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

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 65 | Issue No. 04 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | July - 2026 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

महाराष्ट्र गृहनिर्माण स्वयं-समूह पुनर्विकास प्राधिकरणाचे अध्यक्ष (कॅबिनेट मंत्री दर्जा)
महाराष्ट्र विधानपरिषद गटनेते

मानणीय नामदार

श्री प्रविणभाऊ दरेकर

यांची

National Cooperatives Union of India (NCUI) या देशातील सर्वोच्च सहकार संस्थेच्या संचालकपदी बिनविरोध निवड झाल्याबद्दल

हार्दिक अभिनंदन

शुभेच्छुक

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को. ऑप. हौसिंग फेडरेशन लि. चे पदाधिकारी, संचालक व कर्मचारी वृंद

सांगली जिल्हा को. ऑप. हौसिंग फेडरेशन लि. च्या उद्घाटन प्रसंगी महाराष्ट्र राज्य को. ऑप. हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष सुहासजी पटवर्धन साहेब यांचा सत्कार मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे सचिव ॲड. डि. एस. वडेर यांनी केला. सोबत सांगली फेडरेशनचे अध्यक्ष मा. श्री. दिलीप लाड, पदाधिकारी व संचालक मंडळ व खासकरून रत्नदीप लाड यांच्या अथक प्रयत्नाने फेडरेशनची स्थापना झाली. सदर प्रसंगी पुणे फेडरेशनचे संचालक जोशी व इतर तसेच कोल्हापूर फेडेरेशनचे पदाधिकारी हजर होते. यावेळी सुहास पटवर्धन साहेब आणि ॲड. डि. एस. वडेर यांनी उपस्थित राहून फेडरेशचे उद्देश व महत्व याबद्दल मार्गदर्शन केले.

महाराष्ट्र राज्य सहकारी संघ व सहकारी महाराष्ट्र आयोजित सहकार गौरव पुरस्कार सोहळा मा. मुख्यमंत्र्यांच्या हस्ते संपन्न

महाराष्ट्र राज्य सहकारी संघ व सहकारी महाराष्ट्र यांच्यावतीने आंतरराष्ट्रीय सहकार दिनानिमित्त यशवंतराव चव्हाण प्रतिष्ठान सभागृहात आयोजित केलेल्या सोहळ्यात मुख्यमंत्री मा. ना. देवेंद्रजी फडणवीस तसेच महाराष्ट्र राज्य सहकारी संघाचे अध्यक्ष आ. प्रवीण दरेकर यांनी उपस्थितांना मार्गदर्शन केले. या सोहळ्यात सहकार क्षेत्रात उल्लेखनीय कार्य करणाऱ्या व्यक्ती, संस्थांचा मुख्यमंत्री मा. ना. देवेंद्रजी फडणवीस यांच्या हस्ते गौरव करण्यात आला. त्यावेळी सहकारातील दिग्गज मंडळी उपस्थित होती.

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

THE HOUSING TIMES

Vol. 65 | Issue No. 04 | July - 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

❖	**गृहनिर्माण संस्थांसाठी स्वतंत्र सहकार कायदा / नियम झाले परंतु (Model Bye-laws) सुधारित नमुना उपविधी शिवाय अंमलबजावणी होणार कशी ? - संपादकीय**	पान -०६-०९
❖	**सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी दीर्घकाळ प्रलंबित स्वतंत्र नियमावली अखेर लागू तात्पुरत्या सभासदत्वाची तरतूद : थकबाकीवरील व्याज यापुढे १२% - अध्यक्षांचे मनोगत**	पान -११-१३
❖	**The Gazette of India - THE REPEALING AND AMENDING BILL, 2025 No. 37 of 2025 [*20th December, 2025.*]**	पान -१५-१७
❖	**Requirement of Probate – No Longer a Mandatory Requirement Under the Indian Succession Act, 1925(Amendment) - Adv. D. S. Vader.**	पान -१९-२३
❖	**CONSTITUTIONALITY CRISIS FOR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETIES IN MAHARASHTRA - KS Sandhu**	पान -२४-२५
❖	**Question & Answer**	पान -२६-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठीः

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

ईमेलः
housingfederation@gmail.com

गृहनिर्माण संस्थांसाठी स्वतंत्र सहकार कायदा / नियम झाले परंतु (Model Bye-laws) सुधारित नमुना उपविधी शिवाय अंमलबजावणी होणार कशी ?

वसंतराव एन शिंदे
संपादक

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० च्या सहकार कायद्यांतर्गत प्रकरण १३ ब अन्वये महाराष्ट्र शासनाने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी बदल करून अधिनियमातील त्यांना लागू असणाऱ्या व लागू नसणाऱ्या मुळ कायद्यातील तरतुदीची स्पष्टता केलेली आहे. त्यामुळे गृहनिर्माण सहकारी संस्थांना सहकार कायद्यातील कलम १५४ ब (१) ते कलम १५४ ब (३१) मधील तरतुदी लागू करण्यात आलेल्या आहेत. सहकार कायद्यातील गृहनिर्माण संस्थांना लागू केलेल्या स्वतंत्र तरतुदीच्या अनुषंगाने अंमलबजावणी करण्यासाठी महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ मधील प्रकरण ११ ब अंतर्भूत करून नियम १०६ सी (१) (106-C-1) ते १०६ सी (१९) (106-C-19) या नियमन्वये सहकार कायद्यातील सुधारीत कलम १५४ ब (१) ते (३१) या तरतुदींची अंमलबजावणी करण्यासाठी शासनाने लागु केलेल्या संबंधित नियमाचा अवलंब करावयाचा आहे.

