

जा.क्र.गृह/डी-३/संस्था नोंदणी/२०१०
सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय
दिनांक :- २९ नोव्हेंबर, २०१०.

:: परिपत्रक ::

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ मधील तरतुदीनुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी केली जाते. सदर अधिनियमाच्या नियम ६ मधील तरतुदीनुसार निबंधक (सहकार आयुक्त) यांना आवश्यकते नुसार बदल करण्याचे किंवा सुधारणा करण्याची तरतुद आहे.

त्यानुसार या कार्यालयाने क्र. गृह/संस्था नोंदणी/चेक लिस्ट/ई-२/८७, दिनांक ९ एप्रिल, १९८७ व दिनांक १ जानेवारी, १९९३ रोजी परिपत्रके काढली होती. त्याच प्रमाणे कृषि व सहकार विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२ यांनी क्र. सीएसएच-१०७९/२५८३१-१४-सी, दिनांक २ मे, १९८० व सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२ यांनी क्र. सगृयो-१०९२/२०७४/प्र.क्र. ४४/१४-सी, दिनांक २४ जुलै, १९९२ रोजी परिपत्रके काढली होती. उपरोक्त शासनाने काढलेले दोन परिपत्रके हे त्यांना अधिकार नसतांना काढलेली असल्याने व या कार्यालयाने काढलेली परिपत्रके सहकार कायद्यातील नियमांशी सुसंगत नसल्याने मा. उच्च न्यायालयाने रिट पिटीशन नं. ६६०/२०१० च्या अनुषंगाने निर्णय देतांना चारही परिपत्रके कायद्याशी सुसंगत नसल्याने रद्द करण्यात आलेली असून, निबंधक यांनी सहकार कायद्यातील नियमांशी सुसंगत असलेली सुधारीत परिपत्रके काढण्यासाठी आदेशीत केले आहे.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील कलम ४ अन्वये एखादी सहकारी संस्था नोंदणी करणेपूर्वी त्या संस्थेची आर्थिक सक्षमता पडताळणे किंवा सर्वसाधारण कल्याणाचे संवर्धन करणे आवश्यक आहे. तसेच ती शासनाच्या धोरणा विरुद्ध नसली पाहिजे.

तसेच महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ८ अन्वये विहित नमुन्यात संस्था नोंदणीचा अर्ज असला पाहिजे. ज्या व्यक्तिकडून / जिच्या वतीने असा अर्ज करण्यात आला असेल अशी व्यक्ती संस्थेसंबंधी निबंधकास आवश्यक वाटेल अशी माहिती पुरविल.

तसेच महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम ४ व ५ मध्ये नोंदणी प्रस्तावावर करावयाची विहित पध्दती व तरतुदी नमूद केल्या आहेत. त्यानुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणीसाठी या कार्यालयाने दिनांक ९ एप्रिल, १९८७ व दिनांक १ जानेवारी, १९९३ रोजीच्या परिपत्रकासोबत चेक-लिस्ट जोडल्या होत्या. तथापि सोबत सुधारीत चेक-लिस्ट दिलेल्या आहेत.

पान २ वर चालु

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील कलम ६ अन्वये सहकारी संस्था नोंदणीसाठी किमान १० व्यक्तींची अट असली तरी त्याच कलमान्वये सहकारी संस्थांचे निबंधक (सहकार आयुक्त) यांना संस्थांच्या उद्देशानुसार विशिष्ट प्रकारच्या सहकारी संस्थांसाठी किमान व्यक्तींच्या अटीसंबंधातील संख्या वाढविणे संदर्भात अधिकार प्रदान करण्यात आलेले आहेत. त्यानुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या बाबतीत सामायिक देखभाल, समान उद्दिष्टे, सभासदांचे बहुमत, इमारत दुरुस्ती व देखभाल, अभिहस्तांतरण इ. बाबींचा अंतर्भात असल्याने व अशा संस्थांची आर्थिक सक्षमता प्रबळ असलेचे दृष्टीने व सध्या इमारत बांधणीमध्ये १० पेक्षा कित्येक पटीने अधिक गाळे / फ्लॅट असणारी टॉवर्स / संकुले एकाच फ्लॅट / भूखंडावर उभी राहात असल्याने, गृहनिर्माण संस्थांच्या नोंदणीकरीता वरील सर्व बाबी विचारात घेता नोंदणीसाठी, महापालिका किंवा तत्सम प्राधिकरणाकडून मंजूर आराखडयानुसार एकूण बांधल्या जाणाऱ्या अथवा बांधून पूर्ण झालेल्या सदनिकांच्या / गाळ्यांच्या ६० % इतके गाळे धारक नोंदणी प्रस्तावात स्वाक्षरीसहीत सामील होणे आवश्यक राहिल.

