शुल्क आकारणी करणेचा ठराव पारीत करतात किंवा सदनिका/प्लॉट हस्तांतरणासाठी शुल्का ऐवजी इतर शिर्षाखाली रक्कम आकारणी करणेसाठी ठराव पारीत करतात. वास्तविक पाहता अतिरिक्त शुल्क घेता येणार नसल्याची बाब शासन आदेश, हौसिंग मॅन्युअल तसेच संस्थांनी स्वीकारलेल्या उपविधी मध्ये नमूद आहेत.

गृहनिर्माण सहकारी संस्थांनी फ्लॉट/प्लॉट हस्तांतरण शुल्क आकारणीबाबत उप/सहाय्यक निबंधक सहकारी संस्था यांचेकडे प्राप्त तक्रारीवर संस्थेने वार्षिक/विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठराव पारीत केला असल्याची बाब नमूद करून तक्रार अर्जदार यांना कलम ९१ अन्वये वाद निपटारा करण्याबाबत कळविणेत येते. तथापि महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९(अ) अन्वये दिलेल्या शासन निर्देशाचे उल्लंघन केल्याबाबत संबंधीत संस्थेचे जबाबादार अधिकारी/पदाधिकारी यांचे विरुद्ध निबंधकाने कारवाई करणे आवश्यक असतांना तसे होतांना दिसत नाही.

संस्थेने पारीत केलेल्या ठरावाच्या विरुद्ध कलम ९१ अन्वये सभासदांनी दावा दाखल करून दाद मागणे तसेच

शासन आदेशाचे उल्लंघन करून हस्तांतरण शुल्काची आकारणी अवाजवी केल्याबाबत जबाबदार संस्थेचे अधिकारी/पदाधिकारी यांचे विरुद्ध कारवाई करणे सुद्धा अभिप्रेत आहे.

तरी सर्व क्षेत्रीय अधिकाऱ्यांना सुचित करण्यात येते की, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या समितीकडून शासन निर्देशाचे उल्लंघन होणार नाही याची दक्षता घ्यावी. सहकारी गृहनिर्माण संस्था शासन आदेश/ निर्देशाचे उल्लंघन करून ठराव पारीत करतील तर ठराव पारीत करण्यासाठी जबाबदार अधिकारी/पदाधिकारी तसेच सदर ठरावाची अंमल करणाऱ्या संबंधित अधिकारी/पदाधिकारी/समिती यांचे विरुद्ध महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९ अ (३) अन्वये आवश्यक ते प्रमाणे कार्यवाही संबंधित निबंधकाने करावी. तसेच सहकार कायदा उपविधी व शासन निर्देशाचे काटेकोर पालन संस्थेकडून होईल, याची दक्षता घ्यावी.

(डॉ. विजय झाडे)

सहकार आयुक्त व निबंधक

सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रति

जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)

यांना कळविण्यात येते की, सदरचे परिपत्रक आपल्या अधिनस्त तालुका उप/सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था यांचे निदर्शनास आणून द्यावे.

प्रत आवश्यक कारवाईसाठी, विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)

प्रत माहितीसाठी सविनय सादर :

मा. अपर मुख्य सचिव (सहकार), सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ३२.

## डोंबिवली शाखा

दि ठाणे डिस्ट्रीक्ट को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग फेडरेशनच्या डोंबिवली शाखेचा पत्ता पुढीलप्रमाणे आहे.

सुजाता पॅलेस, गाळा नं. १, नुपूर हॉलजवळ, देवी चौक, पंडित दिनदयाळ रोड, डोंबिवली (प.). भ्रमणध्वनी क्र. ८९७६५०२२७७

या कार्यालयात सर्व प्रकारची स्टेशनरी उपलब्ध आहे.

# पुनर्विकासाशिवाय बिल्डरला खुल्या बाजारातील सदनिका विक्रीवर बंदी उपकरप्राप्त इमारतींच्या रहिवाशांना ५०० चौरस फुटांचे घर!

## आता म्हाडा बिल्डर व भाडेकरुंचा त्रिपक्षीय करार



बीडीडी चाळीतील रहिवाशांप्रमाणे मुंबईतील १४ हजार २०७ उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास करताना तेथील रहिवाशांना किमान ५०० चौरस फुटाचे घर मिळण्याची शक्यता आहे. या इमारतींची डागडुजी आणि पुनर्विकासाचे धोरण निश्चित करण्यासाठी मुख्यमंत्री देवेद्र फडणवीस यांच्या सुचनेनुसार नियुक्त केलेल्या आठ सदस्यीय आमदारांच्या समितीने

सरकारला ही शिफारस केली आहे.