- **सहकार कायद्यातील सुधारीत तरतुदीनुसार १५४ ब (१) ते ३१ खालीलप्रमाणे :-**

१५४ ब-१ :- व्याख्या, **१५४ ब-२** :- सहकारी संस्थांची नोंदणी, **१५४ ब-३** :- नाव राखून ठेवण्याकरिता आणि बँक खाते उघडण्यासाठी परवानगी घेण्याकरिता अर्ज, **१५४ ब-४** :- सहयोगी, सह किंवा तात्पुरता सदस्य, **१५४ ब-५** :- सदस्यत्वावरील मर्यादा, **१५४ ब-६** :- सदस्यांना सहकार विषयक शिक्षण व प्रशिक्षण देणे, **१५४ ब-७** :- सदस्याच्या भागाच्या किंवा हितसंबंधाच्या हस्तांतरणावरील निर्बंध, **१५४ ब-८** :- दस्तऐवजाचे निरीक्षण करण्याचा सदस्यांचा हक्क, **१५४ ब-९** :- सदस्याला काढून टाकणे, **१५४ ब-१०** :- सदस्याचे हक्क व कर्तव्ये, **१५४ ब-११** :- सदस्याचा मतदानाचा हक्क, **१५४ ब-१२ :-** भाग, हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांचे हस्तांतरण, **१५४ ब-१३** :- सदस्याच्या मृत्यूनंतर हितसंबंधाचे हस्तांतरण, **१५४ ब-१४** :- सदस्याचा भाग व हितसंबंध यांच्याबाबतीत संस्थेचा भार, **१५४ ब-१५** :- निधी उभारणे, **१५४ ब-१६** :- संस्थेने आकार बसवणे, **१५४ ब-१७** :- निधीची गुंतवणूक करणे, **१५४ ब-१८** :- निधीचा वापर, **१५४ ब-१९** :- समिती घटित करणे, **१५४ ब-२०** :- संस्थांच्या समितीमध्ये आणि तिच्या निवडणुकीमध्ये विवक्षित जागा राखीव असणे, **१५४ ब-२१** :- महिलांसाठी आरक्षण, **१५४ ब-२२** :- गणपूर्तीकरिता समितीच्या सदस्य-संख्येबाबत सर्वसाधारण तरतुदी, **१५४ ब-२३** :- समिती व तिच्या सदस्यांची अनर्हता, **१५४ ब-२४** :- संस्थेच्या अधिकाऱ्यांविरुद्ध अविश्वास प्रस्ताव, **१५४ ब-२५** :- गृहनिर्माण संस्थेचे, गृहनिर्माण संकुलाचे, गृहनिर्माण संघाचे किंवा गृहनिर्माण महासंघाचे व्यवस्थापन, **१५४ ब-२६** :- चिठ्ठ्या काढून भूखंडाचे, सदनिकांचे किंवा घराचे नियतवाटप करणे, **१५४ ब-२७** :- कार्यवाही करण्यासाठी संस्थेवर आबंधन आणि अंमलात आणण्यासाठी निबंधकाचे अधिकार, **१५४ ब-२८** :- गृहनिर्माण महासंघ, त्याचे अधिकार व कर्तव्ये,

१५४ ब-२९ :- गृहनिर्माण संस्थांना येणे असलेल्या विवक्षित रकमेची आणि थकबाकीच्या रकमेची जमीन महसुलाची थकबाकी असल्याप्रमाणे वसुली करणे, **१५४ ब-३०** :- ज्यांनी आपली उद्दिष्टे साध्य केलेली आहेत अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्था व **१५४ ब-३१** :- विद्यमान नियम, आदेश, उपविधी, इत्यादीची व्यावृत्ती.

- **महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ मधील प्रकरण ११ ब अंतर्भूत करून नियम १०६ सी (१) (106 - C-1) ते १०६ सी (१९) (106-C-19) खालीलप्रमाणे :-**

१०६ सी -१ :- गृहनिर्माण संस्थांना हे नियम नसणे, **१०६ सी -२** :- नाव आरक्षित करणे आणि बँकेचे खाते सुरु करण्यासाठी परवानगी मिळण्याबाबतचा अर्ज, **१०६ सी -३** :- नोंदणीसाठीचा अर्ज आणि नोंदणी फी, **१०६ सी -४** :- सभासदत्व होण्यासाठी करावयाच्या पूर्ततांच्या अटी इत्यादी, **१०६ सी -५** :- (एक) कलम १५४ ब-१ (१८) (अ) मध्ये निश्चित केलेली कोणतीही व्यक्ती, सभासदाच्या शिफारशीसह नमुना वाय-५ अ मध्ये कोणत्याही सभासदास सहयोगी सभासद होण्यासाठी अर्ज करू शकेल. (दोन) ज्याने शिफारस केलेली आहे. अशा मुळ सभासादाच्या मृत्यूनंतर किंवा सहयोगी सभासदत्व रद्द करण्यासाठी मुळ सभासदाच्या विनंतीवर अथवा अशा सहयोगी सभासदाच्या राजीनाम्यानंतर किंवा मृत्यूनंतर सहयोगी सभासदाचे सभासदत्व संपुष्टात येईल., **१०६ सी -६** :- (१) तात्पुरत्या सभासदाच्या प्रवेशाची प्रक्रिया, **१०६ सी -६** :- (२) कुटुंबव्यवस्थेच्या आधारावर बदलीची प्रक्रिया, **१०६ सी -७** :- गृहनिर्माण संस्थेचे सभासद, अधिकारी व कर्मचारी यांच्यासाठी प्रशिक्षण व सरकार शिक्षण, **१०६ सी -८** :- व्यक्तीचे नामनिर्देशन, **१०६ सी -९** :- नोंदवही ठेवणे, **१०६ सी -१०** :- मर्यादित जबाबदारीसह संस्थेस कर्ज घेण्यासाठी अटी, **१०६ सी -११** :- निधी उभारणी, **१०६ सी -१२** :- शुल्क आकारणी, **१०६ सी -१३** :-गृहनिर्माण संस्थांचे व्यवस्थापन **१०६ सी -१४** :- कलम १५४ ब २९ अन्वये वसुलीचे प्रमाणपत्र देणे, **१०६ सी -१६** :- मुख्य नियमांच्या नियम १०७ मधील पोट-नियम (१) या खंड (ड) मध्ये, **१०६ सी -१७** :- मुख्य नियमांना जोडलेले ज-१ व ज-२ नमुने वगळण्यात येतील. **१०६ सी -१८** :- मुख्य नियमांना जोडलेले म-१ व म-९ नमुने वगळण्यात येतील. **१०६ सी -१९** :- मुख्य नियमांना जोडलेले नमुना म-नंतर, नमुने जादा दाखल करण्यात येतील. घटनात्मक तरतुदीनुसार सहकार हा विषय राज्या अंतर्गत असून प्रत्येक राज्याला त्यांच्या राज्यामध्ये सहकारी संस्थांचे कामकाज, व्यवस्थापन तसेच आर्थिक धोरण व अनुषंगीक विषयाच्या अनुषंगाने, सहकार कायदा करण्याचा अधिकार प्राप्त आहे. महाराष्ट्रात सुद्धा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ हे महाराष्ट्र शासनाने मान्यता दिलेला कायदा आहे. तथापी कायदा व नियमातील तरतुदी या विषया अनुषंगाने मर्यादित असतात. राज्यामध्ये विविध प्रकारच्या म्हणजे जिल्हा बँका, पतसंस्था, सहकारी सुत गिरण्या, मजुर संस्था, ग्राहक संस्था, पाणीपुरवठा संस्था, वाहतूक संस्था, दुग्ध (डेरी) संस्था, तसेच गृहनिर्माण संस्थांच्या अनुषंगाने १०६ सी ३ (घ) (१) भाडेकरू मालकी गृहनिर्माण संस्था, (२) भाडेकरू सह-भागीदारी गृहनिर्माण संस्था, (३) इतर गृहनिर्माण संस्था, (४) मागास वर्गातील व्यक्तींची गृहनिर्माण संस्था, (५) लोक आवास

योजनेअंतर्गत गृहनिर्माण संस्था, (६) सहकारी गृहनिर्माण संस्था व (७) संस्थांचा संघ. अशा प्रकारच्या गृहनिर्माण विभागाच्या सहकारी संस्था कार्यरत आहेत.

