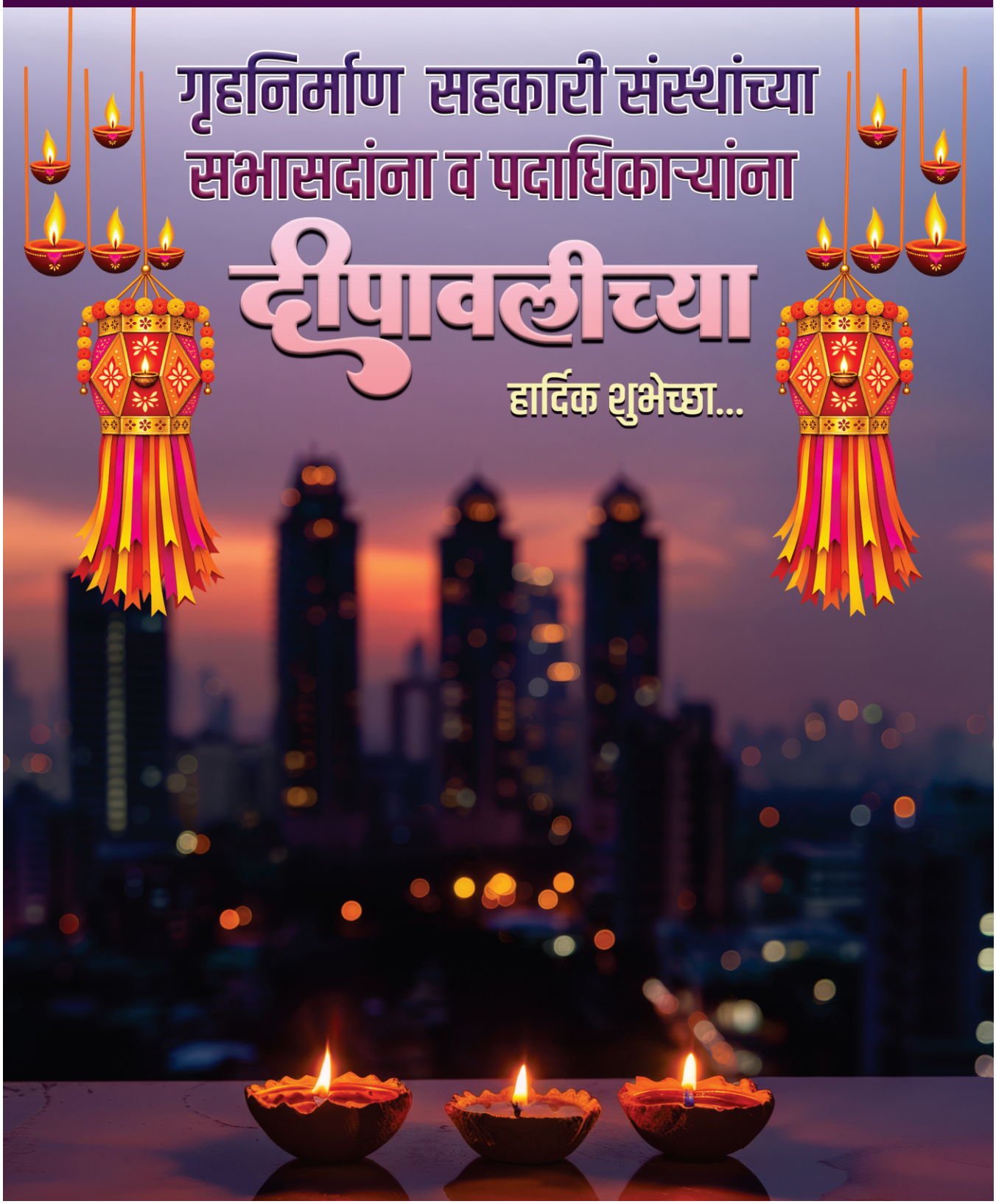
R.N.I. No. 39837/1982

PUBLISHED ON 25th October 2026

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 65 | Issue No. 07 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | October - 2026 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual



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

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

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

THE HOUSING TIMES

Vol. 65 | Issue No. 07 | October - 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

❖	सहकारी बँकिंग क्षेत्रातील मक्तेदारी टाळावी आणि व्यवस्थापनात सुधारणा व्हावी यासाठी केंद्र सरकारने बँकिंग नियमन कायद्यात केलेली सुधारणा देशाच्या सर्वोच्च न्यायालयाने स्वीकारली ! - संपादकीय	पान - ०६-०९
❖	सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीच्या पुनर्विकासाबाबतच्या सुधारित तरतुदी- अध्यक्षांचे मनोगत	पान - ११-१५
❖	शासनाचे परिपत्रक	पान - १७-२२
❖	गृहनिर्माण सहकारी संस्थामधील मेंटेनन्स थकबाकी वसूली. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ अंतर्गत कायदेशीर प्रक्रिया	पान - २३-२५
❖	Question & Answer	पान - २६-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठी:

दूरध्वनी क्रमांक:

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

ईमेल:

housingfederation@gmail.com

सहकारी बँकिंग क्षेत्रातील मक्तेदारी टाळावी आणि व्यवस्थापनात सुधारणा व्हावी यासाठी केंद्र सरकारने बँकिंग नियमन कायद्यात केलेली सुधारणा देशाच्या सर्वोच्च न्यायालयाने स्वीकारली !



वसंतराव एन शिंदे
संपादक

देशाच्या घटनात्मक तरतुदीनुसार राज्यातील सहकारी चळवळीच्या वाढीसाठी सहकारी संस्थांची नोंदणी करून मानवाच्या विविध गरजांच्या अनुषंगाने सेवा पुरविण्यासाठी सहकारी संस्था स्थापन करणे त्याची नोंदणी करणे त्यांचे व्यवस्थापन करणे व सर्व समावेषक सुविधा उपलब्ध करून देण्यासाठी व सहकारी संस्थांच्या वाढीसाठी सहकार कायद्याची निर्मिती झाली. प्रथमतः १९०४ मध्ये सहकार कायदा तयार झाला व तत्कालीन शासनाने त्यास मान्यता दिली. तद् नंतर १९२५ मध्ये सहकार कायद्यात सुधारणा करून सुधारित सहकार कायदा अंमलात आला.

दरम्यानच्या कालखंडात स्वातंत्र्याची चळवळ प्रभावी होती. दरम्यान १५ ऑगस्ट १९४७ रोजी देशाला स्वातंत्र्य मिळाले व २६ जानेवारी १९५० रोजी देशाच्या लोकसभेने प्रातिनिधिक मंडळाने देशाच्या राज्यघटना लोकसभेत स्वीकारली. राज्य घटनेतील तरतुदीनुसार सहकार हा विषय राज्याच्या अधिकारात अंतर्भूत झाला. त्यामुळे प्रत्येक राज्याला त्यांच्या कार्यक्षेत्रातील सहकारी संस्थां साठीचा सहकार कायदा व त्या अंतर्गत नियम करण्याचे अधिकार राज्याच्या विधिमंडळास प्राप्त झाले.

