



THE HOUSING TIMES

Vol. No. 64 | Issue No. 10 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | January - 2026 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

सन्मुद्र भारताचा ७७ वा प्रजासत्ताक दिन
चिरायु होवो !





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

THE HOUSING TIMES

Vol. 64 | Issue No. 10 | January - 2026 | Pages 32 | Price for Individual Rs. 40/-

EDITORIAL BOARD DIRECTORS

Shri Vasant N. Shinde

Editor, The Housing Times

Shri Prakash Yashvant Darekar

Chairman

Shri Dattatray Shamrao Vader

Hon. Secretary

Dr. Dnyaneshwar Namdeo Mahajan

Hon. Treasurer

Shri Ajay Sadanand Bagal

Shri Vijay Tulshiram Shelar

Shri Kashinath Shankar Naik

Adv. Vijay Tanaji Pawar

Shri Prakash Kashinath Gangadhare

Adv. Santan Inas Carvalho

Smt. Savita Sayaji Zende

Shri Tanaji Maruti Yatam

Shri Yashwant (Bhai) Rajaram Sawant

Executive Committee Directors

Shri Vyankatesh Nagesh Samant

Shri Dhananjay Dwarkanath Barde

Shri Suhas Shivajirao Bhoite

Shri Hemant Harishchandra Dalvi

Shri Ashish Jagdish Goel

Shri Yashwant Maruti Killedar

Shri Dnyaneshwar Shankar Gosavi

Smt. Chhaya Arun Ajgaonkar- Nerurkar

Smt. Sarika Vishnu Sawal

Shri Vishal Vijay Kadne

Published On : 25th of every Month.

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

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

अनुक्रमणिका / INDEX

❖ महाराष्ट्र शासनाने प्रसिद्ध केलेल्या सुधारित धोरणाच्या अंतर्गत ज्या संस्थांना भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) प्राप्त नाही अशा गृहनिर्माण संस्थांनी या योजनेचा लाभ घ्यावा - संपादकीय	पान - ०६
---	----------

❖ अभय योजना परिशिष्ठ	पान - ०७-१५
----------------------	-------------

❖ जाहिर आवाहन भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) अभय योजना	पान - १७
--	----------

❖ समृद्ध भारताचा प्रजासत्ताक दिन चिरायु होवो ! - अध्यक्षांचे मनोगत	पान - १८-१९
--	-------------

❖ प्रत्येक गृहनिर्माण सोसायटीने ठेवायलाच हवेत हे २१ रजिस्टर - कायद्याने बंधनकारक नोंदी आणि त्यांचे महत्त्व	पान - २१-२५
--	-------------

❖ Question & Answer	पान - २६-२८
---------------------	-------------

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठी:

दूरध्वनी क्रमांक:

८४११९८८२७९१ / ०२२-३५१०५२११ /

०२२-२२६६००६८ / ०२२-२२६६१०४३

ईमेल:

housingfederation@gmail.com

महाराष्ट्र शासनाने प्रसिद्ध केलेल्या सुधारित धोरणाच्या अंतर्गत ज्या संस्थांना भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) प्राप्त नाही अशा गृहनिर्माण संस्थांनी या योजनेचा लाभ घ्यावा

बृहन्मुंबई क्षेत्रातील अनेक बांधकाम व्यवसायीकांनी इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) न घेता खरेदीदार व्यक्तीना सदनिकांचा ताबा दिलेला आहे. अशा भोगवटा प्रमाणपत्र न मिळालेल्या इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाने अभय योजना (Amnesty Scheme) जाहिर केलेली आहे. सदर अभय योजनेनुसार बृहन्मुंबईतील मुंबई महानगरपालिकेच्या अखत्यारित असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना योजनेचा लाभ घेता येणार आहे. तथापि झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA) योजने अंतर्गत विकसित झालेल्या भोगवटा प्रमाणपत्र न मिळालेल्या एस.आर.ए. सोसायटीच्या इमारतीसाठी या योजने अंतर्भव नाही, या परिपत्रकात कोणताही उल्लेख नाही. त्यामुळे झोपडपट्टी प्राधिकरण या परिपत्रकानुसार एस.आर.ए. सोसायटीचे अर्ज स्विकारत नाही, त्याचप्रमाणे म्हाडा अंतर्गत असलेल्या गृहनिर्माण संस्थांची हया परिपत्रकात अंतर्भव नसल्याने या संस्थांही त्याचा लाभ घेता येत नाही. त्यामुळे मुंबईतील मोठ्या प्रमाणात असलेल्या म्हाडा, एस.आर.ए. व इतर प्राधिकरणाच्या गृहनिर्माण संस्था संदर्भात अभय योजना लागु करण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाने संबंधित प्राधिकरणाना तद् अनुषंगाने आदेश निर्गमित करणे आवश्यक आहे. याबाबत संबंधित एस.आर.ए. म्हाडा यांचेही लक्ष वेधण्यात येत आहे.

महाराष्ट्र शासनाच्या गृहनिर्माण सहकारी संस्थांना भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्यासाठी जाहिर केलेली अभय योजना म्हाडा, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA) या संस्थांच्या कार्यकक्षेत येणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थांना लागु होत नाही संबंधित प्राधिकरणाने नगरविकास विभागाने जाहिर केलेल्या अभय योजनेच्या नियमास आधिन राहुन तत् संबंधिते म्हाडा, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA) त्यांच्या प्राधिकरणांने कार्यकक्षेतील गृहनिर्माण संस्थांना भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्यासाठी आवश्यक ते आदेश काढणे आवश्यक आहे.

महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाने मा आयुक्त बृहन्मुंबई महानगर पालिका यांना दिनांक ११/१२/२०२५ रोजीच्या पत्रान्वये लेखी आदेश देऊन महाराष्ट्र शासनाच्या गृहनिर्माण सहकारी संस्थांना भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्यासाठी जाहिर केलेली अभय योजनेबाबत कळविले आहे. सदर आदेशाचे पत्र माहे डिसेंबर २०२५ रोजीच्या हौसिंग टाईम्स च्या अंकात प्रसिद्ध केले आहे. तद् अनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाने अभय योजनेचे परिशिष्ट प्रसिद्ध करण्यात आले नव्हते.

सबब अभय योजनेचे परिशिष्ट प्रसिद्ध करीत आहोत.