गृहनिर्माण संस्थांकडे या मालमत्तेचे जमीन, इमारत व इतर अनुषंगीक मालमत्तेच्या मालक असतात तर गृहनिर्माण सहकारी संस्थाचे सभासद, त्यांनी विकत घेतलेल्या किंवा सभासदाला वितरीत झालेल्या सदनिकेचे मालक असतात. मुळ सभासद मयत झाल्यास मालमत्तेच्या अनुषंगाने वारसा हक्काचा प्रश्न निर्माण होतो. संस्थेचे व्यवस्थापन चालविण्यासाठी व्यवस्थापक समितीची निवडणूक घ्यावी लागते, व्यवस्थापक समितीच्या अधिकाराबाबत स्पष्टता आणावी लागते व्यवस्थापक समितीच्या पात्रतेबाबत तरतुदीचा विचार व्हावा लागतो या संस्थांच्या आर्थिक, व्यवहाराच्या अनुषंगाने नियमावली तयार करावी लागते तसेच इतर लागु होणाऱ्या कायद्याच्या अनुषंगाने हि अधिक स्पष्टता आणावी लागते. यासाठी महाराष्ट्र शासनाने सहकार विभागाच्या मा. सहकार आयुक्त यांच्या माध्यमातून संपुर्ण नियमावली (उपविधी) तयार करून गृहनिर्माण सहकारी संस्थांना उपविधी स्विकारणे अनिवार्य केलेले आहे आणि सहकारी व्यवस्थापक समिती गृहनिर्माण सहकारी संस्थांचे कामकाज उपविधीच्या मार्गदर्शनानुसार करत असतो. सहकारी कायद्यातील सुधारीत तरतुदी तसेच गृहनिर्माण सहकारी संस्थांसाठी लागु केलेली नियमावली त्याचप्रमाणे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाज विचारात घेऊन लागु होत असलेले इतर कायदे याबाबींचा विचार करून गृहनिर्माण सहकारी संस्थांचे उपविधी तयार करण्याचे त्यास नमुना उपविधी (Model Bye-laws) म्हणून मान्यता देण्याचे अधिकार मा. सहकार आयुक्त व महाराष्ट्र राज्याचा सहकार विभाग यांना आहेत. शासनाने नुकतीच नियमावली प्रसिद्ध केलेली आहे. राज्यातील सहकारी संस्थामधील गृहनिर्माण सहकारी संस्थांची संख्या अंदाजे ५० % आहे. सहकार कायद्यात गृहनिर्माण सहकारी संस्थांसाठी दि. २३/०७/२०१९ रोजी स्वतंत्र प्रकरण अंतर्भूत करण्यात आले आहे. त्यानंतर जवळपास सात वर्षांनंतर या कायदा अंतर्गत गृहनिर्माण संस्थासाठीची नियमावली दि. २२/०६/२०२६ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आली आहे. गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापक समित्यांना सहकार कायदा, नियम व नमुना उपविधी यामध्ये सुसुत्रता आणुन नमुना उपविधी (Model Bye-laws) मान्यता देऊन लागु करणे अत्यंत आवश्यक झाले आहे. त्यातच महाराष्ट्र शासनाने लागु केलेल्या जुन्या इमारतीचा पुनर्विकास, स्वयंपूर्णविकास करताना निव्वळ निवासी सदनिका असत नाहीत तर त्यामध्ये काही व्यापारी गाळ्यांचे ही बांधकाम होते. सुधारीत पुनर्विकासाच्या धोरणानुसार उपविधीमध्ये मार्गदर्शन तरतुदीचा ही अंतर्भाव असणे गरजेचे आहे. तरच गृहनिर्माण संस्थेतील सभासदांमधील मा. सहकार आयुक्तांनी जाहीर केलेली तंटामुक्ती होईल.

संपर्क :- 9819582466

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

Appeal to Member Societies

It is requested to member societies for to attend and give an early reply to the correspondence for which to give the following details, information and explanations to attend the letter correspondence.

1. The Member society shall make correspondence on Letterhead under the signature of the any of the office Bearers.2.It is necessary to Mention Federation's Membership Number.3.It is required Mobile Number / Email Id of the society , if not then Office Bearers Mobile number / Email Id. 4. It is necessary to pay the Annual Subscription, if in default , the reply will be given only after payment of outstanding Subscription.

Dr. D. N. Mahajan Adv. D. S. Vader Prakash Darekar

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी दीर्घकाळ प्रलंबित स्वतंत्र नियमावली अखेर लागू तात्पुरत्या सभासदत्वाची तरतूद : थकबाकीवरील व्याज यापुढे १२%

मुंबईसह राज्यभरातील सहकारी गृहनिर्माण सोसायट्यांच्या नियमावलीत करण्यात आलेल्या दुरुस्त्या राज्य सरकारने मंगळवारपासून अधिसूचित केल्या. या दुरुस्त्या दूरगामी परिणाम करणाऱ्या असून, त्यामुळे सदनिकाधारकांचे सभासदत्व, त्यांची वारस निश्चिती, सोसायट्यांच्या व्यवस्थापन समित्यांची जबाबदारी, सभासदांकडून दरमहा केली जाणारी देखभाल वसुली, थकीत देखभाल खर्चावर लावण्यात येणारे व्याज यासह अनेक वादाचे मुद्दे या महाराष्ट्र सहकारी सोसायट्या नियम १९६१ च्या दुरुस्त्यांनी निकाली काढले आहेत.

सदनिकाधारकांकडून म्हणजेच सभासदांकडून हाऊसिंग सोसायटीने किती निधी दरमहा वसूल करावा हा कळीचा मुद्दा या नव्या नियमावलीने स्पष्ट केला आहे. सेवा शुल्क, नळपट्टी, लिफ्टची देखभाल, पार्किंग शुल्क, घर रिकामे ठेवण्याचे शुल्क अशा अनेक शुल्कांबद्दल एक निश्चिती या नियमावलीने आणली. कोणत्याही सभासदाकडील देखभाल थकबाकीवर आता सोसायट्यांना वारेमाप व्याज आकारता येणार नाही. त्यासाठी १२ टक्के व्याजाची मर्यादा या नियमावलीने निश्चित केली. एखाद्या सभासदाने आपले घर रिकामे ठेवले असल्यास त्याला यापुढे फक्त १० टक्के सेवा शुल्क द्यावे लागेल.