१ मे १९६० रोजी मराठी भाषिकांचे स्वतंत्र राज्य म्हणून महाराष्ट्र राज्य स्थापन झाले. सन १९६० मध्ये महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० हा सहकारी कायदा विधिमंडळाने मंजूर केला व १९६१ या नियमावलीसही विधिमंडळाने मान्यता दिली. राज्यातील सहकारी संस्थांच्या गरजेनुसार व वाढीसाठी आवश्यक तरतुदींमध्ये दुरुस्ती करून वेळोवेळी दुरुस्तीस मान्यता दिलेली होती. तत्कालीन सहकारी कायद्यात व नियमात सहकारी संस्थांच्या संचालक मंडळाच्या निवडणुका घेण्याचे अधिकार प्राथमिक संस्थांना प्रदान केलेले होते. तथापि स्पेसीफाईड संस्थांच्या संचालक मंडळाच्या निवडणुका घेण्याचे अधिकार संबंधित कार्यक्षेत्रानुसार जिल्हाधिकारी यांना होते. सन २०१३ मध्ये केंद्र सरकारने घटनात्मक दुरुस्ती करून सहकारास घटनेच्या विशेष तरतुदीत अंतर्भूत करण्यात आले. सदर दुरुस्तीनुसार सहकारी संस्थांच्या निवडणुका घेण्यासाठी प्रत्येक राज्याने स्वतंत्र प्राधिकरण निर्माण करावे. त्यांच्या मार्फत निवडणुका घ्याव्यात त्याप्रमाणे महाराष्ट्र शासनाने तद्अनुषंगाने कायद्यात व नियमात बदल करून राज्य सहकारी संस्था निवडणूक प्राधिकरण निर्माण केले व प्राधिकरण आयुक्तांच्या नियंत्रणाखाली राज्यातील सहकारी संस्थांच्या निवडणुका घेण्यात येऊ लागल्या.

घटनात्मक दुरुस्तीच्या अनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाच्या विधिमंडळाने महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ मध्ये आवश्यक तो बदल करून सुधारित कायदा व नियम लागू केले.

महाराष्ट्रामध्ये जिल्हा मध्यवर्ती बँका, नागरी सहकारी बँका, जिल्हा भूविकास बँका व राज्य शिखर सहकारी बँक ह्या बँका महाराष्ट्रात प्रामुख्याने कार्यरत आहेत. सुरुवातीस सहकारी बँकांची निर्मिती तालुका, क्षेत्र, जिल्हा क्षेत्र तसेच विभागीय क्षेत्रातील कार्यकर्ते एकत्र येऊन नागरी सहकारी बँकांची तसेच इतर विशिष्ट सहकारी संस्थांची निर्मिती करत. असत त्या त्या कार्यक्षेत्रातील प्रभावी नेते, राजकीय कार्यकर्ते अशा बँकांचे / संस्थांचे नेतृत्व करत असत त्यामुळे दीर्घकाळ अशा बँकांचे व्यवस्थापन एकाच व्यक्तीकडे राहत असे त्यामुळे लोकशाही पद्धतीने सर्व सभासदांना योग्य न्याय मिळत नव्हता अशी भावना निर्माण झाली होती. त्यामुळे महाराष्ट्र राज्याने पद्मभूषण वसंतदादा पाटील मुख्यमंत्री असताना सहकारी कायदा कलम ७३ अ मध्ये दुरुस्ती करून सहकारी संस्थेचा पदाधिकारी १० वर्षांपेक्षा जास्त कालावधी होत असल्यास अपात्र ठरवण्यात आला होता व सदर तरतुदीची तत्कालीन काळी अंमलबजावणी करण्यात आली होती. परंतु दरम्यानच्या कालावधीत पुन्हा सहकार कायद्यात दुरुस्ती करून पदाधिकाऱ्यांच्या पदासाठी लागू असलेली अपात्रतेची अट काढून टाकण्यात आली. तथापि सहकारी कायदा कलम ७३ अ च्या तरतुदीनुसार सहकारी संस्थेचे ३ वर्गवारी करण्यात आल्या, पदाधिकाऱ्यांच्या निवडी करिता ३ पैकी कमाल दोन वेगवेगळया संस्थावरच पदाधिकाऱ्यांचे राहण्याची अट कायम ठेवण्यात आलेली आहे.

सध्या महाराष्ट्रात सहकारी संस्थांच्या निवडणुकांचा धुमाकूळ व जोरदार चर्चा आहे. यामध्ये प्रामुख्याने जिल्हा मध्यवर्ती बँका, नागरी सहकारी बँका, साखर कारखाने, दूध संस्था, मार्केटिंग संस्था इत्यादींचा समावेश आहे. तथापि सहकारी बँका जरी सहकारी कायद्यानुसार सहकारी संस्था म्हणून नोंदविलेल्या असतात तथापि या सहकारी बँकांच्या कामकाजावर बँकिंग रेग्युलेशन ॲक्ट १९४९ नुसार रिझर्व्ह बँक ऑफ इंडिया चे नियंत्रण असते. गेल्या काही वर्षात अनेक सहकारी बँका आर्थिक दृष्ट्या अडचणीत आल्या त्यापैकी काही बँकांचे मोठ्या सहकारी बँकेत विलीनीकरण झाले तर काही सहकारी बँकांचे लायसन्स रिझर्व्ह बँक ऑफ इंडिया ने रद्द केले. त्याचा परिणाम म्हणून रिझर्व्ह बँक ऑफ इंडिया च्या नियंत्रणाखाली असलेल्या डिपॉझिट कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया कडून कमाल ५ लाख पर्यंतचे डिपॉझिट सुरक्षित करण्याची गॅरंटी आहे. त्यामुळे उर्वरित ठेवीदारांच्या ठेवी ५ लखापर्यंत परत मिळणे शक्य आहे. बँक व्यवस्थापन योग्य चालावे यास्तव केंद्र सरकारने व रिझर्व्ह बँक ऑफ इंडिया ने **Banking Regulation Act.** मध्ये तरतूद करून संचालक पदासाठी सततचा कालावधी १० वर्षांपर्यंत मर्यादित केला आहे व बँकांच्या संचालक सदस्यांच्या सततच्या १० वर्षांच्या कालावधीची अपात्रतेची अंमलबजावणी करण्याचे निर्देश रिझर्व्ह बँक ऑफ इंडिया ने महाराष्ट्र शासनास दिलेले आहेत. सुधारित आपत्रतेची १० वर्षांची अट मान्य नव्हती. तथापि राज्य शासन ही १० वर्षांची अपात्रता राज्याच्या सहकार कायद्यामध्ये अंतर्भूत नसल्यामुळे स्वीकारण्यास तयार नव्हते. त्यामुळे मा. उच्च न्यायालयात व मा. सर्वोच्च न्यायालयात याच्या याचिका दाखल झाल्या आहेत. तद्अनुषंगाने

काही याचिकांच्या निकालानुसार १० वर्षांची संचालक मंडळाच्या अपात्रतेची अट लागू असल्याने सर्वोच्च न्यायालयाने मान्य केल्यामुळे जिल्हा बँकाना आपत्रता लागू केली आहे.