उपरोक्त नमूद केलेल्या बाबी विचारात घेवून गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी करण्यात यावी.



(राजगोपाल देवरा)

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

प्रति :-

१. विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
२. सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सिडको), नवी मुंबई.
३. जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
४. उपनिबंधक, सहकारी संस्था (म्हाडा), मुंबई.
५. सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था (झो.पु.प्रा.), मुंबई.
६. तालुका सहाय्यक / उपनिबंधक, सहकारी संस्था.
७. मा. प्रधान सचिव (सहकार व पणन), महाराष्ट्र शासन, सकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.

भाडेकरु मालकी हक्क गृहनिर्माण संस्था

ज्या संस्थांची जमीन पट्ट्यावर किंवा पूर्ण मालकीच्या तत्वावर धारणर केली असेल व जीत घरे सदस्यांच्या मालकीची असतील किंवा होतील अशा गृहनिर्माण संस्था नोंदणी प्रकरणासोबत दाखल करावयाच्या कागदपत्रांची यादी.

१. नमुना "अ" मध्ये संस्था नोंदणीचा अर्जासोबत विवरणपत्र "अ" सहित ४ प्रती महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ नियम ४ (१).
२. रु. ५.०० चा कोर्ट फी स्टॅप.
३. विवरणपत्र "ब" (नियोजित) संस्थेबाबतची माहिती ४ प्रती
४. विवरणपत्र "क" (नियोजित) संस्थेच्या प्रवर्तक सभासदांची माहिती ४ प्रती.
- ४-अ हिशोब पत्रके नमुना - ड
५. नमुना "वाय" मध्ये मुख्यप्रवर्तकाचे हमी पत्र रु. १००/- च्या स्टॅप पेपरवर सक्षम अधिकार्यासमोर नोंदलेले.
६. नमूनेदार पोर्टनियम ४ प्रती.
७. बँक शिल्लकेचे प्रमाणपत्र जिल्हा मध्य.सह.बँक मर्या/महाराष्ट्र राज्य सहकारी शिखर बँक मर्या.
८. (नियोजित) गृहनिर्माण संस्थेची सर्विस्तर योजना.
९. रिझर्व बँक / ट्रेझरी नोंदणी फी चलन रु. २५००/- व बँक वर्ड क्लास सहकारी गृहनिर्माण संस्थासाठी रु. ५०/-
१०. जागा खरेदी खत १ प्रत / साठेखत १ प्रत.
११. ७/१२ चा उतारा अथवा मालमत्ता रजिस्टर कारणाचा उतारा एक प्रत. जेथे लागू असल्यास.
१२. नागरी कमाल जमिण धारण कायदान्वये जागा मुक्त केली असल्यास त्या विषयीचे सक्षम अधिकार्याचा आदेशाची प्रत / अगर नागरी कमाल जमिण धारण कायद्या लागू नसल्यास त्या संबंधीचा दावा अगर मुख्य प्रवर्तकाचे प्रमाणपत्र.
१३. जागा शासनाने किंवा निमसरकारी संस्थेस देऊ केल्यास त्यांचे जागा देण्याबद्दलचे हमी पत्र.
१४. जागा ट्रस्टची असल्यास धर्मदाय आयुक्त यांच्या "ना हरकत" दाखला.
१५. जागा निवासी क्षेत्रात समाविष्ट असल्याबाबतचा दाखला.
१६. जागे विषयी शोध घेतल्याचा वकीलाचा दाखला. (टायटल विल अरन्स सर्टिफिकेट)
१७. पुरेसे प्लॉट असल्याबद्दलचा दाखला आराखडा.