एखाद्या सभासदाने आपला वारस निश्चित केला नसेल तर मृत्यूपश्चात त्याबद्दलचे वाद उभे राहतात. त्यासाठीच्या नियमांमध्ये आता स्पष्टता आली आहे. एखाद्या सभासदाचा मृत्यू झाल्यास त्याने नमूद केलेला वारस तात्पूरते सभासतत्व एका अर्जाद्वारे मिळवू शकेल. त्यासाठी त्याला प्रतिज्ञापत्र द्यावे लागेल. एखाद्या सभासदाने वारस लिहून ठेवला नसेल आणि त्याच्या मृत्यूपश्चात कुणीही वारस पुढे आला नाही तर सोसायटी वृत्तपत्रात जाहिरात देऊन सभासदाच्या कायदेशीर वारसांना पुढे येण्याचे आवाहन करू शकेल.

कोणत्याही हाऊसिंग सोसायटीची सर्वसाधारण सभा ही यापुढे सर्वोच्च अधिकारी मानली जाईल आणि या सभेने घेतलेले निर्णय व्यवस्थापन समितीला बंधनकारक असतील. सर्वसाधारण सभा ऑनलाईन घेण्यास नियमाने मुभा देण्यात आली असून, या संदर्भातील व्हीडिओ पुरावे जपून ठेवणे सोसायट्यांना बंधनकारक करण्यात आले आहे.

पुनर्विकासाला ५१ टक्के पाठिंबा हवा

पुनर्विकास प्रक्रियेसाठी विशेष सर्वसाधारण सभेस किमान चौदा स्पष्ट दिवसांची नोटीस, निबंधकांच्या प्रतिनिधीची अनिवार्य उपस्थिती आणि सभेचे व्हिडिओ चित्रीकरण बंधनकारक करण्यात आले आहे. विकासकाची निवड किंवा पुनर्विकाससंबंधीचा ठराव मंजूर होण्यासाठी संस्थेच्या एकूण सभासदांपैकी किमान ५१ टक्के सभासदांचा पाठिंबा आवश्यक राहील. मूल्यनिर्धारकाने निश्चित केलेल्या जमिनीच्या मूल्याच्या दहापट रकमेपर्यंत कर्ज घेण्याची परवानगी देण्यात आली आहे. ही सुधारणा स्वयंपुनर्विकासाला चालना देणारी आहे.

सर्व सदनिकांना आता समान सेवा शुल्क सहकारी हाऊसिंग सोसायट्यांचे नवे नियम दृष्टिक्षेपात

गृहनिर्माण संस्था नोंदणी शुल्कही आता निश्चित व वाजवी दराने ठरविण्यात आले आहे. भाडेकरू मालकी गृहनिर्माण संस्थेसाठी रु. ५,०००, भाडेकरू सह-भागीदारी गृहनिर्माण संस्थेसाठी सदनिकांच्या संख्येनुसार रु. २,५०० ते रु. १०,०००, मागासवर्गीय व लोक आवास योजनेतील संस्थांसाठी रु. ५०, तर संस्थांच्या संघासाठी रु. ५,००० असे शुल्क असेल.

सहयोगी किंवा तात्पुरता सभासद वगळता कोणत्याही व्यक्तीस नियमित सभासदत्व मिळण्यासाठी विहित नमुन्यात अर्ज करणे, किमान पाच भाग धारण करणे, प्रवेश शुल्क भरणे, तसेच प्रवर्तक, विकासक किंवा हस्तांतरणकर्त्याशी केलेल्या नोंदणीकृत व मुद्रांकित कराराची किंवा नोंदणीकृत बक्षीसपत्राची प्रमाणित प्रत सादर करणे बंधनकारक.

तर सोसायटीच्या थकीत देयकांवरील व्याजाचा कमाल दर आता वार्षिक १२ टक्के साध्या व्याजापर्यंत मर्यादित करण्यात आला आहे. यापूर्वी अनेक संस्था १८ टक्के, २१ टक्के किंवा त्याहून अधिक दराने व्याज आकारत.

सभासदत्वास व्यवस्थापन समितीची मंजुरीही आवश्यक असेल. विद्यमान सभासदाचे पती, पत्नी, आई-वडील, मुले व भावंडे यांसारखे निकटचे नातेवाईक सभासदाच्या शिफारशीवरून सहयोगी सभासद म्हणून दाखल होऊ शकतील.

सभासदाच्या निधनानंतर तात्पुरत्या सभासदत्वासाठी आता दोन स्पष्ट मार्ग उपलब्ध आहेत. पहिला मार्ग म्हणजे सभासदाने केलेल्या नामनिर्देशनाच्या आधारे, तर दुसरा मार्ग म्हणजे नामनिर्देशन नसल्यास संस्था दोन स्थानिक वृत्तपत्रांमध्ये तसेच संस्थेच्या सूचनाफलकावर जाहीर सूचना प्रसिद्ध करून कायदेशीर वारसांकडून दावे मागवू शकते. या दोन्ही परिस्थितींमध्ये संबंधित व्यक्तीस नमुना वाय-४ मध्ये तात्पुरते सभासदत्व प्रदान करता येईल.अशा तात्पुरत्या सभासदास कोणताही मालकी हक्क प्राप्त होत नाही आणि अंतिम निर्णय होईपर्यंत त्याचे नाव भाग प्रमाणपत्रावर नोंदवले जात नाही. त्यामुळे संस्थेचे नियमित कामकाज सुरू राहण्यास मदत होते, तसेच सर्व कायदेशीर वारसांचे हितही संरक्षित राहते.

सर्व कायदेशीर वारसांमध्ये कोणताही वाद नसल्यास, ते परस्पर संमतीने नोंदणीकृत कौटुंबिक व्यवस्था करून संस्थेकडे नमुना वाय-५ मध्ये अर्ज सादर करू शकतात. त्यानंतर संस्था विहित पद्धतीने दोन स्थानिक वृत्तपत्रांमध्ये जाहीर सूचना प्रसिद्ध करेल. निर्धारित कालावधीत कोणताही दावा किंवा आक्षेप प्राप्त झाला नाही, संस्थेला न्यायालयीन आदेशाची आवश्यकता न ठेवता थेट पूर्ण सभासदत्व हस्तांतरित करता येईल.

वारसा प्रमाणपत्र, उत्तराधिकार प्रमाणपत्र किंवा प्रशासन पत्राची आवश्यकता आता केवळ प्रत्यक्ष वाद, दावेदारांमध्ये मतभेद किंवा आक्षेप निर्माण झाल्यासच राहील. नियम 106c-11 अंतर्गत प्रत्येकी गृहनिर्माण संस्थेसाठी राखीव निधी, कर्जनिवारण निधी आणि दुरुस्ती व देखभाल निधी उभारणे अनिवार्य करण्यात आले आहे. कर्जनिवारण निधीसाठी प्रत्येक सदनिकेच्या बांधकाम खर्चाच्या किमान ०.२५ टक्के दराने वार्षिक तरतूद करावी लागणार आहे, तर दुरुस्ती व देखभाल निधीसाठी किमान ०.७५ टक्के दराने निधी जमा करावा लागणार आहे. मोठी दुरुस्ती निधी, निवडणूक निधी, शिक्षण व प्रशिक्षण निधी, कल्याण निधी आणि मूळ (कॉर्पस) निधी उभारण्याचीही तरतूद करण्यात आली आहे.