सत्ता एकाच ठिकाणी केंद्रित होऊ नये, मक्तेदारी टाळावी आणि तरुणांना संधी मिळावी या उद्देशाने केंद्र सरकारने बँकिंग नियमन कायद्यात सुधारणा केली असली तरी त्याचा फारसा उपयोग होईल असे दिसत नाही. या कायद्याने ज्यांना बँकेची निवडणूक लढविण्यास मनाई केली त्यांची आता आपल्या नातेवाईकांतील बैठकीवर वर्णी लावली आहे. त्यामुळे या बँकांमध्ये घराणेशाही कायम राहण्याची शक्यता अधिक आहे.

– विद्याधर अनास्कर, प्रशासक, राज्य सहकारी बँक

महाराष्ट्रातील सहकारी चळवळीला इतिहासाचे अवलोकन केल्यास स्वातंत्र्यपूर्व काळात व स्वातंत्र्यानंतरच्या सुरुवातीच्या कालावधीमध्ये देशातील आर्थिक उभारणीसाठी शेतकरी, कामकरी, कामगार, यांना कर्जबाजारीतून मुक्त करण्यासाठी अनेक संस्थांची निर्मिती झाली या संस्था स्वातंत्र्याच्या दरम्यान महाराष्ट्र राज्याचे पहिले मुख्यमंत्री स्व. यशवंतराव चव्हाण साहेब राज्यामध्ये औद्योगिक संस्था उभारून शेतकऱ्यांच्या उत्पादन मालावर प्रक्रिया करून शेतकऱ्यांचे उत्पन्न वाढविण्याचे धोरण राबविले. या अनुषंगाने महाराष्ट्रात आजमितीस २,५०,००० च्या दरम्यान सहकारी संस्था नोंदविलेल्या आहेत. यामध्ये लोक कल्याणकारी नेतृत्वाने ग्रामीण भागातील शेतकऱ्यांकडून भागभांडवल जमा करून सहकारी साखर कारखाने, सहकारी सूत गिरण्या, सहकारी दूध संघ सहकारी पाणीपुरवठा संस्था सहकारी ग्राहक संस्था तसेच अनुषंगीक उत्पादक संस्था निर्माण केल्या याचा निश्चितच कायदा औद्योगिक संस्थांच्या माध्यमातून शेतकऱ्यांना झाला. परंतु सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापन तसेच आर्थिक व्यवहार व औद्योगिक संस्थांचे उत्पादन क्षमता व मार्केटिंग व्यवस्था यांचे योग्य व्यवस्थापन न झाल्याने तसेच सहकारी संस्थांतील संचालक राजकीय प्रभावाखाली आल्याने सक्षम राहिले नाहीत व संस्था कर्जबाजारी झाल्या त्यामुळे आजमितीस महाराष्ट्रातील सहकारी औद्योगिक संस्था, सहकारी पत संस्था, सहकारी जिल्हा बँका, नागरी बँका, अडचणीत आल्या आहेत व आर बी आय च्या नियमाप्रमाणे आर्थिक दृष्ट्या सक्षम राहिलेल्या नाहीत. या सर्व प्रक्रियेत सर्वसामान्य सभासदांचे भागभांडवल, ठेवी बुडालेल्या आहेत व सर्वसामान्यांसाठी आर्थिक सुविधाच कोलमडलेली आहे तरीही राज्यामध्ये दूधसंघ असो वा जिल्हा बँका संचालक मंडळाच्या निवडणुका दणक्यात पार पडत आहेत. मतदारांच्या मताचे काय होते हे सहकारी कार्यकर्त्यांना ज्ञात आहेच.

सहकरी चळवळीच्या प्रगतीसाठी सुधारित कायद्याचे स्वागतच व्हावे असे सर्वसामान्य सहकारी सभासदास वाटते.

जय सहकार

संपर्क :- 9819582466
E-mail: vasant.shinde.in@gmail.com

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीच्या पुनर्विकासाबाबतच्या सुधारित तरतुदी

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० चे कलम ७९(अ) नुसार शासनाने दि. ०४ जुलै, २०१९ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत कार्यपद्धती विहित केली होती. पुनर्विकासाबाबतच्या प्राप्त तक्रारी व मा. उच्च न्यायालयाने वेळोवेळी दिलेले निर्णय विचारात घेऊन राज्यात पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये सुसूत्रता, पारदर्शकता, सभासदांचा सहभाग व सभासदांचे व्यापक हित याकरिता दि. ०४ जुलै, २०१९ रोजीच्या शासन निर्णय व तदनंतर सदर शासन निर्णयानुसार पुनर्विकासाच्या अनुषंगाने पारित केलेली सर्व परिपत्रके अधिक्रमित करून सुधारित आदेश निर्गमित करणे आवश्यक असल्याने शासनाने खालील प्रमाणे आदेश दिलेले आहेत.

आदेश

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील कलम ७९अ अन्वये राज्यातील जनतेच्या व्यापक जनहितार्थ खालीलप्रमाणे आदेश देण्यात आलेले आहेत.

सक्षम प्राधिकरणाने इमारत धोकादायक, मोडकळीस आलेली किंवा राहण्यास धोकादायक किंवा धोकादायक म्हणून जाहीर केली असेल, आणि लागू विकास नियंत्रण नियमानुसार संस्था इमारत पुनर्विकास करण्यासाठी पात्र ठरत असेल तर संस्था सर्वसाधारण सभेमध्ये त्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याबाबतचा निर्णय घेऊ शकतो.

पुनर्विकासाचा निर्णय कायद्यानुसार निवडून आलेल्या व गठीत झालेल्या संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीला आहे. निबंधकाने प्राधिकृत अधिकारी /प्रशासक मंडळ यांना हा निर्णय घेता येणार नाही.

सदर आदेश विकासकाच्या माध्यमातून होणारा पुनर्विकास, संस्थेच्या स्वयंपुनर्विकास, संधीय संस्थेमार्फत होणारा समूह पुनर्विकास तसेच संस्थांच्या समूहा मार्फत होणारा पुनर्विकास अशा विविध प्रकारांना लागू आहे.

१. संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विशेष सर्वसाधारण सभा

पुनर्विकासाची प्रक्रिया सुरु करण्यासाठी संस्थेच्या किमान एक-पंचमांश सभासदांनी आपल्या योजना व सूचनांसह विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावण्याची मागणी सचिवांकडे करावी.

असा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर आठ दिवसांच्या आत व्यवस्थापन समितीच्या सभेत त्याची नोंद घेणे आणि दोन महिन्यांच्या आत विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावणे अपेक्षित आहे. सभेची विषयपत्रिका प्रत्येक सभासदाला किमान १४ दिवस अगोदर देणे आवश्यक आहे. त्याची पोच संस्थेच्या दप्तरी ठेवावी.