मध्य आणि दक्षिण मुंबईत सुमारे १९६४२ उपकरप्राप्त इमारती होत्या. त्यापैकी ५ हजार इमारतींचा पुनर्विकास झाला असून सध्या १४२०७ इमारती शिल्लक आहेत. या इमारतींकडून सेसच्या स्वरूपात अत्यल्प महसूल गोळा होतो. मात्र गेल्या अठरा वर्षांत या इमारतींच्या डागडुजीवर सरकारने ३६८ कोटी रूपये खर्च केले आहेत. त्यासाठी यापुढे डागडुजीवर खर्च न करता या इमारतींच्या पुनर्विकासाचे धोरण ठरवण्यासाठी सरकारने २९ ऑक्टोबर २०१६ रोजी आमदारांची एक समिती नेमली होती. या समितीमध्ये आमदार मंगलप्रभात लोढा, राज पुरोहित, कॅप्टन सेल्वन, अजय चौधरी, सुनील शिंदे, अमिन पटेल आहेत.

सौजन्य : पुढारी

□ □ □

## ठाणे जिल्हाधिकारीपदी राजेश नार्वेकर



मुख्यमंत्री कार्यालयातील नियुक्ती झाली आहे. ठाणे सहसचिव श्री. राजेश महानगरपालिवेऱ्हातील नार्वेकर यांची ठाणे अतिरिक्त आयुक्त श्री. जिल्हाधिकारी म्हणून सुनिल चव्हाण यांची नियुक्ती झाली असून रत्नागिरीचे जिल्हाधिकारी डॉ.महेंद्र कल्याणकर यांची म्हणून नियुक्ती झाली बदली मंत्रालयात कामगार आहे.

विभागाच्या सहसचिवपदी

□ □ □

## कोळीवाड्यातील घरांच्या जागा रहिवाशांच्या नावावर

मुंबईसह ठाणे, पालघर जिल्ह्यातील क्लस्टर जमिनीवरील कोळीवाड्यातील राहत्या घरांच्या जागा सातबारावर रहिवाशांच्या नावावर करण्यात येतील अशी घोषणा विधानसभेत महसूल मंत्री चंद्रकांत पाटील यांनी केली. त्याचवेळी मासे सुकविण्याच्या जागाही अन्य कोणत्या कामासाठी वापरण्यात येणार नाही असेही त्यांनी जाहीर केले.

मच्छिमारांच्या धंद्यासाठी म्हणजेच जाळी सुकविणे, जाळी विणणे, मासे सुकविणे, बोटी शाकारणे, बोटी दुरुस्त करणे याकरिता मच्छिमारांच्या वसाहतीलगत किंवा गावालगत मोकळी जागा असणे अत्यावश्यक असल्याने मच्छिमारांच्या धंद्यासाठी सुद्धा त्यांच्या गावांलगत, वसाहतीलगतच्या सोयीस्कर खुल्या जागा महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम २२ च्या तरतुदीनुसार विहित करण्यात हरकत नसावी असा निर्णय शासनाने घेतला होता. मात्र मच्छिमारांच्या धंद्याच्या दृष्टीने गरज असलेल्या मोकळ्या जागांचे वाटप अन्य कारणासाठी मोठ्या प्रमाणात होत असल्याचे कारण दाखवून सदर जागा मच्छिमारांना वापर करण्यास शासनाकडून विरोध होत आहे. यामुळे मच्छिमार धंद्यावर विपरीत परिणाम होत आहे. यासह कोळीवाड्यातील घरांच्या जागांचा व कोळीवाड्यांतील प्रश्नावर आशिष शेलार यांनी विधानसभेत लक्षवेधी सूचना मांडली.

त्याला उत्तर देताना महसूल मंत्री चंद्रकांत पाटील यांनी सांगितले की, कोळीवाडे आणि गावठाणांचे डिमार्केशन सुरु असून कोळीवाड्यातील राहत्या घरांच्या जागा त्या-त्या रहिवाशांच्या ७/१२ वर करण्यात येतील तसेच ज्या जागा मासे सुकविण्यासाठी आणि जाळी विणण्यासाठी राखीव ठेवण्यात आल्या आहेत. त्या जागा अन्य कोणत्याही कामासाठी वापरण्यात येऊ नये अशा सूचना सर्व जिल्हाधिकार्यांना देण्यात येतील असे त्यांनी जाहीर केले.

मुंबईत सुमारे ४० कोळीवाडे असून त्यातील ३६ कोळीवाडे हे क्लस्टरच्या जमिनीवर आहेत. या

कोळीवाड्यांचे आजपर्यंत सीमांकन झाले नाही. मुंबईचा नवा विकास आराखडा तयार होण्यापूर्वीच याचे सीमांकन करा अशी आग्रही मागणी गेली चार वर्षे आमदार आशिष शेलार यांनी लावून धरली. त्यानुसार आता कोळीवाड्यांचे सीमांकन करण्यास महसूल विभागाने सुरुवात केली आहे. आज महसूल मंत्र्यांनी राहत्या घराची जागा रहिवाशांच्या नावावर करण्याचा निर्णय जाहीर केला यामुळे मुंबईतील सुमारे अडीच ते तीन लाख रहिवाशांना मोठा दिलासा मिळाला आहे.