सेवा शुल्क सर्व सदनिकांमध्ये समान विभागले जाईल. मालमत्ता कर स्थानिक प्राधिकरणाच्या आकारणीनुसार आकारला जाईल. पाणीपट्टी मंजूर आराखड्यानुसार नळ व निर्गमांच्या संख्येवर आधारित असेल. विमा शुल्क, भाडेपट्टी तसेच काही इतर आकारणी चटई क्षेत्रफळाच्या प्रमाणात विभागली जाईल. लिफ्टच्या देखभालीचा व संचालनाचा खर्च संबंधित इमारतीतील सदनिकाधारकांमध्ये समान पद्धतीने विभागण्यात येईल. ना-भोगवटा शुल्क पूर्वीप्रमाणेच सेवा शुल्काच्या १० टक्के इतकेच राहील.

महाराष्ट्रात सुमारे १. २७ लाख सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणीकृत आहेत. त्यापैकी ३३,२०० संस्था बृहन्मुंबईत कार्यरत आहेत. नागरी जीवनाचा कणा बनलेल्या या हाऊसिंग सोसायट्यांसाठी स्वतंत्र व स्वयंपूर्ण कायदेशीर चौकट नव्या नियमांनी आता निर्माण केली. त्यासाठीचे पूरक नियम गेली सहा वर्षे अधिसूचित करण्यात आलेले नव्हते. ते आता अधिसूचित करण्यात आले म्हणजेच लागू झाले. केवळ आदर्श उपविधीवर अवलंबून न राहता अनेक नियमांना आता वैधानिक, कायदेशीर अधिष्ठान प्राप्त झाले आहे.

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

'हाऊसिंग टाइम्स' घरपोच मिळण्याबाबत

फेडरेशनतर्फे प्रकाशित करण्यात येणारे 'हाऊसिंग टाइम्स' दर महिन्याच्या २५ व २६ तारखेला पोस्टामार्फत पाठविले जाते. अनेक गृहनिर्माण संस्थांमध्ये स्वतंत्र पत्रपेटीची व्यवस्था नसल्याने पोस्टमनकडून हा अंक संस्थेच्या कार्यलयात अथवा संस्थेच्या वॉचमनकडे दिले जाते. अनेकदा असेही घडते की संस्थेचे काही - सभासद पोस्टमनकडून परस्पर आपल्या ताब्यात घेतात. मात्र अशा संस्थांचे सचिव/अध्यक्ष यांच्यापर्यंत हा अंक पोहोचत नाही, असे लक्षात आले आहे. स्वाभाविकच, असे पदाधिकारी - फेडरेशनच्या कार्यलयात अंकासाठी विचारणा करतात. सर्व सभासद संस्थांना, असे आवाहन करण्यात येते की, संस्थांनी आपल्या संस्थेत पत्रपेटीची व्यवस्था करावी. अथवा संस्थेच्या वॉचमनला हा अंक सचिव/अध्यक्ष यांच्या हाती सुपूर्द करण्यास सांगावे.

रजिस्ट्री सं॰ डी॰ एल॰—(एन)04/0007/2003—25

REGISTERED NO. DL—(N)04/0007/2003—25

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-21122025-268699

CG-DL-E-21122025-268699

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग II — खण्ड 1

PART II — Section 1

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं॰ 61] नई दिल्ली, रविवार, दिसम्बर 21, 2025/अग्रहायण 30, 1947 (शक)

No. 61] NEW DELHI, SUNDAY, DECEMBER 21, 2025/AGRAHAYANA 30, 1947 (Saka)

इस भाग में भिन्न पृष्ठ संख्या दी जाती है जिससे कि यह अलग संकलन के रूप में रखा जा सके।

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a separate compilation.

MINISTRY OF LAW AND JUSTICE
(Legislative Department)

New Delhi, the 21*st December,* 2025/*Agrahayana* 30, 1947 *(Saka)*

The following Act of Parliament received the assent of the President on the 20th December, 2025 and is hereby published for general information:—

THE REPEALING AND AMENDING ACT, 2025

No. 37 of 2025

[20*th December,* 2025.]

An Act to repeal certain enactments and to amend certain other enactments.

Be it enacted by Parliament in the Seventy-sixth Year of the Republic of India as follows:—

1. This Act may be called the Repealing and Amending Act, 2025. Short title.

2. The enactments specified in the First Schedule are hereby repealed. Repeal of certain enactments.

3. The enactments specified in the Second Schedule are hereby amended to the extent and in the manner mentioned in the fourth column thereof. Amendment of certain enactments.

Savings.

4. The repeal by this Act of any enactment shall not affect any other enactment in which the repealed enactment has been applied, incorporated or referred to;

and this Act shall not affect the validity, invalidity, effect or consequences of anything already done or suffered, or any right, title, obligation or liability already acquired, accrued or incurred, or any remedy or proceeding in respect thereof, or any release or discharge of or from any debt, penalty, obligation, liability, claim or demand, or any indemnity already granted, or the proof of any past act or thing;

nor shall this Act affect any principle or rule of law, or established jurisdiction, form or course of pleading, practice or procedure, or existing usage, custom, privilege, restriction, exemption, office or appointment, notwithstanding that the same respectively may have been in any manner affirmed or recognised or derived by, in or from any enactment hereby repealed;

nor shall the repeal by this Act of any enactment revive or restore any jurisdiction, office, custom, liability, right, title, privilege, restriction, exemption, usage, practice, procedure or other matter or thing not now existing or in force.

1	2	3	4
1925	39	The Indian Succession Act, 1925.	(*i*) In section 3, in sub-section (*1*), the figures ", 213" shall be omitted; (*ii*) section 213 shall be omitted; (*iii*) in section 370,— (*a*) in sub-section (*1*), for the words and figures "or section 213 to be established by letters of administration or probate", the words "to be established by letters of administration" shall be substituted; (*b*) in sub-section (*2*), clause (*b*) shall be omitted.

DR. RAJIV MANI,
Secretary to the Govt. of India.

Requirement of Probate – No Longer a Mandatory Requirement Under the Indian Succession Act, 1925(Amendment)

1. **Introduction**

The Central Government of India received the assent of the President on **20 December 2025** and **Repealing and Amending Act, 2025 (Act No. 37 of 2025)** came into force upon its publication in the **Gazette of India** on **21 December 2025**. The Act repealed **71 obsolete and redundant enactments** enacted between 1886 and 2023 that had either become unnecessary or had already served their legislative purpose. Apart from repealing outdated statutes, the Act introduced consequential amendments to several important legislations in the **Indian Succession Act, 1925**, and including the **Code of Civil Procedure, 1908**, the **General Clauses Act, 1897**,and the **Disaster Management Act, 2005**, with the objective of simplifying and streamlining the legal framework in the Act.