सभेपूर्वी प्रकल्प अहवाल तयार करण्यासाठी शासन किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या पॅनेलवरील किमान तीन नोंदणीकृत वास्तुविशारद अथवा प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागारांकडून दरपत्रके मागवावीत. त्यापैकी एका तज्ञाची निवड विशेष सर्वसाधारण सभेत करण्यात येईल.

सभासदांना पुनर्विकासासंदर्भात आपल्या सूचना, शिफारशी आणि हरकती सभेच्या किमान आठ दिवस आधी लेखी स्वरुपात सादर करता येतील. सभेत सभासदांची मते व हरकती विचारात घेऊन त्यांची नोंद इतिवृत्तात नावासह करणे आवश्यक आहे.

२. पुनर्विकासाच्या प्राथमिक निर्णयासाठी गणपूर्ती आणि बहुमत.

पुनर्विकासाच्या प्राथमिक निर्णयासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेची गणपूर्ती संस्थेच्या एकूण सभासदसंख्येच्या दोन-तृतीयांश इतकी असणे आवश्यक आहे. सभेची गणपूर्ती पूर्ण न झाल्यास सभा तहकूब करून सात दिवसांची सूचना देऊन पुढील एका महिन्याच्या आत पुन्हा सभा आयोजित करावी. दुसऱ्या सभेतही गणपूर्ती पूर्ण न झाल्यास पुनर्विकासात सभासदांना स्वारस्य नाही, असे समजून सभा रद्द केली जाईल आणि हा नियम पुढील तीन महिन्यांपर्यंत पुन्हा मंजुरीसाठी आणता येणार आहे.

पुनर्विकासाचा प्राथमिक निर्णय संस्थेच्या एकूण सभासदसंख्येच्या किमान ५१ टक्के सभासदांच्या मान्यतेने होणे आवश्यक आहे. प्रत्यक्ष उपस्थित राहू न शकणारे सभासद व्हिडिओ कॉन्फरन्सिंगद्वारे सहभागी होऊ शकतात. अशा उपस्थितीची गणपूर्ती व बहुमतासाठी गणना करता येईल, मात्र संस्थेच्या एकूण सभासदांपैकी किमान ५१ टक्के सभासदांची प्रत्यक्ष उपस्थिती अनिवार्य असल्याचे आदेशात नमूद आहे.

३. वास्तुविशारद आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराची भूमिका

पुनर्विकास प्रक्रियेत योग्य वास्तुविशारद किंवा प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराची नियुक्ती अत्यंत महत्वाची आहे. यासाठी शासन निर्णय किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या पॅनेलवरील किमान तीन नोंदणीकृत तज्ञांकडून दरपत्रके मागविण्याची तरतूद आहे. त्यापैकी एका तज्ञाची निवड विशेष सर्वसाधारण सभेत केली जाते.

नियुक्त तज्ञाने संस्थेची इमारत व जमीन यांचे सर्वेक्षण करणे जमिनीच्या अभिहस्तांतरणाची स्थिती तपासणे आणि लागू विकास नियंत्रण नियमांचा अभ्यास करणे, उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक हस्तांतरणीय विकास हक्क तसेच संबंधित प्राधिकरणाच्या नियमानुसार मिळू शकणाऱ्या लाभांचा अभ्यास करून वास्तववादी प्रकल्प अहवाल तयार करावा. नियुक्तीच्या दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या आत प्रकल्प अहवाल व्यवस्थापन समितीकडे सादर करावा.

प्रकल्प अहवाल प्राप्त झाल्यानंतर ३० दिवसांच्या आत व्यवस्थापन समितीची सभा बोलावून सभासदांच्या सूचना विचारात घ्याव्यात. आवश्यक बदल करून अहवालाला मंजुरी घ्यावी आणि त्यानंतर निविदा प्रक्रिया निश्चित करावी.

४. विकासक निवडताना पारदर्शक निविदा प्रक्रिया

पुनर्विकासातील सर्वात महत्वाचा टप्पा म्हणजे योग्य विकासकाची निवड. विकासकाची आर्थिक क्षमता, तांत्रिक क्षमता, अनुभव प्रतिष्ठा, पूर्वीचे प्रकल्प आणि निविदेतील अटी यांचे मूल्यमापन आवश्यक आहे.

निविदेचा मसुदा तयार करून त्यास विशेष सर्वसाधारण सभेची मंजुरी घ्यावी. त्यानंतर सर्वाधिक खपाच्या मराठी व इंग्रजी वर्तमानपत्रांमध्ये देऊन निविदा मागवाव्यात. सभासदांनी त्यांच्या परिचयातील अनुभवी विकासकांकडून निविदा मागविण्याची मुभा आहे.

स्पर्धात्मक निविदेसाठी किमान तीन निविदा मिळणे आवश्यक आहे. तीनपेक्षा कमी निविदा आल्यास प्रथम किमान १५ दिवसांची मुदतवाढ आणि त्यानंतरही तीनपेक्षा कमी निविदा आल्यास, दुसऱ्यांदा एक आठवड्याची मुदतवाढ देण्याची तरतूद आहे.

५. निबंधकाच्या प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत विकासकाची निवड

विकासकाची अंतिम निवड करण्यासाठी निबंधकाच्या प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत विशेष सर्वसाधारण सभा घेणे बंधनकारक आहे. यासाठी व्यवस्थापन समितीने संबंधित कागदपत्रांसह निबंधक कार्यालयाकडे प्राधिकृत अधिकारी नियुक्ती करण्यासाठी प्रस्ताव सादर करावा.