वसंतराव एन शिंदे

संपादक

संपर्क :- 9819582466

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



संपादक

वसंतराव एन शिंदे

परिशिष्ट

अ.क्र.	महापालिकेचे योजनेतील मुद्दे/ तपशिल.	नगर विकास विभागाचे शेरे
१.	<p><u>Rights Given to Society to apply for occupation.</u></p> <p>It is to mention here that allowing co-operative society to apply for occupation may create legal dispute during process. As per provisions of section 499 of MMC Act, 1888 in case of default of owner, the occupier of any premises may execute required work. However, to bring more clarity in this process between owner/developer and co-operative society, the following additional guidelines in addition to the guidelines/methodology mentioned in earlier amnesty scheme are proposed to include</p> <p>1) Notice will be served to the owner/developer as per the documentary evidence submitted in respective BP file requesting therein to apply for Grant of Occupation Certificate as per amnesty scheme within 30 days failing which the respective co-operative society will be allowed to do so.</p> <p>2) A public notice will be published in the local news papers specifying therein that owner/developer failed to get Occupation Certificate. Due to failure on a part of owner/developer to process for occupation certificate, co-operative society is permitted to apply for the same. Any suggestions/objections in this regard may please be submitted to Zonal BP Office and Officer in charge will take further decision in the matter which will be binding on all parties.</p>	<p>महानगरपालिकेच्या प्रस्तावाचे अनुषंगाने खालीलप्रमाणे कळविण्यात येत आहे :-</p> <p>There has been enough delay to prove that owner/developer has defaulted and right has accrued to occupier to ask for OC and regularisation of inclusion of non-FSI area for FSI by fungible FSI and/or additional FSI/ TDR. All the cases however shall be declared publicly, so that everyone is informed and if anyone wants to take any objection can take and cannot claim ignorance in future. A public notice giving details of the scheme must be published so that all interested parties know of the scheme. Individual cases may not be given public notice in paper but should be available on the website of Corporation for information.</p>
२.	<p><u>Concession in Premium for Additional premium FSI :-</u></p> <p>To make the amnesty scheme more attractive so as to resolve the issue of pending occupation certificate and considering the proposal will be submitted by the society, it is required to give concessions of 50% for the regular premium</p>	<p>अभ्यय योजना लागू केल्यानंतर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीचे विनियम ३१(३) नुसारचे फंजिबल क्षेत्र तसेच प्रिमियम FSI वापरून नियमानुकूल करण्याकरीता अधिमूल्याची आकारणी ५०% सवलत चे दराने</p>

	<p>of Additional FSI & Fungible Compensatory FSI by considering R.R. rate prevailing at the time of submission of proposal after date of issue of notification by State Govt for amnesty scheme in order to regularise unauthorised constructions if any have been carried out.</p>	<p>(concessions of 50% of the regular premium of Additional FSI & Fungible Compensatory FSI by considering R.R. rate prevailing at the time of submission of proposal) ची तरतूद खालील अटीवर प्रस्तावांना लागू करण्यात यावी.</p> <p>The 50% concessions in premium of Additional FSI & Fungible Compensatory FSI shall be applicable only to those cases envisaging regularization of features / elevations already approved but misused or proposed to be enclosed but without involving any additional horizontal or vertical construction beyond building line and for the tenements with carpet area of 80 sq.m or less as referred as approved plan/sale deed. [The said 80sq.m carpet can increase post regularization]</p>
3.	<p>Concession in penalty for regulation :-</p> <p>As such under this amnesty scheme to charge penalty with concessions of 50% on regular for the proposals received after issue of notification by State Govt so as to solve the issue of pending occupation certificate and benefit of amnesty scheme will be given to the occupants of the society.</p> <p>It is to be mentioned that some of the building files are so old and not having valid CCc revalidation. In case, where work is carried out as per the approved plan but without valid C.C., same shall be regularised with charging penalty and also charges of revalidation will be recovered to the extent of 50% of regular penalty / revalidation charges as per prevailing policies, after issue of notification by State Govt.</p>	<p>बांधकाम नियमाकूल करण्यासाठी महापालिकेस परिपूर्ण प्रस्ताव प्राप्त झालेल्या प्रकरणी अभ्यय योजना लागू झाल्यापासून खालीलप्रमाणे दंड (Penalty) आकारणी करण्यात यावी.</p> <ul style="list-style-type: none"> i) upto 6 month- No penalty ii) After 6 month upto 1 year- 50% on regular penalty as per prevailing policies. iii) Beyond 1 year - Regular penalty as per prevailing policies.

शासन नगर विकास विभागाकडील दि. २३/०८/२०२४ रोजीचे Guidelines मध्ये सुधारणा करणेबाबत महापालिकेचा प्रस्ताव :-

Sr. No.	Guidelines formulated earlier vide Govt Notification dated 23/08/2004.	Remarks of MCGM	नगर विकास विभागाचे शेरे
1	In cases where P.R. Card In words is not Submitted, occupation be granted without insisting area in words	Earlier directives of not insisting PR in words may be continued in the proposed amnesty scheme and MCGM may prepare a list of such proposals for sending the same to U.D. Department for taking up the matter with Collector.	महानगरपालिकेच्या प्रस्तावाशी सहमत आहे.
2	As regards removal of encroachment on R.G., the same shall not be insisted and occupation certificate shall be granted with a condition that loading of T.D.R. building will be allowed only encroachment on R.G is removed and R.G. is developed.	<p>In case of development where Additional FSI on payment of premium/TDR has not been utilised and FSI consumed is within the plot potential, removal of encroachment on R.G. may not be insisted and occupation certificate may be granted with a condition that loading of Additional FSI on payment of premium /TDR on such building will be allowed only after encroachment on R.G. is removed and R.G. is developed.</p> <p>In case of development where Additional FSI on payment of premium /TDR has been utilised, removal of encroachment on R.G. may be insisted before grant of occupation certificate.</p>	<p>महानगरपालिकेच्या प्रस्तावावर खालीलप्रमाणे कळविण्यात येत आहे :-</p> <p>Corporation must remove the encroachment when it comes to its notice and take over. Corporation must take over all the reservation of RG and other reservation of DP in the layouts anyway and throw these open to common public after development. Many layouts have been given permissions with the condition that whenever required corporation will take over these reservations. Now corporation must proactively take over these reservations. Also, when an individual apartment occupant is applying for part OC of his/her apartment, there shall be no insistence of removal of encroachment on him/her. Whenever any construction beyond what is done as per earlier CC is demanded that time removal of encroachment must be insisted along with handing over.</p>
3	In case of building where occupation certificate is not granted for non-handing over of land under setback /D.P. Road and transfer of ownership in favour of M.C.G.M., occupation certificate should be granted by taking over setback / D.P. Road along with encumbrances from the society of the occupants. Setback can be cleared of the encumbrances by rehabilitating the occupants of the encumbered structures elsewhere by Implementing suitable scheme by SRA	(A) Additional FSI on payment of premium /TDR has been utilised.	<p>महानगरपालिकेच्या प्रस्तावावर खालीलप्रमाणे कळविण्यात येत आहे:-</p> <p>(A) Additional FSI on payment of premium /TDR has been utilised. Also, when an individual apartment occupant is applying for part OC of his/her apartment, there shall be no insistence of handing over on him/her. Whenever any construction beyond what is done as per earlier CC is demanded that time handing over must be insisted. Again, Corporation need not wait for application of further construction or applications of OC, Corporation must proactively take over these from all the permitted constructions. Corporation is expected to</p>