१८. कर्मितकमी १० प्रवर्तक सभासदांचे (नियोजित) गृहनिर्माण संस्थेच्या कार्यक्षेत्रात निवास असल्याबद्दलचे सक्षम अधिकाऱ्याच्या समोर नोंदलेले रु. १००/- च्या स्टॅप पेपरचे प्रतिज्ञापत्र.
१९. नमूना "एक्स" मध्ये मुख्यप्रवर्तकाचे हमी पत्र रु. १००/- च्या स्टॅप पेपरवर सक्षम अधिकाऱ्याच्या समोर नोंदलेले.
२०. जेथे प्रवर्तक सभासद फर्मस् / कंपनीकडून सहया करण्याबद्दल ज्यांना अधिकार दिले आहेत त्या बद्दलचे अधिकारपत्र.
२१. अशा (नियोजित) गृहनिर्माण संस्था ज्यांचा प्लॉट मोकळा आहे व त्या महाराष्ट्र राज्य हौसिंग फायनान्स सोसायटी मर्या. यांचेकडून किंवा इतर वित्तीय संस्थांकडून बांधकामाकरिता कर्ज घेऊ इच्छितात अशा संस्थांच्या बाबतीत कर्मितकमी २० टक्के प्रवर्तक सभासद हे बँकवर्ड क्लासचे असले पाहिजेत. जर २० टक्के बँकवर्ड क्लासचे सभासद उपलब्ध नाहीत अशा संबंधीत संस्थेच्या मुख्यप्रवर्तकांनी विहित पध्दतीने, जिल्हा समाज कल्याण अधिकारी यांचेकडून दाखला घेण्यात येवून ती नोंदणी प्रकरणासोबत जोडला पाहिजे.
२२. अशा नियोजित संस्थेच्या नोंदणी प्रकरणाचे स्टेटमेंट "अ" मध्ये संस्थेच्या एकुण बांधावयाच्या घरांच्या संस्थेच्या ६० टक्के प्रवर्तक सभासदांच्या सहया असाव्यात.
२३. "नियोजित" संस्थेचे नांव राखून ठेवणे बद्दल दिलेल्या आदेशाची प्रत, नांव राखून ठेवणेची मुदत, जर संपली असेल, तर मुदत वाढवून दिले बद्दलचे आदेशाची प्रत.
२४. जागा विकसीत करणेस घेतली असल्यास विकसन करारनामा.
२५. जागेचे मुलमुखत्यारपत्र.
२६. सक्षम अधिकारी यांचा जागा कोणत्या क्षेत्रात येते याबाबतचा झोडादाखला.

भाडेकरु सहभागीदारी गृहनिर्माण संस्था (ओपन प्लॉट)

ज्या गृहनिर्माण संस्थेची जमीन व इमारत ही दोन्ही पट्ट्यावर किंवा पुर्ण मालकी तत्वावर धारण केली असतील व त्यांचे सदस्यामध्ये वाटप करणेत येत असेल अशा गृहनिर्माण संस्था बिल्डर व्यतिरिक्त प्रवर्तकांनी संयोजित केलेल्या संस्था :- नोंदणी प्रकरणी सोबत दाखल करावयाच्या कागदपत्रांची यादी.