Whereas the remarkable amendment is that the repeal of **Section 213** of the Indian Succession Act, 1925, along with consequential amendments to **Sections 3(1) and 370**. This legislative reform significantly changes the legal position regarding the compulsory requirement of probate for enforcing rights under a Will. This article examines the scope and implications of the **Indian Succession Act, 1925**, amendments.

2. **The Status Prior to the Repeal of Section 213**

Before its omission, **Section 213** of the Indian Succession Act, 1925 provided that no person could establish any right as an executor or legatee before a court unless probate of the Will, or letters of administration with the Will annexed, had been granted by a competent court in India.

3. **The mandatory requirement to obtain probate applied to:**

i. Wills executed by **Hindus, Buddhists, Sikhs and Jains** falling within clauses (a) and (b) of Section 57;

ii. Wills executed by **Parsis** after the commencement of the Indian Succession (Amendment) Act, 1962;

iii. Wills made within the ordinary original civil jurisdiction of the High Courts of **Calcutta, Madras and Bombay**; and

iv. Wills executed outside these jurisdictions where they related to immovable property situated within the territorial limits of those High Courts.

Note -The requirement, however, did **not** extend to Wills executed by **Muslims or Christians**.

4. **<u>Repeal of Section 213 – The Present Legal Position is as under</u>**

Under Indian law, the validity of a Will has never depended upon registration, notarization or payment of stamp duty. Nevertheless, in the cases covered by Section 213, beneficiaries were required to obtain probate before they could enforce rights arising under the Will.

Whereas the enforcement of the Repealing and Amending Act, 2025 on 21 December 2025, Section 213 has been repealed in its entirety. Consequently, probate is no longer a statutory prerequisite for establishing rights under a Will in the situations where it was previously mandatory.

Prior to this amendment, probate or letters of administration served as conclusive evidence of the executor's or administrator's authority to administer the estate. Whereas in practice, beneficiaries are facing considerable delay in securing mutation or transfer of inherited property because probate had to be obtained before their rights could be recognized. ***The repeal removes this procedural obstacle and enables beneficiaries to act upon a validly executed Will without first obtaining probate.***

However, in spite of that the repeal does not diminish the evidentiary value of probate. Probate continues to be an authoritative judicial declaration confirming the authenticity, due execution and validity of a Will. Thus, while probate is no longer compulsory, it remains an important legal safeguard and may still be obtained voluntarily where circumstances warrant.

Similarly, where a person dies intestate, or where administration of the estate otherwise becomes necessary, Letters of Administration continue to be governed by the existing provisions of the Indian Succession Act.

5. **<u>Savings Clause Under the Repealing and Amending Indian Succession Act,2025</u>**

Section 4 of the Repealing and Amending Act, 2025 contains a comprehensive savings clause preserving:

i. rights, liabilities and obligations already accrued;

ii. the validity of probates and letters of administration already granted; and

iii. testamentary and probate proceedings pending prior to the commencement of the amendment.

Accordingly, legal proceedings initiated before **21 December 2025**, together with rights that had already crystallized, remain unaffected by the repeal.

6. **Consequential Amendments to the Indian Succession Act**

To ensure consistency following the omission of Section 213, the legislature has made corresponding amendments to Sections **3(1)** and **370** of the Indian Succession Act.

➢ **Amendment to Section 3(1)**

Section 3(1), which authorises State Governments to exempt specified communities from certain provisions of the Act, has been amended by deleting the reference to Section 213.

➢ **Amendment to Section 370**

Section 370, which governs the grant of succession certificates, has also been amended by:

i. deleting the reference to rights previously required to be established through probate under Section 213; and

ii. omitting clause (b) of sub-section (2), which became redundant following the repeal.

These amendments ensure that the remaining provisions of the Act are aligned with the new legal framework.

7. **Benefits of the Repeal**

The repeal of Section 213 offers several practical advantages are as below:

i. It facilitates quicker transfer of property to beneficiaries in accordance with the terms of a Will.

ii. It eliminates the expense associated with obtaining mandatory probate.

iii. It reduces delays arising from court proceedings.

iv. It simplifies succession by reducing administrative requirements imposed by revenue authorities, housing societies and other institutions.

v. It removes the distinction that previously existed for particular religious communities and specified territorial jurisdictions, thereby promoting greater uniformity in succession law.

8. **<u>Challenges in Future / Ahead</u>**

While the amendment simplifies succession procedures, it also raises certain practical concerns.Mandatory probate subjected Wills to judicial scrutiny, thereby providing assurance regarding their authenticity and reducing the possibility of forged or fabricated testamentary documents. With the removal of this mandatory

requirement, Wills may now be relied upon without prior judicial verification, potentially increasing the risk of fraudulent or disputed claims.

This concern may become particularly significant in metropolitan cities such as **Mumbai, Chennai and Kolkata**, where immovable properties often involve substantial value. Purchasers, financial institutions and title examiners may continue to insist upon probate voluntarily to ensure an unbroken and reliable chain of title. Consequently, although probate is no longer legally mandatory, it is likely to remain commercially relevant in transactions involving valuable immovable property.

9. Conclusion

The repeal of **Section 213** marks one of the most significant reforms in Indian succession law in nearly a century. By abolishing the mandatory requirement of probate for specified Wills, the legislature has simplified the process of enforcing testamentary rights while eliminating distinctions that were based on particular religious communities and the historical Presidency Towns.

Even at the same time, probate continues to retain considerable legal importance. As judicial confirmation of a Will's authenticity and validity, it remains a valuable safeguard, particularly where estates involve substantial assets or where disputes are anticipated. Consequently, many individuals may continue to seek probate voluntarily despite the absence of a statutory mandate.

Although the Repealing and Amending Act, 2025 preserves existing rights and pending proceedings through its savings clause, one issue still merits judicial clarification. It remains to be seen whether Wills executed prior to **21 December 2025**, in respect of which probate had not yet been obtained, may now be enforced without insisting upon probate. While the language of the amendment suggests that the mandatory requirement has been removed, judicial interpretation will provide greater certainty on this aspect.

Overall, the amendment represents a balanced legislative reform that promotes procedural efficiency while preserving the legal value of probate as an optional mechanism. It also reinforces the importance of careful drafting, proper execution and secure preservation of Wills to minimize future succession disputes.