		<p>(1) In case where setback/DP Road is handed over and ownership has been transferred /not transferred in the name of MCGM, occupation certificate may be granted.</p> <p>(ii) In case where setback/DP Road is not handed over but the said portion of land is free of encumbrances, setback/DP Road may be taken over after amending the MMC Act and occupation certificate may be granted.</p> <p>(iii) In case where setback/DP Road is not handed over but the said portion of land is with encumbrances, setback/DP Road may be taken over only after removal of encumbrances and occupation certificate may then only be granted.</p> <p>(B) Additional FSI on payment of premium/TDR has not been utilised.</p> <p>on DP Removal of encroachment road/setback may not be insisted and occupation certificate may be granted with a condition that loading of Additional FSI on payment of premium/T.D.R. on such building will be allowed only after encroachment on DP road/setback is removed and DP road/setback is handed over.</p> <p>MCGM may prepare a list of such proposals (as detailed in "A" "B" above) for sending the same to U.D. Department for taking up the matter with Collector for transferring the ownership in the name of MCGM.</p>	<p>take a review of all the cases where such handing over was expected but has not happened and proactively take over these.</p> <p>(1). Corporation must proactively, with or without any application of OC from a construction, get its name entered in PR card and get ownership transferred.</p> <p>(ii) Corporation must proactively take up these actions, many of which may not require any amendment of the act.</p> <p>(iii). Also, when an individual apartment occupant is applying for part OC of his/her apartment, there shall be no insistence of removal of encroachment on him/her. Whenever any construction beyond what is done as per earlier CC is demanded that time removal of encroachment must be insisted along with handing over. Also corporation must proactively take action rather than waiting for OC applications to come in.</p> <p>महानगरपालिकेच्या प्रस्तावाशी सहमत आहे..</p>
4	In cases of building where flats to be handed over to Govt. nominees as per U.L.C. condition, occupation should be granted to the such buildings and MCGM shall compile list of such proposals for sending the same to State Govt. for taking up the matter with U.L.C. department for taking action against the concerned Developer.	Occupation certificate may be granted without insisting for demolition of existing structure subject to condition that whenever such building comes forward for utilization of Additional FSI on payment of premium/TDR, the same shall be considered only after demolition of such structure/s.	महानगरपालिकेच्या प्रस्तावाशी सहमत आहे..
5	In cases where occupation is held up for non demolition of existing structures be proposed to demolished as per approved plan, occupation certificate shall be granted without	<p>(A) Additional FSI on payment of premium/TDR has been utilised.</p> <p>In cases where occupation is held up for non demolition of existing structures proposed to be</p>	महानगरपालिकेच्या प्रस्तावाशी सहमत आहे..

		<p>insisting for demolition of existing structure subject to condition that whenever such building comes forward for utilization of T.D.R., the same shall be considered only after demolition of such structure/s.</p>	<p>demolished as per approved plan, occupation certificate may be granted only on demolition of existing structures proposed to be demolished.</p> <p>(B) Additional FSI on payment of premium/TDR has not been utilized.</p> <p>Occupation certificate may be granted without insisting for demolition of existing structure subject to+ condition that whenever such building comes forward for utilization of Additional FSI on payment of premium/TDR, the same shall be considered only after demolition of such structure/s.</p>	
6		<p>In cases where occupation is being not granted because the N.O.C. issued by Civil Aviation authority for required height of building is not being revaluated up to date, the occupation to such buildings shall be granted without insisting up to date revalidation of N.O.C. In cases where in N.O.C. from Civil Aviation authority is not obtained for required height/additional height, MCGM to prepare list of such proposals and forward the same to Department, Govt. of Maharashtra for necessary decision to be taken at joint meeting between Civil Aviation Authority, State Govt. and M.C.G.M.</p>	<p>In view of various court cases and in view of Colour Coded Zoning Maps (CCZM) published by Airport Authority, Occupation may not be granted unless fresh NOC is submitted from Airport Authority if the height of building for which occupation has been sought is not permissible as per CCZM. At the same time MCGM can prepare list of such proposals and forward the same to U.D. Department, Govt. of Maharashtra for necessary decision to be taken at joint meeting between Civil Aviation Authority, State Govt, and M.C.G.M. Height of building shall be verified by AAI.</p>	<p>महानगरपालिकेच्या प्रस्तावाशी सहमत आहे.</p>
7		<p>In cases where occupation certificate is not granted on account of non submission of N.O.C. from MHADA, occupation to such buildings shall be granted and MCGM should prepare a list of such proposals for sending the same to U.D. Department for taking up the matter with MHADA.</p>	<p>In respect of proposals processed under Regulation No 33(5) and 33(7) before grant of Occupation certificate, it is required to be ensured that all the existing occupants as certified by MHADA are rehabilitated and whether any surplus built up area required to be handed over to MHADA is handed over or otherwise. Hence NOC from MHADA is required to be obtained while grant of Occupation certificate. At the same time MCGM may prepare a list of such proposals wherein NOC from MHADA is not submitted for grant of Occupation certificate for sending the same to U.D. Department for taking up the matter with MHADA.</p>	<p>महानगरपालिकेच्या प्रस्तावाशी सहमत आहे.</p>


 (निर्मलकुमार चौधरी)
 उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

जाहिर आवाहन

भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) अभय योजना

महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाने दिनांक ११/१२/२०२५ रोजीच्या पत्र वजा आदेशान्वये मा. आयुक्त बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांना ज्या गृहनिर्माण संस्थांमध्ये सभासद सदनिकेचा ताबा घेऊन वास्तव्य करतात परंतु अशा गृहनिर्माण संस्थांना भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेले नाही त्या गृहनिर्माण संस्थांना व त्यांच्या सभासदांना विविध अडचणी येत असुन आर्थिक भुद्दृ सहन करावा लागत आहे. पाण्याचे बिल व्यावसायिक दरपत्रकानुसार अदा करावे लागत आहे. तसेच पुर्वविकास व इतर अनुषंगीक कामामध्ये भोगवटा प्रमाणपत्र नसल्यामुळे अडचणी निर्माण झालेल्या आहेत. यासाठी गृहनिर्माण संस्थांना भोगवटा प्रमाणपत्र मिळावे म्हणुन फेडरेशन शासनाकडे पाठपुरावा करत आहे.