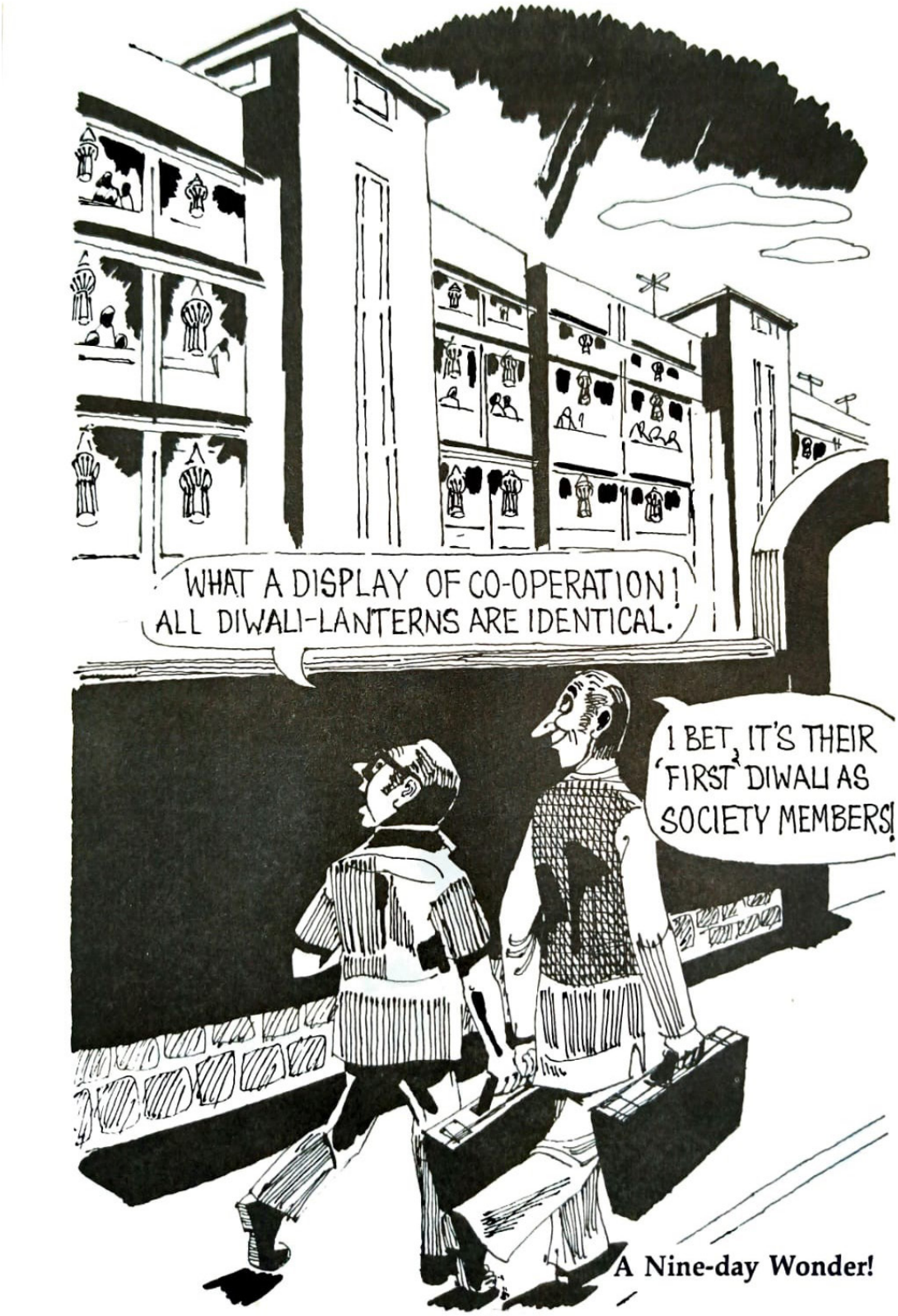
प्राधिकृत अधिकाऱ्याच्या नियुक्तीनंतर एका महिन्याच्या आत विकासक निवडीची सभा बोलवावी. सभेची सूचना व निविदांचा तुलनात्मक तक्ता सर्व सभासदांना किमान १४ दिवस आधी पाठवावा. सभेची गणपूर्ती संस्थेच्या एकूण सभासदसंख्येच्या दोन तृतीयांश इतकी असावी.

विकासकाची निवड संस्थेच्या एकूण सभासदसंख्येच्या किमान ५१ टक्के सभासदांना मान्यतेने करणे आवश्यक आहे. सभासदांना आपले मत मांडण्याची आणि हरकत नोंदविण्याची संधी द्यावी. हात वर करून मतदान करता येईल. मात्र संस्थेच्या किमान एक-पंचमांश सभासदांनी लेखी मागणी केल्यास गुप्त मतदान पद्धतीचा अवलंब करावा. सभेचे व्हिडिओ चित्रीकरण करणे आवश्यक आहे. निवड झालेल्या विकासकाची संमती घेणे आवश्यक आहे. सभेचे इतिवृत्त, लेखी संमतीपत्रे उपस्थितीपत्रक आणि इतर संबंधित कागदपत्रे १४ दिवसांच्या आत निबंधक कार्यालयात सादर करणे आवश्यक आहे. सभासदांना कागदपत्रे पाहण्याचा आणि माहिती मिळविण्याचा अधिकार आहे.

६. विकासक करारातील महत्वाच्या अटी — प्रकल्प पूर्ण करण्याची मुदत, दोन वर्षां पेक्षा जास्त नसावी अपवादात्मक परिस्थितीत ३ वर्षां पेक्षा जास्त नसावी. करारामध्ये बँक गॅरंटी, पर्यायी निवासव्यवस्था, भाडे, नोंदणीकृत करार, कार्पेट एरिया, विकास हक्क, सदनिका रिकामी करण्याची अट, वाद निवारणाची तरतूद इत्यादी अटी असणे आवश्यक आहे.

७. समूह पुनर्विकास — ज्या सहकारी गृहनिर्माण संघाच्या नावावर संलग्न संस्थांच्या इमारती व सामायिक क्षेत्राच्या जमिनीचे मालकी हक्क आहे. अशा सहकारी संघामार्फत समूह पुनर्विकास करता येईल. त्यासाठी संघाच्या एकूण संलग्न सभासद संस्थांच्या दोन तृतीयांश इतकी गणपूर्ती आणि ५१ टक्के संस्थांची मान्यता आवश्यक आहे. आणि सर्व संलग्न संस्थांतील एकूण सभासदांपैकी किमान ६० टक्के सभासदांनी ठरावाच्या बाजूने मतदान केलेले असणे आवश्यक आहे.

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



late - **Shri RAGHUVIR SAMANT** Cartoons late - **Shri P. B. KAVADI**

अकृषिक परवानगी, सनद तसेच अकृषिक आकारणी रद्द करण्याबाबत महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम २०२५ च्या अनुषंगाने दिशानिर्देश देण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल विभाग

शासन परिपत्रक क्रमांकः एनएपी-२०२५/प्र.क्र.१७७/जमीन-०१अ

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-४०००३२
दिनांक:-१५ ऑक्टोबर, २०२६

वाचा :-

१) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६
२) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६
३) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५
४) महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय क्रमांकः एनएपी-२०२५/प्र.क्र.१७७/जमीन-०१अ, दिनांक १०.०२.२०२६
५) महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, शासन परिपत्रक क्रमांकः एनएपी-२०२५/प्र.क्र.१७७/जमीन-०१अ, दिनांक २३.०४.२०२६

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिते मधील अकृषिक परवानगी, सनद व अकृषिक कर आकारणी बाबतच्या तरतुदींमध्ये सुधारणा करण्यात आल्या आहेत. सदर सुधारणेच्या अनुषंगाने दिनांक १०.०२.२०२६ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये सविस्तर दिशा-निर्देश देण्यात आले आहेत. त्यानुषंगाने विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजुरीच्यावेळी नागरिकांना अकृषिक रुपांतरणासाठी अधिमूल्य भरुन घेण्याकरिता, नगर विकास विभागामार्फत विकसित करण्यात आलेल्या Building Plan Management System- BPMS (https://mahavastu.maharashtra.gov.in), आणि Auto DCR (https://maha.autodcr.com/BPAMSClient/Default.aspx) या संगणकीय प्रणालीमध्ये सुविधा उपलब्ध करून दिलेल्या सुविधांबाबत सर्व क्षेत्रीय अधिकारी / प्राधिकारी तसेच सर्व नागरिकांना संदर्भाधीन क्रमांक ५) येथील दिनांक २३.०४.२०२६ रोजीच्या शासन

परिपत्रकान्वये पूरक सूचना / दिशानिर्देश देण्यात आले आहेत. या सूचनांनुसार क्षेत्रीय स्तरावर कार्यवाही करतेवेळी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४७ नुसार क्षेत्र फळनिहाय शिघ्र सिद्ध गणकानुसार जमिनीचे बाजार मूल्य विचारात घेणे तसेच मानीव अभिहस्तांतरण झालेल्या गृहनिर्माण संस्थांकडून एकरकमी अधिमूल्य भरून घेतेवेळी निर्माण होणारा संभ्रम दूर करण्यासाठी क्षेत्रीय अधिकारी/प्राधिकारी तसेच नागरीक यांना सूचना निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधिन होती.