Note – Central Government Gazette published on dt.21/12/2025 is Published herewith for the Ready Reference

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

<u>CONSTITUTIONALITY CRISIS FOR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETIES IN MAHARASHTRA</u>

<u>By</u>

<u>KS Sandhu</u>

Maharashtra has over 1.18 to 1.27 lakh registered housing societies, which are largely self managed private entities, governed by the Maharashtra Co-operative Societies Act of 1960, Rules 1961 and Society Bye Laws as amended from time to time. As per Sec. 2(27) of MCS Act the *"societies are autonomous association of persons united voluntarily to meet their common needs .... democratically controlled enterprise and adhering to the co-operative principles and values".* Every five years societies of different size elect managing committees, varying from 11 to 19 members, as per the Act, to administer their affairs.

Bombay High Court in the case of Splendor Complex CHS Ltd has given a landmark judgement in December last year on the aspect of *'constitutionality'* of the committee, having far reaching affects. The crux of the judgement is that the committee must maintain its sanctioned strength of two-third elected members to remain constitutionally valid during its entire tenure of five years, though, careful reading of the Act does not explicitly support this contention. This judgment is likely to create crisis in most of the housing societies because it's almost impossible to maintain this criteria due to the reasons of death, resignations, disqualification or removal of the member of a society etc.

All size committees are required to keep five seats reserved during elections, two for women and three for SC/ST/OBC etc. Women seats generally get filled but, some or all, special category seats normally remain vacant due to non availability of eligible candidates. However, the committee purportedly must maintain two-third number of the total sanctioned strength. Imagine a committee of eleven members sanctioned strength where only eight ie. six general category and two women get elected, but must maintain a strength of seven members all the time to remain constitutionally valid. If for any reason two members resign, the committee becomes defunct, like mass resignation by seven members in Splendor Complex CHSL. The committee therefore, will always remain on fragile footing, open to manipulation by vested interests for becoming invalid.

There are provisions in society regulations to co-opt members to fill the casual vacancies, however as per the judgement they can only meet the requirement of quorum for meetings, but can't cure the constitutional validity of the committee. If a survey is carried out across the state, it may not come as a surprise that most committees in their last year or two are occupying office unconstitutionally. This demonstrates serious mismatch between the governing rules and the ground reality. Impractical, ambiguous and rigid laws are making society governance difficult which is bad for the co-operative society concept.

The smooth functioning of the committees for their full term can be insured if the government, through a regulation, removes the ambiguity about counting co-opted members in the sanctioned strength of the committee since the co-opted members also have the best interest of society at heart. The present process of co-option through 'nomination' can be made 'democratic' by electing such members through the general body which is the supreme body of the society. Another suggestion is to bring the sanctioned strength down to simple majority. If national and state governments with simple majority are constitutionally valid, then why not co-op societies? In addition, it is only fair, to keep uncontested reserved seats out of calculation while determining the constitutional valid strength of the committee.

The experts may argue that since the co-operative societies are 'autonomous' private bodies, they can overcome this problem by amending their Bye Laws using the provisions of Section 13 of the Act. However, the mute question is, will the co-operative authorities approve the amendment of reducing the sanctioned strength of the committee or to consider the co-opted members at par with the elected members for its constitutional validity in the true spirit of so called 'autonomous' character of the societies? If the answer is yes, then let the government issue a unambiguous directive to this effect. Clear regulatory directives will allow the committees to complete their full five year term and save its members the ignominy of being dismissed. In addition, it will reduce the work load of Co-operative Department and avoid the appointment of administrators, who in any case are, unwelcome guests in the societies.

****

THE HOUSING TIMES
RATE CARD FOR ADVERTISEMENTS
(FOR SINGLE INSERTION ONLY)

TYPE	SIZE	RATE	GST(5%)	TOTAL AMOUNT
BLACK / WHITE	FULL HALF QUARTER	10500/- 6000/- 3500/-	525/- 300/- 175/-	11025/- 6300/- 3675/-
COVER	CANCELLED			
OPENING COVER (COLOR)	FULL	25000/-	1250/-	26250/-
COVER 2 FRONT INSIDE (COLOR)	FULL HALF QUARTER	20000/- 10000/- 5500/-	1000/- 500/- 275/-	21000/- 10500/- 5775/-
COVER 3 BACK INSIDE (COLOR)	FULL HALF QUARTER	16000/- 8500/- 4500/-	800/- 425/- 225/-	16800/- 8925/- 4725/-
OTHER 3 COLOR PAGES	FULL HALF QUARTER	16000/- 8000/- 5000/-	800/- 400/- 525/-	16800/- 8400/- 5525/-
BACK COVER (IF AVAILABLE)	HALF QUARTER	10000/- 5500/-	500/ 275/-	10500/- 5775/-

Question & Answer

Q.1) Transfer of 50% undivided shares of the deceased member in favour of the heirs and legal representative of the deceased?

Ans 1- If the flat purchased jointly by the purchasers by entering into registered documents and accordingly as per the provisions the society have admitted them joint member by endorsing their names on the share certificate. In such case if First member expires then his heirs and legal representatives can claim the said flat by entering into registered family arrangement between themselves for 50% undivided shares of the deceased and their names shall be recorded 1st on the share certificate along with the other joint member.

If second joint member expires then his heirs and legal representatives can claim the said flat by entering into registered family arrangement between themselves for 50% undivided shares of the deceased 2nd joint owner and their names shall be recorded 2nd on the share certificate along with the first joint member.

It is further advised that as per the facts of the case the concerned heirs and legal representatives shall submit heirship application in form no.17 along with all other relevant papers and documents as per prescribe in the Byelaws as it is heirship transmission for which Rs.100 Entrance fee and Rs.500 Transfer fee is to be taken in such case Transfer Premium is not applicable. Such Transmission case is to be decided in the managing committee meeting.

Q.2) How the society shall deal in the matter of unauthorised commercial use of the Residential premises such as , Dance class or any other Commercial activities etc. in such flat ?

Ans 2- It is the duty of the Management Committee to look and maintain the building and also observe use of the premises in the building of the society for which the society has to pass necessary Rules and Regulations concerning to the subject matter of the society. The buildings Matters including Additions / Alterations / Change of use of the premises / Unauthorised Use and constructions of the building in the society are controlled as per provisions of the DC

(Development Control) Rules of the BMC Authority.

Hence in this regards as per Byelaws no.174(D) the society shall immediately approach in writing to the Concerned Ward Office / or the Building Proposal Department of the BMC authority about the violation committed by the member. Further we advised that as per the general meetings resolutions penalty to the members is to be charged as per the provisions of Byelaws No.165 and such charges is to be charged by the society in the billing and it can be recovered with interest as per the Provisions of section 154B(29) of the MCS Act,1960.

In this regards we further advise that the society shall observe Byelaws No.45 to 48 in respect of Maintenance of the flat by the members in the building of the society.

Q.3) How the Row House unit in MHADA complex is to be transferred?

Ans 3- The MHADA Authority is the land lord of the plot of land which is by Registered Release Deed allotted to the Registered society on certain terms and conditions for the construction of Row House units in the said Layout. If one of the Row House unit member have completed individual Conveyance Deed Registered with Sub-Registrar Mumbai of his Row House unit and as such the member have acquired the Right, Title, Interest in such unit for which such purchaser can make transfer application as per the provision given under Byelaws no.19 and by completing the required forms as mention in the Byelaws.