१. नमूना "अ" मध्ये संस्था नोंदणीचा अर्ज सोबत विवरण पत्र "अ" सहित चार प्रती महाराष्ट्र सहकारी कायदा नियम १९६१ चे नियम ४(१).
२. रु. ५.०० चा कोर्ट फी स्टॅप.
३. विवरण पत्र "ब" (नियोजित) संस्थेबाबतची माहिती ४ प्रती.
४. विवरण पत्र "क" नियोजित संस्थांच्या प्रवर्तक सभासदांची माहिती ४ प्रती.
५. "अ" हिशोब पत्र नमूना -ड.
६. नमूनेदार पोर्टनियमांच्या ४ प्रती.
७. बँक शिलकीचे प्रमाणपत्र जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक / महाराष्ट्र राज्य सहकारी शिखर बँक मर्या.
८. नियोजित गृहनिर्माण संस्थेची सविस्तर योजना.
९. रिझर्व बँक / ट्रेझरी नोंदणी फी / चलन सर्वसाधारण संस्थांसाठी रु. २,५००/- व बँकवर्ड क्लास सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी रु. ५०/-.
१०. जागेच्या खरेदी बाबत साठे खत / खरेदी खत एक सत्यप्रत.
११. ७/१२ उतारा अथवा मालमत्ता रजिस्टर कार्डाचा उतारा एक प्रत. जेथे लागू असल्यास.
१२. नागरी कमाल जमिन धारणा कायदान्वये जागा मुक्त केली असल्यास त्या विषयी संबंधीचा दाखला अगर मुख्यप्रवर्तकाचे प्रतिज्ञापत्र.
१३. जागा शासनाने किंवा निमसरकारने संस्थेस देऊ केल्यास त्यांचे जागा देण्याबद्दलचे हमी पत्र.
१४. जागा ट्रस्टची असल्यास धर्मादाय आयुक्त यांचा ना हरकत दाखला.
१५. जागा निवासी क्षेत्रात समाविष्ट असल्यास त्याबद्दलचा दाखला (ओपन प्लॉट संस्थेबाबत) १६. जागे विषयी शोध घेतल्याचा वकीलाचा दाखला (टायटल क्लिअरंस दाखला)
१७. संस्थेच्या बांधकाम योजनेस पुरेसे प्लॉट असले बद्दल सर्टिफाईड आर्किटेक्टचा दाखला.

१८. कमित कमी १० प्रवर्तक सभासदांचे (नियोजित) गृहनिर्माण संस्थेच्या कार्यक्षेत्र निवास असल्याबद्दलचे सक्षम अधिकाऱ्यासमोर नोंदलेले रु. १००/- च्या स्टॅप पेपरवरचे प्रतिज्ञापत्र.
१९. नमूना "एक्स" मध्ये मुख्यप्रवर्तकाचे हमी पत्र रु. १००/- च्या स्टॅप पेपरवर सक्षम अधिकाऱ्या समोर नोंदलेले.
२०. नमूना "वाय"मध्ये मुख्यप्रवर्तकाचे हमी पत्र रु. १००/- च्या स्टॅप पेपरवर सक्षम अधिकाऱ्या समोर नोंदलेले.
२१. जेथे प्रवर्तक सभासद फर्मस् / कंपनी आहेत अशा फर्मस् / कंपनीकडून सहया करण्याबद्दल ज्यांना अधिकार दिले आहेत. त्याबद्दलचे अधिकारपत्र.
२२. अशा नियोजित गृहनिर्माण संस्था ज्यांचा प्लॉट मोकळा आहे (ओपन प्लॉट सोसायटी) व त्या महाराष्ट्र राज्य हौसिंग फायनान्स सोसायटीच्या मर्यादित यांचेकडून किंवा इतर वित्तीय संस्थांकडून बांधकामासाठी कर्ज घेऊ इच्छितात. अशा संस्थांच्याकडून बांधकामासाठी कर्ज घेऊन अशा संस्थांच्या बाबतीत कमितकमी २० टक्के सभासद हे मागासवर्गीय असले पाहिजेत. जर २० टक्के प्रवर्तक सभासद मागासवर्गीय नसतील तर असे सभासद उपलब्ध नाहीत अशा संबंधीचा दाखल मुख्यप्रवर्तकाने विहित पध्दतीने जिल्हा समाज कल्याण अधिकारी यांचेकडून घेण्यात येवून तो नोंदणी प्रकरणा सोबत लावावा.
२३. ओपन प्लॉट (नियोजित) संस्थेच्या नोंदणी प्रकरणावर संस्थेच्या एकुण बांधावयाच्या गाळ्यांच्या संस्थेच्या ६० टक्के प्रवर्तक सभासदांच्या सहया असाव्यात, त्या शिवाय प्रकरण दाखल करून घेण्यात येऊ नये.
२४. नियोजित संस्थेचे नांव राखून ठेवणे बद्दल दिलेल्या आदेशाची प्रत, नांव राखून ठेवावयाची मुदत जर संपली असेल तर मुदत वाढवून दिलेल्या आदेशाची प्रत.
२५. जागेचे कुलमुखत्यारपत्र.