सौजन्य : दै. लोकमत

□ □ □

### SAVE ELECTRICITY SAVE MONEY SAVE PLANET EARTH

SAVE UPTO 80% ELECTRICITY  
CONSUMED FOR LIGHTING

COMPLETE SOLUTION TO SAVE ELECTRICAL  
POWER USED FOR LIGHTING IN PASSAGE,  
COMPOUND, LOBBY, GARDEN, CLUBHOUSE,  
GYMNASIUM, STAIRCASE, PARKING AREA,  
AND OTHER COMMON AREAS

NO NEW LIGHTING PRODUCTS TO  
BE PURCHASED FAST INSTALLATION  
AND IMMEDIATE RESULTS  
RETURN ON ONE TIME INVESTMENT  
IN 12-15 MONTHS  
VERY LOW MAINTENANCE EXPENSES  
WARRANTY 2 YEARS

### SELVA UTILITIES AND SYSTEMS

11, SHIVALAYA, NATWAR NAGAR-2,  
JOGESHWARI EAST, MUMBAI - 400 060

EMAIL : selvacomsk@gmail.com

MOBILE : 9892060677 /

WHATSAPP : 9082473281

# सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाज यापुढे अधिक लोकाभिमुख-पारदर्शक

राज्यातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाज अधिक लोकाभिमुख व पारदर्शक करण्यासह त्याबाबतचे प्रशासन अधिक सुलभ, सुस्पष्ट व परिपूर्ण होण्यासाठी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमात सुधारणा करण्यास ३१ जुलै रोजी झालेल्या मंत्रिमंडळात बैठकीत मान्यता देण्यात आली. या सुधारणांमुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांशी संबंधित नियमांमध्ये स्वतंत्र तरतुदी समाविष्ट झाल्या आहेत.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम-१९६० मधील तरतुदीनुसार साखर कारखाने, जिल्हा मध्यवर्ती बँका, सहकारी बँका व सूतगिरण्या यासारख्या मोठ्या आस्थापना असलेल्या सहकारी संस्थांसोबतच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाजही चालविण्यात येते. राज्यामध्ये साधारणतः एक लाखापेक्षा जास्त सहकारी गृहनिर्माण संस्था असून नागरी भागातील ७० टक्क्यांपेक्षा जास्त लोकसंख्या प्रत्यक्ष आणि अप्रत्यक्षरीत्या गृहनिर्माण संस्थांशी निगडित आहे. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाज आणि प्रश्न इतर सहकारी संस्थांपेक्षा वेगळे आहेत. सहकारी गृहनिर्माण संस्था वा इतर सहकारी संस्थांप्रमाणे नफा मिळविण्याच्या उद्देशाने स्थापन झालेल्या नसल्याने मोठ्या संस्थांचे नियम या संस्थांना लागू करताना कामकाजात अडचणी निर्माण होत होत्या. त्यामुळे त्यात सुधारणा करण्याचा निर्णय घेण्यात आला.

आजच्या निर्णयानुसार महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम-१९६० मध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या संदर्भात कलम १५४-बी हे स्वतंत्र प्रकरण समाविष्ट करण्यासह कलम ७३ कब (१०) मध्ये नवीन परंतु दाखल करणे, तसेच कलम १०१ (१), १४६, १४७ व कलम १५२ (१) मध्ये सुधारणा करण्याचा निर्णय

घेण्यात आला. सहकारी संस्था अधिनियमामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी समाविष्ट करण्यात आलेल्या स्वतंत्र प्रकरणांमध्ये प्रामुख्याने पुढील तरतुदीचा समावेश आहे. त्यामध्ये २०० किंवा त्यापेक्षा कमी सभासद असलेल्या संस्थेच्याबाबतीत समितीची निवडणूक संबंधित संस्था घेऊ शकणार आहे. तसेच समितीच्या पदाधिकाऱ्यांनी संबंधित आस्थापनांना आवश्यक दस्तऐवजांच्या प्रतींचा पुरवठा न केल्यास २५ हजार रुपयांचा दंड आणि माहिती अधिकारांतर्गत वैयक्तिक माहिती वगळता सर्व दस्तऐवज उपलब्ध करून देण्याची तरतूद यांचा समावेश आहे. त्याचप्रमाणे सहयोगी सभासदत्वाची संकल्पना व तरतूद सुधारित स्वरूपात करण्यात आली आहे.