In this Regards if the plot of land of the MHADA Authority is not assigned or not conveyed then in such case the concern Member / Purchaser has to obtain No Objection Certificate from the MHADA Authority by complying the required formalities as required by the MHADA Authority.

Q.4) संस्थेतील व्यापारी गाला तसेच तळ मजल्यावरील सदनिका धारका साठी उद्वाहनचा (लिफ्ट) देखभाल व चालवण्याचा खर्च किंवा लिफ्ट बदलण्याचा खर्च संस्था कश्याप्रकारे घेऊ शकते?

उत्तर – संस्थेची इमारत बांधत असताना त्यामध्ये संस्थेतील सर्व गाळेधारकांना

म्हणजेच व्यापारी गाळेधारकांसह सर्व सदस्य / गाळेधारक यांना मुंबई महा नगर पालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावली नुसार इमारत बांधावी लागते.त्यामध्ये इमारतीच्या टेरेस वरती अनेक विध सभासदांना सुविधा देण्यासाठी म्हणजेच सर्वाना पाणी पुरवठा करणेबाबतची पाण्याची टाकी तसेच प्लमबिंग व प्रत्येक गाळेधारकाना सुस्थितीत सर्व सुविधा उपलब्ध करून देणे तसेच टेरेसवरून होणारी गळती तसेच संस्थेतील गाळेधारकांना / सभासदांना अनेक विध कार्यक्रमासाठी संस्थेला कायम टेरेसचा उपयोग करावा लागतो.

इमारतीचे टेरेस हे सदर इमारतीचे अत्यंत महत्वाचा भाग असून त्याच्या छताखाली सदनिका धारक, व्यापारी गाळेधारक इत्यादी त्याचा उपभोग घेत असतात म्हणून इमारतीचे टेरेस व त्यावरती असणारे अनेक विध सुविधाच्या बाबी ह्या प्रत्येक गाळेधारक / व्यापारी गाळेधारकांसाठी होत असतो.यामध्ये वैयक्तिक सभासद / गाळेधारक टेरेसचा वापर करतो कि नाही हा मुद्दा महत्वाचा नसून इमारतीचे टेरेस हे सर्वासाठी आहे म्हणून नमुना उपविधीतील तरतुदीनुसार उपविधी क्र.६७(अ)(चार) नुसार प्रत्येक सभासद / गाळेधारक /व्यापारी गाळेधारकांसह सारख्या प्रमाणात खर्च देणे बंधनकारक आहे मग ते लिफ्टचा वापर करो किंवा न करो.

Q.5) सोसायटीच्या इमारतीमध्ये, देखभाल शुल्कासाठी बंदिस्त गॅरेज आणि नोकरांच्या खोल्या स्वतंत्र "युनिट्स" म्हणून गणल्या जात असतील तर अशा जागा / परिसर स्वतंत्र युनिट म्हणून पात्र ठरू शकतात का ? त्याशिवाय याबाबत शेअर सर्टिफिकेट जारी करण्यासाठी कायद्यात कोणती तरतूद आहे ?

उत्तर - उपनियम क्रमांक ३(vi) च्या तरतुदींनुसार, ज्यामध्ये फ्लॅटची व्याख्या नमूद केलेली आहे, ज्यांनी स्टॅम्प ड्युटी भरून युनिट्स खरेदी केले आहेत आणि जर ते नोंदणी कायद्यानुसार नोंदणीकृत असेल, तर ते अशा युनिटचे मालक आहेत. जर गॅरेज व्यक्तीच्या मालकीचे असेल तर देखभाल शुल्क आकारता येते आणि शेअर सर्टिफिकेट जारी करता येते. अशा युनिट्सना इमारतीच्या आराखड्यांनुसार आणि नियोजन प्राधिकरणानुसार अशा संरचना अधिकृत केल्याचा उल्लेख असला पाहिजे. जर नोकरांची खोली ही नोकराच्या सुरक्षिततेसाठी उभारलेली सोसायटीची रचना असेल आणि जर ती मंजूर आराखड्यात दाखवली नसेल तर अशा परिस्थितीत देखभाल शुल्क वाढवता येत नाही आणि शेअर सर्टिफिकेट देखील जारी करता येत नाही.

Adv. D. S. Vader.
Hon. Secretary
The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.
(9821336411)

सोसायट्यांसाठीचे स्टेशनरी साहित्य फेडरेशनच्या सर्व सेल काऊंटरवर उपलब्ध

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

मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हाऊसिंग फेडरेशनतर्फे सभासद सहकारी गृहसंस्था व त्यांच्या पदाधिकाऱ्यांना संस्थेचे कामकाज चालविण्यासाठी आवश्यक असलेल्या स्टेशनरीची विक्री फेडरेशनच्या मुख्य कार्यालयातून केली जाते. मात्र संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांचा मुंबईच्या मुख्य कार्यालयात स्टेशनरी विकत घेण्यासाठी येण्याजाण्याच्या त्रास कमी व्हावा या उद्देशाने घाटकोपर येथे फेडरेशनचे संचालक श्री. अजय बागल यांच्या तसेच कांदिवली- चारकोप येथे फेडरेशनचे संचालक श्री. विजय शेलार यांच्या पुढाकाराने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना आवश्यक साहित्य-स्टेशनरी विक्री केंद्रे सुरू करण्यात आली आहेत. या सर्व विक्रि केंद्राचा भरघोस प्रतिसाद बघता कन्नमवार नगर विक्रोळी येथील फेडरेशनच्या कार्यालयात विक्रोळी पूर्व उपनगरातील गृहनिर्माण सभासदांसाठी आवश्यक साहित्य-स्टेशनरी विक्री केंद्र लवकरच सुरु करण्यात येत आहे.

घाटकोपर केंद्र

समर्थ सेवा संघ, घाटकोपर संत ज्ञानेश्वर मार्ग, इमारत क्र. १४ समोर, गणेश मंदिर जवळ, पंतनगर घाटकोपर (पूर्व), मुंबई ४०००७५.
वेळ - सोमवार ते शनिवार
सकाळी १०.३० ते दुपारी १.३० संध्या. ४ ते ८
संपर्क - श्री. अजय बागल ९८७०४८२९५९

चारकोप- कांदिवली केंद्र

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

अंधेरी केंद्र

रूम क्रमांक १०, तळमजला, एकदंत सोसायटी,
इमारत क्रमांक ३, संभाजीनगर, सहार रोड,
डी मार्ट समोर, अंधेरी (पूर्व), मुंबई ६९.
संपर्क ९०२९६३२७२१/९०२९६०६००४

सभासद गृहनिर्माण सहकारी संस्थांनी आपला GST नंबर कळवावा

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