भाडेकरु सहभागीदारी गृहनिर्माण संस्था :- (बिल्डर प्रवर्तीत संस्था).

ज्या गृहनिर्माण संस्थेत जमिन व इमारत ही दोन्हीही पट्ट्यावर किंवा पूर्ण मालकी तत्वावर धारण केली असतील व त्यांचे सदस्यामध्ये वाटप करणेत आले असेल अशा गृहनिर्माण संस्था बिल्डरने संयोजित केलेल्या संस्था (प्लॅट ओनर्स टाईप) नोंदणी प्रकरणासोबत दाखल करावयाच्या कागदपत्रांची यादी.

१. नमूना "अ" मध्ये नोंदणीचा अर्जा सोबत विवरण पत्र "अ" सहित ४ प्रती. महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ चे नियम ४(१).
२. रु. ५.०० चा कोर्ट फी स्टॅम्प
३. विवरण पत्र "ब" (नियो.) असले बाबतची माहिती ४ प्रती.
४. विवरण पत्र "क" (नियो.) संस्थेच्या प्रवर्तक सभासदांची माहिती ४ प्रती.
५. अ) हिशोब पत्रके नमुना - ड
६. नमूनेदार पोटनियमांच्या ४ प्रती
७. बँक शिलकीचे प्रमाणपत्र जिल्हा मध्य सह. बँक मर्या./महाराष्ट्र राज्य सहकारी शिखर बँक मर्या .
८. (नियो.) गृहनिर्माण संस्थेची सविस्तर योजना.
९. रिझर्व बँक /टेझरी नोंदणी फी सर्वसाधारण संस्थांसाठी रु. २,५०० /- व बँकवर्ड क्लास सह.गृह.संस्थासाठी रु. ५०/-
१०. जागा खरेदी संबंधी साठेखत किंवा खरेदी खत वा डेव्हलपमेंट कराराची सत्यप्रत.
११. ७/१२ चा उतारा अथवा मालमत्ता रजिस्टर कार्डाचा उतारा १ प्रत.
१२. नागरी कमाल जमीन धारण कायदान्वये जागा मुक्त केलेली असल्यास त्या विषयीचे सक्षम अधिका-याच्या आदेशाची प्रत .
१३. जागा भाड्याने किंवा निमसरकारी संस्थेने देवू केल्यास त्यांची जागा देण्याबद्दलचे हमीपत्र
१४. जागा ट्रस्टची असल्यास धर्मदाय आयुक्त यांचा " नाहरकत दाखला " .
- १४ अ) जागा किंवा इमारत जर गृहनिर्माण महामंडळाकडील असेल तर त्यांचा "ना हरकत दाखला " गाळेधारकांची यादी
१५. जागा निवासी क्षेत्रात समाविष्ट असल्याबाबतचा दाखला .
१६. जागेविषयी शोध घेतल्याचा वकीलाचा दाखला (टायटल क्लीअरन्स सर्टिफिकेट)
१७. मंजूर बांधकाम योजनेची सत्यप्रत.