थकित सभासदास मर्यादित हक्क वापरण्यास मनाई, सभासदांच्या मृत्यूनंतर त्यांच्या हितसंबंधाचे हस्तांतरण आणि निधीची निर्मिती-गुंतवणूक व उपयोग, संस्था नोंदणीच्या अटी, शेअर हस्तांतराच्या मर्यादा, सदस्यांचे प्रशिक्षण, कागदपत्रांचे अवलोकन करण्याचे अधिकार, सदस्याचे अधिकार व कर्तव्य तसेच त्यांना मतदानाचा अधिकार, समितीची स्थापना, समितीवर संचालकांचे आरक्षण, सदस्यांनी निरर्हता, गृहनिर्माण संस्थांचे व्यवस्थापन, थकित रकमेची वसुली, सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या देखभाल-दुरुस्ती इत्यादीबाबतच्या तरतुदी समाविष्ट करण्यात आल्या आहेत.

□ □ □

हौसिंग हेरल्डचे वर्गणीदार व्हा  
वार्षिक वर्गणी रु. २५०/-

## २५ हजारांपेक्षा जास्त ट्रान्सफर फी आकारणाच्या गृहनिर्माण संस्थांवर कारवाई करा!

सहकार आयुक्त डॉ. विजय झाडे यांचे आदेश



नाही. गृहनिर्माण संस्थेतील आडवणुकीला आळा बसावा म्हणून ही नियमावली केलेली असली तरी काही गृहनिर्माण संस्था सर्वसाधारण सभेत ठराव करतात. त्यात वेगवेगळ्या नावाखाली २५ हजारांपेक्षा जास्त रक्कम आकारतात. खरे कोणत्याही कारणासाठी किंवा नावाखाली अशी जास्त रक्कम आकारता येणार नाही, असे हौसिंग मॅन्युअलमध्ये नमूद केलेले आहे. संस्थांनी नोंदणी करताना स्वीकारलेल्या उपविधीमध्येही तशी नोंद आहे. तरीही वेगवेगळ्या

गृहनिर्माण संस्थांमधील फ्लॉट किंवा प्लॉट हस्तांतरण करताना २५ हजार रुपयांपेक्षा जास्त रक्कम आकारणाच्या पदाधिकाऱ्यांवर कारवाई करावी, असे आदेश सहकार आयुक्त व निबंधक यांनी सर्व क्षेत्रीय अधिकाऱ्यांना दिले आहेत. यामुळे फ्लॉटचे हस्तांतरण करताना केल्या जाणाऱ्या पिळवणुकीतून सुटका होणार आहे.

एखाद्या इमारतीतील सदनिका अथवा फ्लॉट हस्तांतरण करताना अलीकडे मोठ्या प्रमाणात ट्रान्सफर फीच्या नावाखाली रक्कम उकळली जाते. त्याच्या तक्रारी सहकार विभागाकडे येत आहेत. खरे तर महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९ (अ) अन्वये दि. १५-१०-२०११ रोजी शासन निर्देशान्वये 'हौसिंग मॅन्युअल' लागू केले आहे. त्यामध्ये प्रकरण ३ मधील मुद्दा ३.१० अन्वये हस्तांतरण फी जास्तीत जास्त २५ हजार असे नमूद करण्यात आले आहे. संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेत २५ हजारांपेक्षा कमी रक्कम आकरण्याचा ठराव झाला, तर त्याला अनुमती आहे. मात्र त्यापेक्षा जास्त रक्कम आकरण्यास अजिबात परवानगी

नावाखाली रक्कम आकारली जाते. एखाद्या व्यक्तीने नियमावर बोट ठेऊन जादा पैसे देण्यास नकार दिला, तर आमच्या सोसायटीच्या सर्वसाधारण सभेत तसा ठराव पास झालेला आहे. सर्वसाधारण सभेचा ठराव अंतिम असतो, असे सांगितले जाते होते. याबाबतच्या तक्रारी सहकार आयुक्तांच्या कार्यालयात प्राप्त झाल्यानंतर आयुक्त विजय झाडे यांनी ९ ऑगस्ट रोजी एक परिपत्रक काढून त्यात सुस्पष्टता आणली आहे. नव्याने काढलेल्या परिपत्रकात झाडे यांनी सर्व क्षेत्रीय अधिकाऱ्यांना स्पष्ट शब्दांत आदेश दिले आहेत की, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या समितीकडून शासन निर्देशाचे उल्लंघन होणार नाही याची दक्षता घ्यावी. सहकारी गृहनिर्माण संस्था शासन आदेश आणि निर्देशाचे उल्लंघन करून जादा रकमेसाठी ठराव पारित करतील तर त्या संस्थेच्या अधिनियम १९६० च्या कलम ७९ अ (३) अन्वये कारवाई केल्यास संबंधित संस्थेच्या लढण्यावर बंदी घातली जावू शकते.





## 3<sup>rd</sup> Amendment to MCS ACT, 1960 Co-op. Hsg. Societies' Dream Realised.

■■■ **Editorial**

Draft of Ordinance of Third Amendment of Housing Societies Ordinance Published.