यास्तव भोगवटा प्रमाणपत्र न मिळालेल्या गृहनिर्माण संस्थांना आवाहन करण्यात येते की खालील नमुन्यात त्यांच्या अडचणीबद्दल तपशील भरून फेडरेशनकडे तातडीने लेखी अथवा खालील ईमेलव्दारे पाठवावा.

ईमेल आयडी :- housingfederation@gmail.com.

संस्थेचे नाव व पत्ता :-

नोंदणी क्रमांक :-

पदाधिकारी यांचा संपर्क क्र. :-

भोगवटा प्रमाणपत्र न मिळाल्याचे कारण :-

भोगवटा प्रमाणपत्र न मिळाल्याने येणाऱ्या अडचणी :-

विजय तुळशिराम शेलार

मा. सचिव (प्रभारी)

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

मोबाईल नंबर :- ९९२०१२३९००

समृद्ध भारताचा प्रजासत्ताक दिन चिरायु होवो !

२६ जानेवारी हा दिवस आपल्या देशाच्या इतिहासातील अत्यंत महत्वाचा दिवस आहे. २६ जानेवारी १९५० रोजी आपल्या देशाने भारतीय संविधान स्वीकारले आणि भारत एक प्रजासत्ताक राष्ट्र म्हणून जगासमोर उभे राहिले आज आपण हा ७७ वा प्रजासत्ताक दिन मोठ्या उत्साहाने आणि अभिमानाने साजरा करत आहोत.

आपला देश १५ ऑगस्ट १९४७ मध्ये स्वतंत्र झाला. स्वातंत्र्यानंतर देशाला संविधानाची आवश्यकता होती. त्यामुळे संविधान सभेची स्थापना करण्यात आली. डॉ. राजेंद्र प्रसाद हे संविधान सभेचे अध्यक्ष होते. तर डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर हे संविधानाच्या मसुदा समितीचे अध्यक्ष होते. बाबासाहेबांनी अथक परिश्रम करून देशाचं संविधान लिहिलं. त्यामुळे त्यांना संविधानाचे शिल्पकारही म्हणतात. भारताचं संविधान हे जगातील सर्वात मोठं लिखित संविधान आहे. संविधान निर्मितीसाठी २ वर्ष, ११ महिने, १८ दिवस लागले. २६ नोव्हेंबर १९४९ रोजी संविधान सभेत डॉ. बाबसाहेब आंबेडकर यांनी राष्ट्रपती डॉ. राजेंद्र प्रसाद यांना संविधान सुपुर्द केलं. त्यानंतर २६ जानेवारी १९५० रोजी देशाने संविधान स्वीकारले त्यानंतर २६ जानेवारी पासूनच संपूर्ण देशात संविधान लागू झालं. त्यानुसार भारताला लोकसत्ताक आणि सार्वभौम देश म्हणून घोषित झाला.

संविधान पूर्णपणे लागू करून 'गणराज्य' म्हणून स्वीकारलेला दिवस, जो लोकशाही, एकता आणि संविधानाचा आदर्श उत्सव आहे. प्रजासत्ताक दिनाचे मुख्य महत्व म्हणजे संविधानाची अंमलबजावणी ज्यामुळे देशात कायद्याचे राज्य सुरु झाले आणि लोकशाही चा पाया रचला गेला लोकशाहीचे सक्षमीकरणामुळे भारतीय नागरिकांना स्वतःचे सरकार निवडून देशाचा कारभार चालवण्याचा अधिकार मिळाला.

भारत एक प्रजासत्ताक राष्ट्र म्हणून जगासमोर आले जिथे नागरिकांना समान न्याय, स्वातंत्र्य, समानता व बंधुत्वाची हमी मिळाली. प्रजासत्ताक दिवस देशाच्या नागरीकांमध्ये राष्ट्रीय एकात्मतेचा संदेश देतो व देशाबद्दलचे प्रेम आणि देशभक्तीची भावना जागृत करतो. आपलं संविधान देशातील नागरिकांना लोकशाही पद्धतीने सरकार निवडण्याचा अधिकार देतं. त्यानंतर २६ जानेवारी १९५० (Republic Day India) रोजी देशाचे पहिले राष्ट्रपती डॉ. राजेंद्र प्रसाद यांनी २१ तोफांच्या सलामीसह ध्वजारोहण करून भारताला संपूर्ण प्रजासत्ताक म्हणून घोषित केलं.

त्यानंतर प्रत्येक वर्षी २६ जानेवारी रोजी देशभर प्रजासत्ताक दिन मोठ्या उत्साहात व आनंदात साजरा केला जातो. त्या दिवशी राष्ट्रीय सुट्रीही दिली जाते. २६ जानेवारी रोजी दिल्लीत

प्रजासत्ताक दिनाची परेड असते. त्या दिवशी पंतप्रधान देशाला लाल किल्ल्यावरून संबोधित करतात. तर प्रजासत्ताक दिनाच्या पूर्वसंध्येला राष्ट्रपती राष्ट्राला उद्देशून संदेश देतात. प्रजासत्ताक दिनाच्या दिवशी आपला तिरंगा फडकवून सलामी देऊन संविधानाचा जयजयकार केला जातो.

आपले संविधान हे फक्त कागदावरचे शब्द नाहीत, तर ते आपल्या देशाचे महत्वाचे दस्तऐवज आहे. या संविधानाने आपल्याला न्याय, स्वातंत्र्य, समता आणि बंधुता या चार मुख्य तत्वांचे वरदान दिले आहे. डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर यांच्या नेतृत्वाखाली तयार झालेल्या या संविधानामुळे आज प्रत्येक भारतीयाला आपल्या मताचा हक्क, बोलण्याचा हक्क, शिक्षणाचा हक्क आणि सन्मानाने जगण्याचा हक्क मिळाला आहे.