शासन परिपत्रक

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५ तसेच, संदर्भ क्रमांक ४) व ५) येथे नमूद दिनांक १०.०२.२०२६ व दिनांक २३.०४.२०२६ रोजीच्या शासन निर्णय व शासन परिपत्रकाच्या अनुषंगाने कार्यवाही करण्याच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे सूचना / दिशानिर्देश देण्यात येत आहेत:-

१. दिनांक ३१.१२.२०२५ पूर्वी प्रचलित नियमानुसार अकृषिक परवानगी /अकृषिक वापराची सनद दिलेल्या प्रकरणी यापुढे वार्षिक अकृषिक कराची आकारणी न करता त्याऐवजी संबंधितांना नोटीस देवून चलनाव्दारे एकरकमी अधिमूल्य भरून घेण्याची कार्यवाही संबंधित तहसिलदार यांनी करावी. तसेच ज्या प्रकरणी अकृषिक वापराची सनद उपलब्ध नसेल अथवा सनद आता नव्याने देणे शक्य नसल्याने अशा प्रकरणी संबंधित नियोजन प्राधिकाऱ्याने दिलेली बांधकाम परवानगी आणि त्या इमारतीकरीता दिलेले भोगवटा प्रमाणपत्र सादर केले असल्यास अशा प्रकरणी देखिल वार्षिक अकृषिक कराची आकारणी न करता एकरकमी रुपांतरण अधिमूल्य भरून घेण्याची कार्यवाही तहसिलदार यांनी करावी.

अशी कार्यवाही करतांना ज्या जमिनी दिनांक ३१.१२.२००१ रोजी किंवा त्यापूर्वी बिनशेती झाल्या, त्या जमिनींवर सन २००१ च्या चालू वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार तसेच ज्या जमिनी दिनांक ०१.०१.२००२ रोजी किंवा त्यानंतर बिनशेती झाल्या आहेत त्या जमिनींकरीता त्या-त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार असलेल्या दराने महाराष्ट्र

जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ४७ मध्ये नमूद टप्प्यांनुसार व दराने अधिमूल्याची रक्कम वसूल करण्याची कार्यवाही संबंधित तहसिलदार यांनी करावी. सदर कार्यवाही केल्यानंतर एकरकमी अधिमूल्याचा भरणा केल्याबाबतची नोंद संबंधित जमिनीच्या ७/१२ अथवा मिळकत पत्रिकेमध्ये इतर हक्क सदरी घेण्यात यावी.

२. यापूर्वी नियोजन प्राधिकरणाने /नियोजन प्राधिकाऱ्याने वार्षिक अकृषिक कराऐवजी एकरकमी रुपांतरण अधिमूल्य वसूल केले असल्यास सदर अधिमूल्याची रक्कम शासन जमा करण्याची कार्यवाही संबंधित नियोजन प्राधिकरण /नियोजन प्राधिकारी यांनी करावी.

३. ज्या प्रकरणी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जमीन/भूखंडाचे मानीव अभिहस्तांतरण झालेले आहे अशा जमिनींचे देखील वरीलप्रमाणे एक रकमी अधिमूल्य संबंधित गृहनिर्माण संस्थांकडून वसूल करण्यात यावे. अशा संस्थांकडून एकरकमी अधिमूल्य वसूल करतांना मानीव अभिहस्तांतरण ज्या दिनांकास झाले आहे त्या दिनाकास लागू असलेल्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या संबंधित जमिनीच्या चालू बाजारमूल्याच्या रकमेनुसार अधिमूल्याची आकारणी संबंधित तहसिलदार यांनी करावी.

४. वरिलप्रमाणे नमूद केल्यानुसार परिगणनेअंती येणारी अधिमूल्याची रक्कम सुधारणा दिनांकापासून एक वर्षाच्या आत म्हणजेच दिनांक ३१.१२.२०२६ पूर्वी संबंधित जमिन/भूखंडधारक यांना शासन जमा करणे आवश्यक आहे. त्याकरीता संबंधित तहसिलदार यांचेकडून अकृषिक वापरात असलेल्या जमिनीबाबत अधिमूल्याच्या रकमेची परिगणना करून संबंधितांना नोटीस देवून सदर रक्कम ऑफलाईन पध्दतीने चलानव्दारे शासन जमा करण्याबाबत कळविण्याची कार्यवाही करावी. संबंधितांकडून विहित कालावधीत अधिमूल्याची रक्कम करून घेण्यात यावी. संबंधित मिळकत धारकांनी विहित कालावधीत अधिमूल्याची रक्कम शासन जमा न केल्यास विहित कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर सदर रक्कम दंड आणि व्याजासह वसुल करण्यात यावी.

५. वार्षिक अकृषिक कर (N.A. टॅक्स) ऐवजी एकरकमी रुपांतरण अधिमूल्य भरून घेताना नियोजन प्राधिकरणाने भोगवटादार प्रमाणपत्र (O.C.) दिलेले असल्यास आणि मोजणी

नकाशा उपलब्ध असल्यास अशा प्रकरणी पुन्हा मोजणी करण्याची आवश्यकता नाही. तथापि, सीमांकन, हद्द निश्चिती किंवा इतर प्रकरणी आवश्यकतेनुसार मात्र मोजणीची कार्यवाही करण्यात यावी.

०२. सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०२६१०१५१८११२४८३४८ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

BHAGWAN MARUTI SAWANT

Digitally signed by BHAGWAN MARUTI SAWANT
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=REVENUE AND FORESTS DEPARTMENT, 2.5.4.20=8EE89E80AEC64F8BC08DF8D85DDB4706D35ABD8B73C618E114E69BD5C9ECF57B, postalCode=400032, st=Maharashtra, serialNumber=C7D8A1C685F7AB2A6CABC4F7EAD8CFA74F8F7A0FADCAC76D8F1CF22569F16BD3, cn=BHAGWAN MARUTI SAWANT
Date: 2026.10.15 18:12:22 +05'30'

(भगवान सावंत)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

सहकारी गृहनिर्माण संस्था सदस्यांसाठी निवडणूक अधिकारी प्रशिक्षण

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

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

प्रशिक्षण कार्यक्रमाचे वेळापत्रक

दिनांक व वार	प्रकार	भाषा	वेळ
शनिवार, 28 नोव्हेंबर, 2026	ऑनलाइन/Online	मराठी/English	सायं. 5.30 ते 8.30

For queries please contact: **Shri Ashish J. Goel**
(Hon. Director, Mumbai district co-op housing federation)
9821047155/ mumbaifederationtraining@gmail.com

गृहनिर्माण सहकारी संस्थामधील मेंटेनन्स थकबाकी वसूली.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ अंतर्गत कायदेशीर प्रक्रिया

गृहनिर्माण सहकारी संस्था ही सभासदांच्या सामूहिक मालकीची आणि सामूहिक जबाबादारीची संस्था आहे. संस्थेची इमारत, परिसर, पाणीपुरवठा, वीज, सुरक्षा, स्वच्छता, लिफ्ट, दुरूस्ती विमा कर्मचारी वेतन आणि इतर आवश्यक सेवा सुरळीतपणे चालवण्यासाठी सभासदांकडून नियमित देखभाल शुल्क अर्थात मेंटेनन्स वसूल करणे आवश्यक असते.