The Maharashtra Government has published draft of Third Amendment 2018 to the Co-op. Hsg. Societies in which several new provisions, deleting some old provisions has been published. There is no mention of the date, the ordinance will be effective from on the State Governor's signature.

It may be recalled were that our Federatiar forle last several years was persuing that state government to enact separate Act or for separate chapter exclusively for Co-op. Hsg. Societies.

When Honble Shri Subhasji Deshmukh the miaister for Co-operation paid a visit to the Air condition Hall of our Federation Co-operative Training Centre, We submitted a memorandum to him, explaining the woes Oct Hsg. Societies with special emphasis on seperative Chapter the Honible minister gave positive respons to consider them other and with a some weeks, setup of committee of experts --- member closely associated with Housing Societies. Under the chairmanship of Suri Sandeep Divisional Jr. Resistrears Committee met Several times to tata stock of numerous draffed final report. We were the said committee whose report was approved by the cabinet on 12<sup>th</sup> July 2018 and forwarded it to the Homble Governor for his



**Sitaram Rane**  
Editor

assent. Now its Final draft of the ordinance has been published --- the Maharashtra Govt. act expecially State Chief Minister Honble Shri Devendra Phadanvis and Honble Shri Subhashji Deshmukh, the minister for Co-operatiar for the same.

Some of the salient featuras in the proposed draft are given here in nutshell. When the Gazzetter will be published with the assent of the State Governor. We shall publish the entire ordinance in Housing Herald.

### The salient features are as follows:-

- 1) In Section 73 CB, of mcs Act, 1960, to the sub-section (11), after the existing provision the following provision shall be inserted namely provided enrtuatural in case of housing society having less than 200 or upto 200 members, the election of the committee shall be conducted in the said housing society in the manner as may be prescribed.
- 2) In the section 147 of the principal act, after clausa (P-2), the following clause will be inserted, namely:-  
(P-2) If it is an ofence under clause (P-2) of that section. Which may extend twenty five thousand---
- 3) In section 154 B of federations of allottee, (2) Architect, (3) Auditor, (4) Builder from open Chef Promoter, (5) Corpus Fund, Co-operative Housing Association (6)

General Mention, Housing Federation housing society Tenant Co-operatives ship of Housing society.

Member Associate Member, Joint Member, provisional member, officer have been given.

No Co-operative Housing Association will be registered unless has two atleast two housing societies or other legal vodies as members.

Definition of Family has been chang as follows. Family means, a wife, huband, father, mother, dependent son, or dependent unmarried daughter Section 154-20 explains who will be elected on the managing committee, as follows one member belonging to the scheduled caster or scheduled tribe. One member belong into OBC. One member belonging De-notified Tribe. Two Reserved seats for women. Section 154-B-22:- Till the time, the members of reserved categories are not available or elected to fill the reserved seats as provided in section 154 B-20 and 154-21, such reserved seats as provided in sections, such reserved seats shall not be counted for strenth of member committee for composition of quoaum for conducting its meetings. Member of the committee, no person shall be eligible to be appointed, nomiuated, elected or Co-opied, if he is a defaulter --- society.

A member, who has incurred any disqualification, under subsection (1) shall cease to be a member of the committee and his seat shall thereulambded deamed to be vacant. Section 154 B-27-(1) If any Society is required to takeaction for performance of its obligations are spousibilities and dutier as predivided in this Act, Registrars rules and bye laws or to etecate the orders issued by the state govt. or by the Registrar exam time

to time, and such actions are not taken or such orders are not executed, the Resistrar sucmotor or on an apalication may issue directions to take such action or actions or execute such orders.

No Tenant Co-oprter society will be register co. under the Act, unless it consists of atleast Five persons (each of such persons being member of different family or atleast 51 p.c. (of total number of flats as per sanctioned plan) Flat purchasers or intending members, which ever is higher, joins the registration preposal of housing society to be registered. 2) No Tenant ownership society will be registered, unless it consists of atleast five persons (each of such persons being of different family) (Of total member of plots as per proposed or sanctioned layout) Plot purchasers and who are qualified to become member under this Act, whichever is higher, joins the registration proposal of housing society to be registered.

For the purpose of this section, the expression of member family means a Wife, Husband, Father, Mother, Dependent Son, or Unmarried dependent Daughter.

Every Society organised Co-operative education and training for its members, officers and employees turogh such federal societies or the state apex training institutes, as the state govt. may by notification in the official Gazette.

Every meber of the committee, whether elected or co-opted may under go such Co-op. Education and traicing.

The Associate member shall have right to vote with prior written consent of a member -- shall not right to contest the election to the committee.

In case of Joint Member the person. Whose name stands first in the share certificate, shall have right to vote. In this

absence, the person, whose name stands next and like wise, who is present and who is not a minor, shall have right to vote.