आपल्या स्वातंत्र्यसैनिकांनी, क्रांतिकारकांनी आणि अनेक महान व्यक्तींनी आपल्या प्राणांची आहुती देऊन आपल्याला हे स्वातंत्र्य आणि प्रजासत्ताक मिळवून दिले. त्यांचे बलिदान वाया जाऊ नय म्हणून आपण सर्वांनी एकजुटीने देशाची सेवा करायला हवी. देशाला मजबूत करायचे असेल, तर शिक्षण घ्या, चांगले नागरिक व्हा, भेदभाव दूर करा आणि सर्वांना समान संधी मिळायला हवी.

प्रजासत्ताक दिन हा भारतीय लोकशाही मुल्यांचा आणि संविधानाचा उत्सव आहे व देशाच्या उज्ज्वल भविष्या साठी निश्चितच एक आधारस्तंभ आहे. भारताचे पंतप्रधान नरेंद्रजी मोदी साहेब यांच्या अर्थक प्रयत्नातून व दूरदृष्टी कोनातून भारताची अर्थव्यवस्था जगाच्या पाठीवर तिसऱ्या क्रमांकावर दिसेल यात शंका नाही.

आपल्या या सुंदर देशात अजूनही अनेक आव्हाने आहेत गरीबी, बेरोजगारी, प्रदूषण, महागाई... पण जर आपण सर्वजण एकत्र येऊन, सहकार्याच्या भवनेतून व संविधानाच्या तत्वांवर ठाम राहून प्रयत्न केले, तर नक्कीच आपला भारत देश विकसित आणि स्वर्णिम भारत होईल यात शंका नाही !

आपल्या सर्वांना ७७ व्या प्रजासत्ताक दिनाच्या हार्दिक शुभेच्छा.

“जय हिंद ! जय महाराष्ट्र !!”

प्रकाश य. दरेकर

अध्यक्ष

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

प्रत्येक गृहनिर्माण सोसायटीने ठेवायलाच हवेत हे २१ रजिस्टर - कायद्याने बंधनकारक नोंदी आणि त्यांचे महत्त्व

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम 1960 (MCS Act) व त्याअंतर्गत येणारे नियमांमध्ये गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचे कामकाज चालते. सहकार कायद्यातील तरतुदीनुसार योग्य नोंदी, योग्य वेळी, योग्य प्रकारे ठेवणे हि संस्थेच्या व्यवस्थापकीय समितीची जबाबदारी आहे. आजकाल अनेक हाउसिंग सोसायट्या डिजिटल पद्धतीने काम करताना दिसतात. सर्व खाते, सभासदांची माहिती, किंवा खर्चाची नोंद - सगळं “Excel शीट किंवा लॅपटॉपमध्ये नोंदी ठेवलेल्या असतात.” हे नक्कीच आधुनिक आणि सोयीचं वाटतं, पण कायद्याच्या दृष्टीने “अशा डिजिटल नोंदींना कायदेशीर मान्यता मिळत नाही, जोपर्यंत त्या प्रमाणित नोंदवहीत लिहिलेल्या नसतील.” महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम 1960 (MCS Act) व त्याअंतर्गत येणारे नियम स्पष्ट सांगतात की, प्रत्येक सहकारी गृहनिर्माण सोसायटीने काही नोंदवही (Registers) कायमस्वरूपी ठेवणे बंधनकारक आहे. ही नोंदवही म्हणजे सोसायटीचे “कायदेशीर व्यवहार” आहेत. त्या नोंदीमधून सोसायटीचे व्यवस्थापन, सदस्यांची माहिती, व्यवहार, गुंतवणूक आणि संपत्ती यांचा संपूर्ण तपशील समजतो.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या शासन मान्यताप्राप्त नमुना उपविधी क्रमांक १४२ नुसार आवश्यक असलेली सर्व नोंद वह्या व रेकॉर्ड नियमित नोंदी करून अद्यावत ठेवणे संस्थेचे पदाधिकारी व संचालक मंडळाची जबाबदारी आहे. यासह गृहनिर्माण संस्थेचे कामकाज करत असताना आवश्यक असलेल्या नोंद वह्यांची माहिती खालीलप्रमाणे

१. 'I' रजिस्टर (सभासद नोंदवही) :- ही सर्वात मूलभूत नोंदवही आहे. यात प्रत्येक सभासदाचे तपशीलवार प्रोफाइल असते. यामध्ये नमूद करावयाची माहिती खालीलप्रमाणे :

- सभासदाचे नाव, पत्ता, वय, व्यवसाय
- सभासदत्वाची प्रवेश तारीख
- नामनिर्देश (Nominee)
- शेअर्सची संख्या व रक्कम
- ओळखपत्र व संपर्क तपशील

२. 'J' रजिस्टर (सभासद यादी) :- ही यादी संस्थेतील सर्व मान्य सभासदांची यादी असते. ही यादी निवडणुका, सभासदत्वाची पडताळणी आणि ऑडिटवेळी महत्वाची भूमिका बजावते. यामध्ये नमूद करावयाची माहिती खालीलप्रमाणे :

- सभासद क्रमांक
- शेअर्सची संख्या
- मतदानाचा अधिकार (Voting Rights)
- उत्तराधिकारी/नामनिर्देशित व्यक्तीची माहिती

(Note: “अनेक सोसायट्या 'I' आणि 'J' रजिस्टर एकत्र ठेवतात, परंतु कायद्याने स्वतंत्र ठेवणे अधिक योग्य मानले जाते.”)

३. मालमत्ता रजिस्टर (Property Register) :- या रजिस्टरमध्ये संस्थेच्या सर्व स्थावर मालमतेची (Immovable Property) सविस्तर नोंद खालीलप्रमाणे ठेवली जाते.

- प्लॉट नंबर / CTS नंबर
- बांधकाम क्षेत्रफळ
- कॉमन एरिया, ओपन स्पेस, टेरेस, पार्किंग
- मालकी हक्क आणि कागदपत्रे

ही नोंद सोसायटीच्या मालकीचा कायदेशीर पुरावा ठरते आणि Redevelopment वेळी अत्यावश्यक असते.