काही सभासदांकडून मेंटेनन्सची रक्कम वेळेवर न भरल्यास त्याचा थेट परिणाम संस्थेच्या आर्थिक व्यवहारांवर होतो. नियमित भरणा करणाऱ्या सभासदांवर अतिरिक्त आर्थिक भार पडू शकतो आणि संस्थेच्या दैनंदिन कामकाजात अडथळे निर्माण होऊ शकतात. म्हणूनच, थकबाकी वसुलीसाठी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अंतर्गत कायदेशीर यंत्रणा उपलब्ध करून देण्यात आली आहे.

या प्रक्रियेत संस्थेने एकीकडे थकबाकी वसुलीचा कायदेशीर अधिकार वापरणे आवश्यक आहे. तर दुसरीकडे संबंधित सभासदाला योग्य सुचना, हिशोब पारदर्शकता आणि कायद्यानुसार उपलब्ध असलेली बाजू मांडण्याची संधी देणेही महत्त्वाचे आहे.

मेंटेनन्स भरणे हे सभासदाचे कर्तव्य आहे.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६०, संस्थचे नोंदणीकृत उपविधी नुसार संस्थेने ठरविलेली देणी वेळेवर भरणे हे प्रत्येक सभासदाचे कर्तव्य आहे. संस्थेने आकारलेली रक्कम उपविधी, सर्वसाधारण सभेचे निर्णय, लागू नियम आणि कायदेशीर तरतुदींशी सुसंगत असणे आवश्यक आहे.

थकबाकी वसुलीची प्राथमिक प्रकिया

<u>मासिक देयके</u> - संस्थेने सभासदाला मासिक देयके किंवा स्टेटमेंट देणे आवश्यक आहे.

<u>थकबाकीवरील व्याज</u> - सभासदाने विहीत मुदतीत देय रक्कम न भरल्यास, संस्थेच्या उपविधी व लागू कायदेशीर तरतुदींनुसार १२ टक्के पर्यंत साधे व्याज आकारले जाऊ शकते.

<u>स्मरणपत्र</u>- सलग ३ महिन्यांपेक्षा जास्त थकबाकी असल्यास संस्थेकडून सभासदाला लेखी स्मरणपत्र पाठवून थकबाकी रक्कम भरण्याची विनंती करावी.

<u>अंतिम नोटीस</u> - थकबाकी कायम राहील्यास व्यवस्थापक समितीने आवश्यक ठराव करून सभासदाला १५ ते ३० दिवसांची अंतिम मागणी नोटीस बजवावी. देय मुदतीत थकबाकी रक्कम भरणा न केल्यास कलम १५४बी २९ अन्वये अर्ज करण्यात येईल असी सुचना नमूद असावी ही नोटीस नोंदणीकृत डाकेने (RPAD) किंवा पोचपावतीसह देणे अनिवार्य आहे.

कलम १५४ बी २९ अंतर्गत वसुली दाखल्यासाठी अर्ज

अंतिम मागणी नोटीस बजावूनही थकबाकी भरली गेली नाही तर संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० च्या कलम १५४बी अंतर्गत सक्षम निबंधक प्राधिकरणाकडे वसुली दाखला मिळविण्यासाठी अर्ज करू शकते. नमुना यु मधील अर्ज, व्यवस्थापक समिती ठराव, थकबाकी रक्कमचे तपशीलवार विवरणपत्र, नोटीस व तिच्या पोचपावती, आवश्यक कोर्ट फी स्टॅम्प, चलन आणि इतर आवश्यक कागदपत्रे अर्जासोबत जोडणे गरजेचे आहे.

अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर सक्षम प्राधिकरणाकडून कायद्यानुसार आवश्यक प्रक्रिया राबविली जाते संबंधीत थकबाकीदार सभासदास बाजू मांडण्यासाठी नोटीस बजावतात. दोन्ही बाजूचे म्हणणे ऐकून निबंधक कलम १५४ बी २९ अंतर्गत वसूली दाखला जारी करतात.

कलम १५४बी २९ अंतर्गत वसुली दाखला मिळाल्यानंतर पुढील कारवाई

कलम १५४बी २९ अंतर्गत दाखला मिळाल्यानंतर तो दिवाणी न्यायालयाच्या हुकूमनाम्याप्रमाणे प्रभावी ठरतो. या दाखल्याची अंमलबजावणी महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ च्या नियम १०७ अन्वये केली जाते.

संस्थने कलम १५४बी २९ अन्वये प्राप्त केलेला वसूली दाखला दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को. ऑप. हौसिंग फेडरेशन लि. यांच्या कार्यालयात आवश्यक अर्ज, कागदपत्रे आणि आवश्यक फी भरून संबंधीत फेडरेशनच्या वसूली अधिकाऱ्याकडे अंमलबजावणीसाठी सादर करावा.

वसुली दाखला अंमलबजावणीसाठी सादर केल्यानंतर फेडरेशनच्या वसूली अधिकाऱ्याकडून नियमानुसार वसूलीची प्रक्रिया राबवली जाते. वसूलीची प्रक्रिया ही ३ टप्प्यामध्ये राबवली जाते.

१. **मागणी नोटीस** - वसुली अधिकारी संबंधित थकबाकीदारला नियम १०७अन्वये मागणी नोटीस, जप्ती पुर्वीची नोटीस, जप्तीची नोटीस, बजावू शकतो.

२. **जंगम स्थावर मालमत्तेची नोटीस** - नोटीसा बजावूनही वसुलीयोग्य रक्कम भरली गेली नाही तर नियम १०७ अन्वये पुढील वसुली प्रकिया सूरू केली जाऊ शकते. परिस्थितीनुसार जंगम मालमत्ता, स्थावर मालमत्ता किंवा सदनिकेवर कायदेशीर नोटीस बजावून जप्तीची कायदेशीर कारवाई होऊ शकते.