The State Govt. may by general or special order direct, three seats shall be reserved for one member.

### **Housing Federation**

Not-with standing anything contained in this Act but subject to the provisions of section 154 B-28, the State Govt. may by notification in the official Gazzette, notify any society as a Housing Federation for the areas sepecified in the Notification.

- 2) Every Society may affiliate to notified housing federation of the area wherein it is located.
- 3) Every notified Housing Federation shall create education and training fund.
- 4) Every Housing Society in the areas for which Housing Federation is notified under subsection 1 of this section, shall contribute to the Educational the notified Housing Federation at the rate as may be decided by the State Govt. by special or general order from time to time.
- (5) Every notified Housing Federation shall utilise Education and Training Fund for,-
  - (i) arranging seminars on issues related to housing societies;
  - (ii) imparting training to the person to be appointed as managers or special recovery officers and to the Members and officers of housing societies;
  - (iii) any other purpose as may be notified by the Government from time to time.
- (6) (i) Every notified Housing Federation shall prepare, declare and maintain the panel of managers and special recovery officers as per the guidelines issued by the Register, from time to time.
  - (ii) The Registrar suo motu or on an application may remove such person

from the panel maintained by Federation who,-

- (a) has doubtful integrity, or
- (b) has been convicted, or
- (c) has been declared mentally incapable, or
- (d) has misused his position while rendering his services, or
- (e) failed to discharge his duties:

Provided that, such person shall not be removed without giving him a reasonable opportunity of being heard.

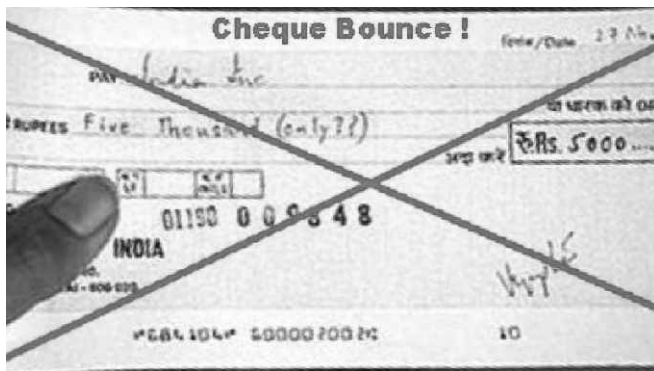
- (iii) Required qualifications for the Auditors, Managers and Special Recovery Officers shall be decided by the Registrar, from time to time.
- (iv) Every notified Housing Federation shall apply to the Registrar for delegation of necessary powers to the persons so trained as special recovery officer for recovery of the Dues of the affiliated societies.
- (8) Every society may,-
  - (i) appoint Special Recovery Officer from such panel for execution of Recovery Certificates or Recovery Orders or decrees; and
  - (ii) appoint manager from such panel for maintaining records and books of accounts of the society.
- (9) Remuneration of Special Recovery Officers shall be decided by the Registrar, from time to time.

This is 3<sup>rd</sup> Amendment 2018 to the principal Act and Not Separate Chapter as demanded by this Federation.

The entire ordinance will be published in the Housing Herald, after it is assemted to the Hon'ble State Governor.

**- SITARAM RANE**  
**(EDITOR)**

## Bounced Cheque: Bill Ensures Interim Relief



A Bill aimed at reducing excessive delay in cases of cheque dishonour and facilitating payment of interim compensation to the complainants was passed by the Lok Sabha.

The Negotiable Instruments (Amendment) Bill, 2017, essentially seeks to do away with “unnecessary” litigation

in cheque dishonour cases. A specific provision will now allow the concerned courts to order the drawer of the cheque to pay interim compensation to the complainant, in a summary trial or a summons case where he or she pleads not guilty to the accusations upon framing of charges.

This interim compensation will not exceed 20 per cent of the amount of the cheque. If the drawer is acquitted, the court may direct the payee to repay the amount paid as interim compensation with interest, the Bill says.

- The Free Press Journal  
□ □ □

## Two Real Estate Agents Booked for Duping Buyers

Two persons, partners in a real estate firm, were booked in Virar for duping at least 15 buyers of Rs 2 crore. The buyers approached the police after they discovered that the firm had sold same flats in the apartment to several individuals.

Raju Sulire and Avinash Dhole, who run Virar-based Om Mandar Realtors, were booked for cheating forgery and criminal conspiracy under the Indian Penal Code by the Amala police station. The firm is constructing a project-Mandar Avenue F1-in Virar West. While one wing of the three-building complex is almost complete, the police claim that the firm had sold several apartments in advance. However, several individuals, who purchased flats discovered that they had

been issued forged sales agreements for the same apartment. “Fifteen people who had purchased flats have approached us so far. This includes one person who purchased six flats for nearly Rs 1 crore. There are several other people who have spent a lot of money as advacs for flats,” said Jayant Bajbale. Deputy Superintendent of Police, Virar.