४. शेअर रजिस्टर (Share Register) :- प्रत्येक सभासदाला दिलेल्या शेअर्सची व त्यांच्या हस्तांतरणाची नोंद ठेवली जाते. सभासदाच्या हक्कांची खात्री करण्यासाठी ही नोंद आवश्यक आहे. यात यामध्ये नमूद करावयाची माहिती खालीलप्रमाणे :

- शेअर सर्टिफिकेट क्रमांक
- शेअर मूल्य व जारी दिनांक
- शेअर हस्तांतरणाचा तपशील

५. हस्तांतरण रजिस्टर (Transfer Register) :- कोणत्याही सभासदाने आपला फ्लॅट विकल्यास किंवा शेअर्स हस्तांतरित केल्यास त्याची नोंद या रजिस्टरमध्ये केली जाते. ही नोंद भविष्यातील मालकीचा पुरावा ठरते.

६. लिन रजिस्टर (Lien Register) :- सभासदाने आपला फ्लॅट गहाण ठेवून कर्ज घेतल्यास त्या मालमत्तेवर “लिन” दाखल केली जाते. या रजिस्टरमुळे संस्थेला कर्जदारावर कायदेशीर दावा करता येतो.

७. सिंकिंग फंड रजिस्टर (Sinking Fund Register) :- सभासदांकडून संकलित केलेल्या सिंकिंग फंडची व त्याच्या वापराची नोंद ठेवली जाते. ही रक्कम इमारतीच्या भविष्यातील दुरुस्ती, पैंटिंग, स्ट्रक्चरल रिपेअर किंवा पुनर्विकासासाठी राखली जाते. भविष्यातील मोठ्या खर्चासाठी हा सर्वात सुरक्षित फंड असतो.

८. ऑडिट दोष निवारण रजिस्टर (Audit Defect Register) :- ऑडिट करताना आढळलेले दोष, त्रुटी आणि त्यावर घेतलेली कार्यवाही याची नोंद यात केली जाते. ही नोंद ऑडिट अधिकाऱ्यांसाठी व संस्थेच्या पारदर्शकतेसाठी आवश्यक आहे.

९. गुंतवणूक रजिस्टर (Investment Register) :- सोसायटीने गुंतवणूक केलेल्या FD आणि इतर गुंतवणुकींची माहिती यात ठेवली जाते. संस्थेच्या आर्थिक जबाबदारी आणि पारदर्शकतेचे हे निर्दर्शक आहे.

१०. नामनिर्देशन रजिस्टर (Nomination Register) :- सभासदाच्या मृत्यूनंतर त्याचा फ्लॅट कोणाला मिळावा हे या नोंदवहीत नोंदवलं जातं. लक्षात ठेवा, “नॉमिनी हा कायदेशीर मालक ठरत नाही; तो फक्त ट्रस्टी म्हणून फ्लॅटचे तात्पुरते व्यवस्थापन करू शकतो” वारसाहककाचे विवाद टाळण्यासाठी ही नोंद अत्यंत महत्वाची आहे.

११. कर्ज रजिस्टर (Loan Register) :- संस्थेने घेतलेली किंवा दिलेली कर्जे, व्याजदर, परतफेडीची तारीख इत्यादींची माहिती यात ठेवली जाते.

१२. गहाण रजिस्टर (Mortgage Register) :- संस्थेच्या मालमत्तेवर ठेवलेल्या गहाण व्यवहारांची नोंद ठेवली जाते.

१३. कार्यकारिणी व सभांचे नोंदपुस्तिका (Minutes Book) :- “सर्व बैठकींचे निर्णय, प्रस्ताव व मंजुरीचे तपशील या नोंदवहीत अधिकृतरीत्या लिहिले जातात.” ही नोंद संस्थेच्या निर्णय प्रक्रियेचा कायदेशीर पुरावा ठरते.

१४. भाडेकरू रजिस्टर (Tenant Register) :- भाड्याने राहणाऱ्या सभासदांची किंवा भाडेकरूंची माहिती, करार, कालावधी इ. तपशील यात नोंदवले जातात.

१५. पार्किंग रजिस्टर (Parking Register) :- सर्व सभासद आणि भाडेकरूंच्या वाहनांची व पार्किंग जागेची नोंद यात ठेवली जाते.

१६. स्थावर मालमत्ता रजिस्टर (Fixed Assets Register) :- लिफ्ट, पंप, CCTV, जनरेटर, वॉटर टँक, फर्निचर, लॅपटॉप, प्रिंटर, मोबाईल इत्यादी संस्थेच्या मालमत्तांची माहिती व खरेदी तपशील यात ठेवली जाते.

१७. सुरक्षा तपासणी रजिस्टर (Structural, Fire & Lift Audit Register) :- लिफ्ट तपासणी, फायर ऑडिट, स्ट्रक्चरल ऑडिटचे अहवाल व प्रमाणपत्रे यात ठेवली जातात. ही नोंद सुरक्षा आणि कायदेशीर अनुपालनासाठी अत्यंत महत्वाची आहे.

१८. AMC रजिस्टर (Annual Maintenance Contract Register) :- सोसायटीने केलेल्या वार्षिक देखभाल करारांची (AMC) माहिती यात ठेवली जाते जसे लिफ्ट, इलेक्ट्रिकल मोटार, पंप वगैरे.

१९. आवक-जावक रजिस्टर (Inward-Outward Register) :- संस्थेत आलेल्या आणि गेलेल्या पत्रव्यवहार, अर्ज, नोटिसा यांची नोंद यात केली जाते.

२०. चेक आवक-जावक रजिस्टर (Cheque Register) :- सर्व बँक व्यवहारांची - प्राप्त झालेले आणि दिलेले चेकची - नोंद ठेवली जाते.

२१. तक्रार नोंदवही (Complaint Register) :- सभासदांकडून आलेल्या तक्रारी, त्यावरील कार्यवाही, निर्णय आणि त्याचे पालन याची नोंद यात केली जाते. ही नोंद सभासदांच्या अधिकारांचे रक्षण करते.

“मॉडेल उपविधी क्रमांक 142 (Model Bye-laws of Co-operative Housing Societies, Maharashtra) नुसार व महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम 1960 तसेच सहकारी संस्था नियम 1961 च्या कलमांनुसार वरील नोंदी अनिवार्य आहेत.” या नोंदी ऑडिट, सहकार निबंधकांची तपासणी, वाद निवारण आणि कोर्ट प्रक्रियेत पुरावा म्हणून ग्राह्य धरल्या जातात. नोंदवही न ठेवल्यास ऑडिटवेळी “Non-Compliance” म्हणून नोंद केली जाते, सोसायटीवर दंड लागू शकतो, सभासदांचा विश्वास कमी होतो, “सहकार निबंधक कार्यालयाकडून चौकशी, दंड किंवा कारवाई होऊ शकते.” कायदेशीर प्रकरणात संस्थेचा बचाव कमजोर होतो.

