पुनर्विकासानंतर नव्याने सदनिका
खरेदीदारांना संस्थेचे सभासद
करुन घेणेबाबत.
सहकारी गृहनिर्माण संस्था

सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-१
जा.क्र. गृह/डी-३/पुनर्विकास/ परिपत्रक/२०१६
दिनांक – ०९ जानेवारी, २०१७

-: परिपत्रक :-

ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारती मोडकळीस आल्या आहेत व धोकादायक झालेल्या आहेत अशा इमारतीच्या पुनर्विकासाच्या कामकाजाबाबत शासनाने महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९ (अ) अन्वये दिनांक ०३/०१/२००९ रोजीचे परिपत्रकान्वये मार्गदर्शक सुचना दिलेल्या आहेत. पुनर्विकासानंतर उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका व गाळे दत्यादीची खरेदी करणाऱ्या व्यक्तिंना संस्था सभासदत्व देणेबाबत टाळाटाळ करीत असल्याचे व संस्थेच्या पुनर्विकासानंतर जुन्या व नवीन सभासदांमध्ये संस्थेच्या व्यवस्थापनाकडून भेदभाव होत असल्याचे या कार्यालयाचे निदर्शनास आले आहे. काही ठिकाणी संस्था व विकासक यांच्यातील वादामुळे नविन खरेदीदारांना सभासद करण्यास संस्था इच्छुक नसते. संस्थेच्या विकासकाशी असणाऱ्या मतभेद व वादांमुळे नवीन खरेदीदारांना नाहक त्रास होतो व त्यांची अडवणूक केली जाते. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम २३ (१) मधील " **खुले सभासदत्व** " या तत्वानुसार पात्र नवीन सदनिका खरेदीधारकांनासुध्दा संस्थेचे सभासदत्व मिळणे आवश्यक आहे.

२. पुनर्विकासामध्ये नविन गाळेधारकांना व सदनिकाधारकांना द्यावयाच्या सभासदत्वाबाबत.

सद्यस्थितीमध्ये बऱ्याच गृहनिर्माण संस्थांमध्ये पुनर्विकासाचे निर्णय घेतले जात आहेत. संस्था पुनर्विकास स्वत: करते किंवा विकासक नियुक्त करुन त्यांचे मार्फत पुनर्विकास करते. अशा वेळी नविन गाळे धारक व सदनिकाधारकांना खालील प्रमाणे सभासदत्वासाठी कार्यवाही करावयाची आहे.

अ) संस्थने स्वत: पुनर्विकास केल्यास :-

अ.क्र.	निर्माण होणारी परिस्थिती	करावयाची कार्यवाही
१	संस्था पुनर्विकासातून नविन सदनिका व गाळे विक्री करते.	अशा संस्थेने नविन सदनिका व गाळे खरेदी करणाऱ्या व्यक्तींना सभासद करुन घ्यावे.

ब) संस्थेने विकासकामार्फत पुनर्विकास केल्यास :-

अ.क्र.	निर्माण होणारी परिस्थिती	करावयाची कार्यवाही
१	नविन इमारतीमध्ये संस्थेच्या सध्याच्या सभासदा व्यतिरिक्त नविन व्यक्तींना सदनिका व गाळा विक्री केली जाते.	अशा संस्थेने नविन सदनिका व गाळे खरेदी करणाऱ्या व्यक्तींना सभासद करुन घ्यावे.

२	संस्थेच्या सभासदांना पुर्नविकासामध्ये स्वतंत्र इमारत बांधून दिली जाते व त्या व्यतिरिक्त सदनिका व गाळे नविन स्वतंत्र इमारतीमध्ये बांधून नविन सभासदांना दिले जातात.	सदर नविन इमारतीतील नविन सदनिका व गाळेधारक अस्तित्वातील गृहनिर्माण संस्थेचे सभासद होण्यास पात्र राहतील किंवा मूळ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेने विकासक अशा इमारतीतील सदनिका व गाळेधारकांची वेगळी संस्था नोंदणी करु शकेल.

३. संस्था नवीन सदनिकाधारकांना व गाळेधारकांना सभासद करुन घेत नसल्यास करावयाची कार्यवाही :-

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम २३ (१) नुसार कोणत्याही संस्थेने पुरेशा कारणावाचुन अधिनियम व संस्थेचे उपविधी यांच्या तरतुदीअन्वये यथोचितरित्या अर्हता असलेल्या कोणत्याही व्यक्तीस सदस्य म्हणून दाखल करुन घेण्यास नकार देता कामा नये, अशी तरतुद आहे. तथापि खालील प्रमाणे परिस्थिती उद्भवू शकते. त्याबाबतीत कायद्यातील तरतुदीनुसार खालील प्रमाणे कार्यवाही करावी.