The police has also appealed for those who have invested money in the project to approach them with their complaints.

“Many people approached us, after we sent messages through WhatsApp. We expect at least 40 more people to register complaints with us in the days to come,” he added.

- The Indian Express  
□ □ □

## Real Estate Deals by NRIs to Come Under TDS Lens Officials have been asked to Identify TDS Statements Filed by Top 100 deductors.

Income tax (I-T) officials will intensify their focus on tax deducted at source (TDS) in the coming months, in particular the sale of property by non-residents and other international transactions. Surveys will also be carried out for detecting non-compliance regarding withholding tax, a move that had come in for criticism from some tax practitioners as it could result in harassment, even for smaller taxpayers.

During the last fiscal year, the I-T Department had issued hundreds of prosecution notices, which also covered cases for short deduction or delayed remittance of TDS. In its action plan for the current year ending 31 March 2019, the Central Board of Direct Taxes (CBDT) points out that in several cases when real estate is purchased from non-residents, the buyer of the property only deducts 1% TDS, instead of the required 20%. These are 'high risk' cases and must be dealt with on a priority basis, it adds.

Further, I-T officials have been asked to collate data of sale of immovable property and match it with transactions on which TDS has been deducted to generate a list of defaulters. Action should then be appropriately taken, adds the CBDT plan. As TDS is a major component of tax collections in respect of remittances to non-residents, CBDT's action plan calls for applying more focused and effective

risk parameters in selecting high-risk data for verification, which should then be processed and acted upon on a real-time basis. TDS constitutes an important element of total direct tax collections.

For the financial year 2016-17, TDS at Rs3.6 lakh crore constituted 42% of the total direct tax collection (see graphic).

I-T officials have also been asked to identify TDS statements filed by the top 100 deductors in the previous financial year, closely monitor the deductions in the current year and verify any instances of lower TDS.

Other indices that will help determine whether a case should be covered by a TDS survey are instances where information requested for, especially in case of remittances to non-residents, is not forthcoming; cases where data filed shows that substantial business activity is carried out by liaison offices set up by foreign companies in India; prosecution cases where TDS has been collected but not deposited; grievance petitions filed by the deductee (from whose income the TDS has been deducted) and judicial decisions that are in favour of the I-T Department. While some tax practitioners are apprehensive of the survey targets that have been laid down. I-T officials clarified that only big-ticket cases will be covered by surveys.

- The Economics Time



# Society can't Evict Foreign PGs, Says Court

## Not Allowed On Govt Leased Land: Collector

The Bombay high court has directed a south Mumbai housing society on government leased land not to forcibly remove foreign paying guests from a flat that they had booked through a popular international website.

The interim order by Justice Mridula Bhatkar last month came after the National Consumer Disputes Redressal Commission disallowed foreign paying guests in the society on the basis of the opinion of then city collector Sampada Mehta. Mumbai alone has 3,000-odd housing societies on government leased plots.

The commission in New Delhi asked whether keeping “paying guests” domestic or foreign in a flat on land leased by the state to a housing society contravenes the terms of the lease, which specifies use for “private residential purpose only”, except consultancy by medical and legal practitioners or a consular service.

Relying on a 2007 government resolution that says “tenant/sub-tenant doesn't include paying guest”, the former collector said paying guests were not permitted in government lease land societies. The commission accordingly held that keeping PGs in such buildings was “against existing government policy”.

Bharatiya Friends Cooperative Housing Society which manages Sadhana and Sahakari buildings in Churchgate. A bitter legal wrangle was Mahesh Mehta, a

68-year-old retired financial consultant who stays in Sadhana, four years ago over letting foreign PGs stay in his four room flat. After winning the case at the national consumer forum, they served Mehta notice in May 2018, giving two weeks to send his three international guests away. One of them was a US-based professor and author, who was in Mumbai for two months to research for his book about international port cities.

Mehta went to the HC, which issued the interim order while it looks into the matter. He has also written to the revenue and law departments, seeking to reverse the former collector's opinion which, he said, could “lead to chaos”. There are around 22,000 housing societies on government leased land across Maharashtra.

After the Union tourism ministry introduced its 'Incredible India' bed & breakfast homestay policy in 2007, the Churchgate society, “to ensure security of children and senior citizens”, set out conditions for paying guests. It allowed only widows or senior citizens above 65 whose children stay else-where to keep vegetarian girls or married couples as paying guests with prior permission from the managing committee. In 2013, the society said Rs 1,000 per day fine later increased in Rs 3,000 per day would be imposed on violation of its PG rules. Next year, it prohibited foreigners as paying guests.