संस्थेचे सचिव आणि व्यवस्थापन समितीने खालील बाबींची काळजी घेणे गरजेचे आहे -

- सर्व रजिस्टर वेळोवेळी अद्यावत ठेवणे गरजेचे आहे.
- नोंदवहीतील नोंदींवर अध्यक्ष, सचिव आणि व्यवस्थापकाची सही असावी आणि त्या पृष्ठांना क्रमांक असावेत.”
- ऑडिट पूर्वी सर्व नोंदी तपासून घेणे
- नोंदींची सुरक्षित साठवण व बँकअप ठेवणे
- सभासदांना आवश्यकतेनुसार माहिती देणे

गृहनिर्माण संस्था म्हणजे सभासदांच्या सुरक्षित हक्कांची आणि कायदेशीर संरचना. या संस्थेची विश्वासार्हता आणि कार्यक्षमतेचा पाया म्हणजेच तिच्या रजिस्टर आहेत. नोंदी म्हणजे पारदर्शकता, आणि पारदर्शकता म्हणजे विश्वास. म्हणूनच प्रत्येक सोसायटीने आपली रजिस्टर वेळेवर अद्यावत ठेवून, “कायदेशीर, सुरक्षित आणि पारदर्शक संस्था” म्हणून काम करावे. सगळ्यात महत्वाचे म्हणजे नोंदवही ठेवणे ही केवळ औपचारिकता नाही तर ती कायदेशीर जबाबदारी आहे असे समजूनच संस्थेचे कामकाज करत असताना आज नोंदींची काळजी घेतली तर भविष्यातील वाद, दंड आणि तक्रारी टाळता येतील व संस्थेच्या कारभारात सुरळीतपणा येईल.

यशवंत (भाई) राजाराम सावंत

तज्ज संचालक

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

सहकारी गृहनिर्माण संस्था सदस्यांसाठी निवडणूक अधिकारी प्रशिक्षण

महाराष्ट्र शासनाने नवीन निवडणूक नियमानुसार 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.

मुंबईडिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हाऊसिंग फेडरेशन मार्फत असे प्रशिक्षण जुलै २० २१ पासून ऑनलाईन/ऑफलाईन पद्धतीने देण्यास सुरुवात झाली आहे. या प्रशिक्षण वर्गाचा लाभ मोठ्या संख्येने गृहनिर्माण संस्थांच्या सदस्य/संचालकांनी आजवर घेतला आहे. या प्रशिक्षणांसाठी शुल्क प्रतिप्रशिक्षणार्थी ऑनलाईन रु. १,०००/- व ऑफलाईन 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, 31 जानेवारी, 2026	ऑनलाईन/Online	मराठी/English	सायं. 5.30 ते 8.30

For queries please contact:

Shri Ashish J. Goel

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

9821047155/ mumbaifederationtraining@gmail.com

खुशखबर खुशखबर खुशखबर...

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग फेडरेशन लिमिटेड ही संस्था सहकार कायद्यातील तरतुदीनुसार दिनांक २६/०९/२०२५ रोजी च्या शासनाच्या अध्यादेशानुसार अधिसूचित झाले असून नवीन सुधारित अधिनियमातील कलम १५४ व २८ नुसार मुंबई जिल्हा व मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या मैनेजर तसेच अकाउंटंट यांच्यासाठी कोर्स लवकरच सुरु करण्यात येणार आहेत तरी सभासदांनी या सुवर्णसंधीचा लाभ घ्यावा इच्छुकांनी या कोर्स बाबतच्या माहितीसाठी फेडरेशनच्या खालील दूरध्वनी क्रमांकावर किंवा ईमेलवर संपर्क साधावा.

दूरध्वनी क्रमांक :

०२२-२२६६००६८ / ०२२-२२६६१०४३ / ८४१९९८८२७९

ईमेल :

housingfederation@gmail.com

Question & Answer

प्रश्न क्र. १) संस्था नोंदणी होण्याच्या तारखेपूर्वी ज्या सदनिकांचे खरेदी विक्री झाले आहे त्यांचे नाव भागदाखल्यावर नमूद करणे आवश्यक आहे का? व सदरचे करारनामे सध्याच्या सभासदाकडे व संस्थेकडे असणे आवश्यक आहे का?

उत्तर - संस्था नोंदणीपूर्व ज्या खरेदी दाराने सदनिकेची खरेदी विक्री केली आहे व शेवटी ज्या नोंदणीकृत करारा नुसार जे खरेदीदार नोंदणीकृत संस्थेचे रीतसर सभासद झाले आहेत त्यांचे नाव भागदाखल्याच्या प्रथम पृष्ठावर लिहिणे आवश्यक आहे. संस्था नोंदणीपूर्व झालेल्या खरेदीदारांची नावे भाग दाखल्या वर येणार नाहीत. परंतु अगोदरचे खरेदी खत सध्याच्या सभासदाकडे व संस्थेकडे दप्तरी नोंद असणे आवश्यक आहे.

प्रश्न क्र. २) संस्थेच्या सभासदाने सदनिकेचे खरेदीखत नोंदणीकृत करून खरेदी केल्यानंतर जर संस्थेने भाग प्रमाण पत्र देताना नावामध्ये चूक केली असल्यास असे नाव कोणत्या प्रकारे अद्यवत करावे व त्याची कार्यपद्धती काय आहे?

उत्तर - संस्थेने दिलेल्या भागदाखला मध्ये चुकीचे नाव अथवा एखादी चूक आढळून आल्यास सदरची चूक दुरुस्त करणे अत्यंत आवश्यक आहे. त्यासाठी सदर सभासदाने त्याचे ओळखपत्रावरील अचूक नावाचा पुरावा व सोबत नोटरी केलेले हमीपत्रासह सोसायटी कडे नावामधील चूकीची दुरुस्ती अद्यावत

करणेबाबतचा अर्ज करणे आवश्यक आहे. सदरच्या अर्जानुसार व्यवस्थापक समितीने त्याचे करार व कागदपत्राचा खरे पणा पडताळून व्यवस्थापक समितीने नावामधील चूक दुरुस्त करून, दुरुस्त केलेल्या ठिकाणी व्यवस्थापक समितीचा ठराव क्रमांक व पदाधिकाऱ्याच्या सही, शिक्का सह नाव अद्यवत करून तसे सभासदाला पत्र देण्यात यावे.