   प्रत्यक्ष ताबा - आवश्यक असल्यास जप्त मालमत्तेचा ताबा घेण्याबाबत लागू कायदा व सक्षम प्राधिकरणाच्या आदेशानुसार आणि गरज पडल्यास नियमानुसार संबंधीत पोलीस प्राधिकरणाकडून संरक्षणाची मागणी करून सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा घेण्याचे अधिकार वसूली अधिकारी यांना आहेत.

३. **मालमत्तेचे मुल्यांकन आणि लिलाव** - जप्त मालमत्तेवर जप्तीची कारवाई झाल्यानंतरही देय रक्कम वसुल न झाल्यास लागू नियमांनूसार मालमत्तेचे मुल्यांकन व विक्री व लिलावाची प्रक्रिया पुढे नेली जाऊ शकते

थकबाकीदाराने दुर्लक्ष केल्याने कलम १५४ व २९ च्या दाखल्याच्या आधारे त्याच्या सदनिकेचा थेट लिलाव होऊ शकतो, त्यामुळे सदस्यांनी मेंटेनन्स नियमित भरणे आणि संस्थांनी कायदेशीर प्रक्रियांचे तंतोतंत पालन करणे आवश्यक ठरते.

श्री. यशवंत (भाई) राजाराम सावंत.
तज्ञ संचालक
दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि
संपर्क :- 836 958 5436

Question & Answer

Q.No.1) Whether the terrace be recognized as part of the flat owner's existing rights/entitlement? How the terrace area be considered while calculating the area of terrace and what are the benefits during the redevelopment process?

Ans.No.1) If the terrace area is included along with the flat in the registered document made with the builder or with the sealer wherein how much proportional cost paid for the terrace area, on such proportional cost compared with the cost of the flat, on such ratio the flat owner will claim such proportional area of the terrace portion shown along with flat shall be approved in the BMC approved plan of the building of the society. Or as per the arrangement and terms and condition as agreed between the society and the developer during the course of redevelopment.

Q.No.2) Is the flat owner claim any additional area, monetary compensation, or other benefit for the terrace portion area attach to the flat. If such terrace area is not shown in the registered agreement?

Ans.No.2) If the terrace area attached to the flat which is shown as per the approved building plan, in such cases terrace area attached to the flat is free of FSI, it cannot be sold, it is open to sky and hence it is common property of the society in such cases the flat holder adjusting to the open terrace area shall not claim any additional area or monetary compensation or other benefits as provided to the flat .but in such cases the society and the developer shall agree as decided among them salve but in any case such flat holder cannot claim any other benefits as claimed in case of the flat.

Q.No.3) Whether the society can adopt the present published draft/ revised Model Byelaws by passing resolution in AGM/SGM and implement the same with immediate effect even though same is not approved by the commissioner of cooperation?

Ans.No.3) In this connection please note that unless and until Byelaws were approved by the Commissioner for Co-operation & Registrar, C.S.M.S., Pune and thereafter as per the authority and the rights given to the federation for printing and selling, in such situation any draft bylaws published for suggestions shall not to be treated as approved model Bylaws of the housing society. Only after the approval of the Registrar the same shall be printed and sold to the housing society as model bylaws of housing **society**. Hence at this stage such published draft bylaws published for suggestions are not required to be

adopted by the society in the AGM/ SGM of the society which **please note.**

Q.No.4) Can the society implement selected provisions of the Byelaws such as provision of charging 12% interest on delayed payment of society dues, in absence of the approved model bylaws ? Now at this stage how the interest is to be charged on the defaulted amount?

Ans.No.4) The Government of Maharashtra, department of co-operation have notified on 18 June 2026 and published on 22 June 2026 the Maharashtra co-operative societies (Amendment) Rules 2026 whereas new rules having framed and came into force in which **Rules 106C – 12. Levy of Charges (4)** Sr no 6 Interest on defaulted charges is now Amended **at the rate fixed by the general body not exceeding simple interest 12% per annum**. Instead of 21% as per model Bylaws no 71. Whereas the MCS Rules came in to force from 22 June 2026, therefore the rule in respect of charging of Interest on defaulted amount can be changed as per the amended rules such change in charging the interest, the society shall pass such Resolution in its MC meting as well as in AGM/SGM and accordingly charge the interest as decided by the society not more than 12% per annum**.**

Q.No.5) Whether society can conduct the elections of less than 50 members by having 3 seats for members in the General Category & 2 seats reserved for members in the women's category or whether 5 seats for members from the General category where both men & women can stand for election whether it is correct to conduct the election of the society?

Ans.No.5) In such case please note that whenever there is an election of the society below 50 members then in that case you have to refer the government circular dt.28th February-2024, in which the total strength of the managing committee is given and same is upheld by the Hon'ble High Court stating as the minimum strength of the managing committee will be 5 members to form the committee. It means that less than 50 members are exempt reservations (such as SC,ST,OBC,VJ/NT, or SBC) for their managing committees. Hence General category seats requires a minimum of 5 general category members, Women's seats requires 2 woman members making a total committee structure5 general + 2 Women, or a minimum of 5 total members where 3 can form a quorum, according Caste/ tribe reservation rules do not apply to societies having less than 50 members. If no women members contest or are

not available, the 5 general seats are sufficient to run the committee legally.

Q.No.6) Whether a Provisional Member can take part/participate in the Redevelopment Process of the society? Can he attend the Redevelopment Meetings? Does he need the consent of the other heirs? Can he sign any Redevelopment documents with/without the consent of the other heirs?

Ans.No.6) If the society is going for Redevelopment then the society have to follow the procedure given by the government as per the Recent circular dt.30 Sep 2026, under section 79(A) of the MCS Act-1960, If the want clarification on certain queries or guidance in said matter the society have to take written advice from the Architect or PMC appointed by the society as the society have to appoint them as adviser for redevelopment project as given in said circular and act accordingly as redevelopment is a important issue.

It is true that there is a provision given under section 154B-1(18) (a), wherein the definition of Associate Member is given in Section 154B-4 the right of Associate/ Joint or Provisional Member are mentioned therein, therefore Associate Member and Provisional Member have no any Ownership Rights in the property unless inherit the property as per Section 154B-13 of the MCS Act-1960, hence the question of Rights to negotiate in Redevelopment Process does not arise if the society intent to get advise / Opinion in this regards the society can approach to Registering Authority of its ward or obtain opinion from its Advocate appointed by the society.

Q.No.7) Whether it is Mandatory for all societies to adopt the Maharashtra Government Gazette dt.22nd June-2006, as ours is a Premises Society and following Byelaws of the Industrial Estate & Premises co-op. society?

Ans.No.7) Please note that as per the provision given in Section 154-1(17) of MCS Act-1960 as per the new amendment in the government gazette dt.23rd July-2019, the definition of housing societies is changed in four categories in which other category included premises societies. It means whenever Act or Rules were amended by the government gazette circular it notification supersedes the Byelaws hence it is applicable immediately from the date it is publication.

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.

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

विक्रोळी केंद्र

कन्नमवार नगर क्रमांक २, इमारत क्रमांक ७७ जवळ, जुने पोलीस स्टेशन, आयसीआयसीआय बँकेसमोर, विक्रोळी (पु.) - ४०००८३

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.