With the society imposing a penalty on him and “blocking and interrogating” his PGs, Mehta moved legally in 2014. The society

argued that bye-laws were violated and that “foreigner paying guests could be drug peddlers, believe in free sex and may be terrorists”. The matter went through district and state consumer forums before reaching the national commission in 2016.

After the national commission's ruling in 2018, Mehta sought relief from the HC, alleging harassment and apprehending forcible removal of his guests by the society “misusing the collector's erroneous opinion and commission's order solely based on it”. Society counsel Ranjeet Thorat contended the “collector is likely to take action against the society”. Justice Bhatkar directed that the “society shall not take law into its hands by using force”.

Mehta has also filed a review plea before the Delhi panel, citing “erroneous” opinion and that the ruling goes against HC verdicts in Shimla and Delhi permitting homestays to “promote international brotherhood”.

#### HC TO SETTLE QUESTION

Aug 2008 Bharatiya Friends CHS, Churchgate, imposes conditions for

residents of Sadhana and Sahakar building, built on govt leased land, to keep paying guests

2013 Imposes Rs 1,000/- day fine for members violating the rules

Bans members from keeping foreign paying guests

May 2014 Union tourism ministry issues Mahesh Mehta homestay licence

Oct 2015 Mumbai cooperative court restrains society from blocking guests

Feb 2018 Cooperative appellate court nixes society's appeal; holds Mehta not violating bye-laws. State consumer forum allows Mehta to “earn a livelihood” by keeping PGs

March 2018 Mumbai Collector says PGs cannot be kept in buildings on government leased lands

April 2018 National consumer Commission holds the society can disallow members from keeping PGs as it was against existing policy for buildings on govt. leased land

June 2018 HC interim order stops society from removing the PGs from Mehta's flat

- Times of India  
□ □ □

प्रत्येक महिन्याच्या पहिल्या शनिवारी संध्याकाळी ६ वाजता फेडरेशनच्या डोंबिवली येथील कार्यालयात (सुजाता पॅलेस, गाळा नं. १, नुपूर हॉलजवळ, देवी चौक, पंडित दिनदयाळ क्रॉस रोड, डोंबिवली (पश्चिम) येथे सोसायट्यांना मार्गदर्शन करण्याकरिता फेडरेशनचे अध्यक्ष मा. सीताराम राणे उपस्थित राहतात.

# Ordinance to curb rights of defaulters in a CHS

**The government will issue an ordinance to effect changes in the cooperatives Act within a month, said officials.**

Co-operative housing societies constitute 40% of all co-operatives in the state and number around a lakh. Nearly 70% of these housing societies are in urban areas. "These are not profit making bodies and many of them have small memberships. However, the law that has been framed is more focused on the large co-operative such as the district sugar co-operatives, spinning mills. etc. The existing laws make the running of a housing society difficult. The introduction of the new chapter is to smoothen the functioning of housing societies and reduce litigations," said an official.

Also, housing societies that have fewer than 200 members will now be able to choose the returning officer and the assistant returning officer from the panel set up by the election tribunal to conduct elections to the managing committee.

At present a society makes a request to the tribunal which then appoints the officials from the panel and the appointment is often delayed. With societies being allowed to choose the officials, the delay in elections and formation of the new committee can be avoided.

The new chapter will curb the rights of members who do not pay their dues as also ensure smooth transfer of the share certificate to the legal heir besides reservations on the managing committee. It has also been proposed to amend sections 146 and 147 of the Co-operatives Act that deal with what constitutes an offence and the punishment thereof.

Advocate Vinod Sampat, an expert on housing matters, said, "The intent is good but one will need to read the fine print to understand the implications of what has been proposed. For instance, the government proposes to make changes with regard to

membership but the press not makes no mention of amendment to section 22/23 of the Co-operatives Act that deals with membership. It is also not clear how the government will make transfer of share certificates easy."

Advocate Vivekanand Gupta said, "The state must come out with a draft of the proposed ordinance. invite suggestions and objections only after getting feed-back."

## HOW TO RESOLVE GRIEVANCES

- \* In case of disputes with another member or a grievance over certain practices adopted by the society, members can lodge a complaint with the managing committee. The chairperson and secretary need to respond within 15 days of receiving your complaint
- \* If there is no response after a fortnight, members can approach the deputy registrar's office, which regulates matters pertaining to housing societies, including transfer of shares, maintenance of records, improper use of funds and unfair electoral practices.
- \* The deputy registrar's office can issue a show cause notice to the society, asking it to explain its stand
- \* In case of irregularities, the deputy registrar can name a 'board of administration', comprising three members of the society
- \* Aggrieved members can move the cooperative court

## Rights of members

- \* Vote and contest elections for managing committee
- \* Ask questions during the annual general meeting
- \* Participate in amending or making society by laws
- \* Appeal to higher body if society resolution is not in general interest
- \* Seek general body meeting if you have any doubts regarding managing committee's intentions.
- \* Check audit reports