Q.No.3) What is the procedure of transmission of a flat jointly purchased by husband & wife who had made nomination in the name of their single child (i.e one daughter) who is a minor. If first member expired in such case whether society can transfer the said flat solely in the name of the surviving joint holder as considering the joint ownership and the nomination in favour of a minor? Whether the society should insist on heirship certificate from minor daughter?

Ans.No.3:- As per Succession Act , the joint purchased property will be inherited as per succession, however one of the joint member expired therefore his share of percentage in the said property will be survived to his / her successor. In this case one joint purchaser member is alive his / her proportionate share will be

continued with him / her and the proportionate share of the deceased person will be inherited as per succession in favour of alive joint member. Herein Husband expired, wife alive therefore proportionate share of the husband will be claimed between wife and her daughter. Wherein the daughter is minor having 100% Nomination. However the remaining proportionate share will be inherited by the minor daughter. If the mother and daughter are claiming the deceased member property as heirs then in that case the minor daughter will be provisional member and her mother will be guardian till the daughter attend the major. In this case they have to submit heirship application as per prescribed appendix 17 form and comply all other formalities as per Byelaws no.35.

If the heirs are intending to get transfer the proportionate share of deceased member as per Byelaws no.34 then in that case they have to fill-up Appendix form15 to record the name of the nominee minor daughter for her proportionate share of the deceased member. Wherein the mother will be continued as joint member for her proportionate share in the said flat.

It is hereby advisable that once for all that the heirs of the deceased shall get transferred the said part portion of the flat of the deceased member on their name as per Byelaws no.35 by complying all formalities by which the title of ownership will be transferred on the name of the heirs in its proportionate in which the mother will attend as a guardian till the daughter becomes major.

Q.No.4) Whether society can use of Zoom Meeting, Video Conference or OAVM during Special General Meeting of Redevelopment process of the society?

Ans.No.4:- As per the Government Circular dt.12th May-2022, it is clearly stated that the managing committee meeting and or General Body Meeting/ Special General Meeting can be held with physical attendance by members of the society and by following the norms with directions given by the public health department and Revenue & Forest department by time to time, accordingly previous circulars stands as cancelled from the date of new circular which please note. Further also note that the said circulars were issued

during the period of covid-19 pandemic situations in India. Further there is no such provision in the Redevelopment Circular dt.4th July-2019, under section 79-A, issued by the Government to be followed at the time of the Redevelopment of the society, hence the question of any other type of option or written consent of member to consider it as vote in favour/against the redevelopment as vote in the AGM does not arise. It is advisable to take the opinion from the PMC/Solicitor/ Advocate appointed by the society in respect of Redevelopment.

Q.No.5) If any member of the society is purchased open terrace from builder/developer then can society charge extra Maintenance to said member? Further if building of the said society go for Redevelopment then whether said members are eligible for an extra area for the terrace?

Ans.No.5. If any member purchased the open terrace adjoining to the flat from the builder and if such agreement is registered mentioning the area of flat and the terrace by such Registered Agreement the member has acquired the right

title interest in the said flat along with terrace. In such case as per the decision of the General Body Meeting the extra maintenance charges is to be charged for the open terrace. In case of Redevelopment such member who is holding adjoining terrace by ownership is eligible to get extra area for such owned terrace as per the decision taken by the Management / PMC and the Developer.

If any terrace open to sky of the building acquired by any member without having any ownership title in favor of such member in that case for such illegally acquired terrace, the management of the society and PMC appointed by the society and the Developer shall consider to give extra area for such terrace as per the feasibility report and as decided by the General Body.

All terrace open to sky in the building of the society is the property of the society and it is to be used and maintain commonly.

Adv. D. S. Vader.
Hon. Secretary

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

सोसायट्यांसाठीचे स्टेशनरी साहित्य फेडरेशनच्या सर्व सेल काऊंटरवर उपलब्ध

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना आवश्यक असणाऱ्या स्टेशनरी विक्रीसाठी घाटकोपर तसेच अंधेरी (पूर्व), बोरिवली पूर्व) तसेच चारकोप-कांदिवली येथे स्टेशनरी विक्री केंद्रे सुरु करण्यात आली आहेत. फेडरेशनच्या फोर्ट कार्यालयातही अर्थात स्टेशनरी साहित्य विक्रीस उपलब्ध आहेत.

मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हाऊसिंग फेडरेशनर्फे सभासद सहकारी गृहसंस्था व त्यांच्या पदाधिकाऱ्यांना संस्थेचे कामकाज चालविण्यासाठी आवश्यक असलेल्या स्टेशनरीची विक्री फेडरेशनच्या मुख्य कार्यालयातून केली जाते. मात्र संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांचा मुंबईच्या मुख्य कार्यालयात स्टेशनरी विकत घेण्यासाठी येण्याजाण्याच्या त्रास कमी व्हावा या उद्देशाने घाटकोपर येथे फेडरेशनचे संचालक श्री. अजय बागल यांच्या तसेच कांदिवली- चारकोप येथे फेडरेशनचे संचालक श्री. विजय शेलार यांच्या पुढाकाराने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना आवश्यक साहित्य-स्टेशनरी विक्री केंद्रे सुरु करण्यात आली आहेत.

घाटकोपर केंद्र

समर्थ सेवा संघ, घाटकोपर संत ज्ञानेश्वर मार्ग, इमारत क्र. १४ समोर, गणेश मंदिर जवळ, पंतनगर घाटकोपर (पूर्व), मुंबई ४०००७५.

वेळ - सोमवार ते शनिवार

सकाळी १०.३० ते दुपारी १.३० संध्या. ४ ते ८

संपर्क - श्री. अजय बागल ९८७०४८२९५९

चारकोप- कांदिवली केंद्र

सी-१, लिलॅक गार्डन को-ऑप हाऊसिंग सोसायटी, आनंद हॉस्पिटल शेजारी, ९० फुटी रोड, गणेश चौक, सेक्टर ३ समोर, चारकोप, कांदिवली (प.) मुंबई ६७ सोमवार ते शुक्रवार स १०.३० ते संध्या. ६.०० शनिवार सकाळी १० ते ३.०० संपर्क - ८८२८१५४५३०

अंधेरी केंद्र

रुम क्रमांक १०, तळमजला, एकदंत सोसायटी,

इमारत क्रमांक ३, संभाजीनगर, सहार रोड,

डी मार्ट समोर, अंधेरी (पूर्व), मुंबई ६९.

संपर्क ९०२९६३२७२१/९०२९६०६००४