अ. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीचा पुर्नविकास झालेनंतर विकासक नविन व्यक्तीस सदनिका व गाळे विक्री करतो. अशा व्यक्तीस संस्था सभासद करुन घेत नसतील तर -

संस्थेच्या पुर्नविकासानंतर बांधलेल्या नविन सदनिका खरेदी करणाऱ्या सदनिकाधारकाकडून महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ तसेच संस्थेच्या मंजूर उपविधीतील तरतुदीनुसार सर्व कागदपत्रांसह संस्थेस अर्ज प्राप्त झालेनंतर त्याबाबत कलम २२ (२) मधील तरतुदीनुसार संस्थेने तीन महिन्याचे आंत निर्णय घेतला पाहिजे व निर्णय घेतल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसात किंवा अर्ज प्राप्त झाल्यापासुन ३ महिन्याच्याआंत यापैकी जो कालावधी कमी असेल त्या कालावधीत सदर निर्णय संबंधित सदनिकाधारकास कळविला पाहिजे. असा अर्ज मिळाल्यापासून तीन महिन्याच्या आत जर संस्थेने सदनिकाधारकास कोणताही निर्णय कळविला नाही, तर सदर सदनिकाधारकास **"मानीव सभासदत्व"** प्राप्त झाले असे समजणेत येईल.

ब. संस्था पात्र सदनिकाधारकाकडून सभासदत्वाचा अर्ज व सभासद फी स्विकारत नसल्यास:-

अशा वेळी संबंधित गाळा व सदनिकाधारक महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम २३ (१ अ) मधील तरतूदीनुसार, आवश्यक त्या फी चा धनादेश / डी. डी. सह विहित नमुन्यात संबंधित निबंधकाकडे अर्ज करु शकतील. सदरचा अर्ज व सभासद फी ची रक्कम प्राप्त झालेपासून ३० दिवसाचे आत संबंधित निबंधक संस्थेकडे हस्तांतरित करतील. संस्थेने सदर अर्ज व रक्कम प्राप्त झालेपासून ६० दिवसाचे आंत सदर अर्जावर घेतलेला निर्णय सदनिकाधारकास कळविणे आवश्यक आहे. विहीत मुदतीत संस्थेने सदनिकाधारकास कांहीही न कळविल्यास सदर गाळा व सदनिकाधाकास **"मानिव सभासदत्व"** प्राप्त झालेचे समजणेत येईल.

क. वरील अ व ब च्या अनुषंगाने गाळा व सदनिकाधारकास संस्थेचे मानीव सभासदत्व मिळाले किंवा नाही याबाबत कोणताही प्रश्न निर्माण झाल्यास :-

याबाबत महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम २२ (२) मधील तरतुदीनुसार संबंधित गाळा व सदनिकाधारकास निबंधकाकडे अर्ज करता येईल. सदर अर्जावर निबंधक संबंधितांना त्यांचे म्हणणे मांडणेची वाजवी संधी दिल्यानंतर मानीव सभासदत्वाबाबतचा निर्णय घोषित करतील.

ड. संस्थेने पात्र गाळा व सदनिकाधारकाचे सभासदत्व नाकारले असल्यास :-

अशा वेळी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम २३ (२) मधील तरतूदीनुसार सदर गाळा व सदनिकाधारक संस्थेच्या निर्णयाचे दिनांकापासून ६० दिवसाचे आत संबंधित निबंधकाकडे अपिल दाखल करता येईल. सदर अपिलाच्या अनुषंगाने निबंधक सर्व संबंधितांना सुनावणीची संधी देवून तीन महिन्यांच्या आत निर्णय देईल.

या कायदेशीर बाबी पाहता नवीन सदनिकाधारक संस्थेचे सभासदत्व मिळणेपासून वंचित राहणार नाहीत याची दक्षता सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी घेणे आवश्यक आहे.

सदर सूचनांचे काटेकोरपणे पालन करावे.

(चंद्रकांत दळवी)
सहकार आयुक्त व निबंधक,
सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत :

1. विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
2. जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)

उपरोक्त परिपत्रकीय सूचना जिल्हा सहकारी गृहनिर्माण फेडरेशन यांचे मार्फत नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे निदर्शनास आणुन देणेची कार्यवाही आपले स्तरावरुन करणेत यावी.