१८. बांधकाम चालू करण्याचा / पूर्णत्वाचा दाखला (लागू असेल त्याप्रमाणे)
१९. संस्थेच्या बांधकामाच्या योजनेस सर्टीफाईड आर्कीटेक्टचा दाखला .
२०. कमीत कमी १० प्रवर्तक सभासदाना (निधी) गृहनिर्माण कार्याक्षेत्रात निवास असल्याबद्दलचे सक्षम अधिका-या समोर नोंदलेले रु १००/- च्या स्टॅम्प पेपरचे प्रतीज्ञापत्र.
२१. नमुना "वाय " मध्ये मुख्य प्रवर्तकाचे हमी पत्र रु १००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर सक्षम अधिकारी यांचे समोर नोंदलेले.
२२. नमुना " झेड" मध्ये बिल्डर प्रमोटर यांचे हमी पत्र रु १००/- च्या स्टॅम्पपेपरवर नोंदलेले कराराची सत्यप्रत सक्षम अधिका-यासमोर नोंदलेले.
२३. बिल्डर प्रमोटर व गाळेधारक यांचे मध्ये झालेल्या स्टॅम्प पेपरवर नोंदलेल्या कराराची सत्यप्रत.
२४. गाळे विक्री / विक्री न झालेले बदलची बिल्डरने प्रमाणीत केलेली यादी विक्री झाली असल्यास ज्यांना गाळे विकले आहेत यांची नावे, पत्ता, गाळा क्रमांक व किंमत.
२५. जेथे प्रवर्तक सभासद फर्मस / कंपनी आहेत अशा फर्मस / कंपनीकडून सहया करण्याबद्दल त्यांचे गाळे विकले आहेत त्या बद्दल अधिकार पत्र.
२६. गाळेधारकांच्या गृहनिर्माण संस्थांना जेथे बिल्डर सहकार्य करीत नसेल अशा नियोजित संस्थेच्या बाबतीत फार्म झेड ऐवजी मुख्य प्रवर्तकाचे प्रतीज्ञापत्र घ्यावे सदर प्रतीज्ञापत्रावर मुख्यप्रवर्तकाच्या सहया असणे आवश्यक असून सदरचे प्रतीज्ञापत्र रु १००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर सक्षम अधिका-यासमोर प्रमाणित करून घ्यावे.
२७. झेड फार्म ऐवजी प्रतीज्ञापत्रा बरोबर मुख्य प्रवर्तक व नोंदणीसाठी सही करीत असलेल्या इतर प्रवर्तक सभासदांच्या सहीचा इंडिमनिटी बॉण्ड घेण्यात यावा व सदरचे इंडिमनिटी बॉण्ड हा रु ५/- च्या स्टॅम्प पेपरवर सक्षम अधिका-यांनी केला असावा.
२८. बिल्डर सहकार्य करीत नसेल अशा (नियो) संस्थाना आर्कीटेक्ट दाखला देवू शकत नसल्यास, नगरनियम / महानगरपालिका ग्रामपंचायत यांनी केलेल्या कर आकारणी व कर भरलेल्या पावत्या प्रकरणासोबत घ्याव्यात .
२९. भाडेकरू सहभागीदारी गृहनिर्माण संस्थांच्या बाबतीत सक्षम अधिका-यांने मंजूर केलेल्या बांधकाम आराखडयातील एकूण गाळयाच्या संख्येपैकी कमीत कमी ६०% गाळयासाठी प्रवर्तक सभासद प्रस्तावात समाविष्ट असणे आवश्यक आहे व त्या पैकी कमीत कमी ६०% प्रवर्तकांच्या विवरणपत्र "अ " मध्ये सहया असल्याशिवाय प्रकरण दाखल करण्यात येवू नये .
३०. (नियो) संस्थेचे नाव राखून ठेवण्याची मुदत जर संपली असेल तर मुदत वाढवून दिले बद्दलच्या आदेशाची प्रत.