

सभासदांना संस्थेकडून विविध कारणासाठी
उदा. सदनिका विक्री करणे, गहाण ठेवणे, दुरुस्ती
करणे, भाड्याने देणे इत्यादी बाबत नाहरकत
प्रमाणपत्र देणेबाबत .

सहकारी गृहनिर्माण संस्था...

सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे -१ यांचे कार्यालय.
जा.क्र. गृह/डी-३/परिपत्रक/नाहरकत/प्रमाणपत्र/१४-सआ
दिनांक :- ०१ जानेवारी, २०१७

:: प रि प त्र क ::

राज्यातील सहकारी गृहनिर्माण संस्था तसेच प्रिमायसेस सहकारी संस्था यांचे सभासद
सदनिका / गाळा विक्री करणे, गहाण ठेवणे, भाड्याने देणे, दुरुस्ती व अंतर्गत बदल करणे इ.
कारणासाठी संस्थेकडे ना हरकत प्रमाणपत्राची मागणी करित असतात.

याबाबत सभासदांच्या गरजेनुसार संस्थेकडून वेळेवर ना हरकत प्रमाणपत्र मिळत नाही. ना
हरकत पत्रातील अटी व शर्ती बाबत सभासद व संस्था यांच्यात अनेकदा मतभेद निर्माण होतात.
निबंधकाकडे देखील या संबंधी मोठ्या प्रमाणावर तक्रारी प्राप्त होत असतात. त्याअनुषंगाने
सविस्तरसुचना खालील प्रमाणे देण्यात येत आहेत.

१. सभासदास ज्या
कारणासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र पाहिजे ते कारण नमूद करून सभासदाने लेखी अर्ज
संस्थेकडे सादर करावा व अर्जाची रीतसर पोहोच घ्यावी. संस्थेने अर्ज न स्वीकारल्यास
अथवा पोच न दिल्यास रजिस्टर ए डी ने / स्पीड पोस्टने संस्थेस अर्ज पाठवावा.
२. संस्थेने
सभासदांकडून ना हरकत प्रमाणपत्र मागणी अर्ज प्राप्त झाल्याच्या दिनांकांनंतरच्या घेण्यात
येणाऱ्या लगतच्या व्यवस्थापन समिती सभेपुढे ठेवावा व त्या सभेत निर्णय घेऊन ना
हरकत प्रमाणपत्र तात्काळ सभासदास देणेत यावे.
३. सभासदास ज्या
कारणासाठी संस्थेकडून ना हरकत प्रमाणपत्र हवे आहे, त्याबाबत आवश्यक त्या सर्व
बाबींची पूर्तता करण्याची जबाबदारी संबंधित सभासदाची राहिल. तसेच अशा
सभासदांकडून संस्थेची येणेबाकी असल्यास सभासदाने ती अर्जाचे वेळी संस्थेकडे भरली
पाहिजे आणि संस्थेने अशी येणे रक्कम वसूल करून घेऊन ना हरकत प्रमाणपत्र दिले
पाहिजे.
४. आदर्श उपविधीमध्ये
सदनिका / गाळा खरेदीसाठी एम्प्लॉयर, बँक, एल.आय.सी. वगैरे कडून कर्ज घेण्यासाठी
संस्थेचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक असणार नाही अशा स्वरूपाची तरतुद असली
तरी सभासदांनी मागणी केल्यास असे ना हरकत प्रमाणपत्र देणे संस्थेवर बंधनकारक
राहिल. तसेच अशी यंत्रणा विशिष्ट नमुन्यात ना हरकत प्रमाणपत्राची मागणी करत

असतात. अशावेळी संस्थेकडे उपलब्ध असलेल्या कागदपत्राच्या आधारे मागणी केलेल्या विशिष्ट नमुन्यात संस्थेने सभासदास ना हरकत प्रमाणपत्र द्यावे.

५. सभासदाने
अर्जासोबत विशिष्ट नमुना सादर केलेला नसल्यास संस्थेने सोबत जोडलेल्या नमुन्यात सभासदास ना हरकत प्रमाणपत्र द्यावे. (सोबत नमुना)

६. ना हरकत प्रमाणपत्र
मागणी अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर नजिकच्या काळात काही कारणास्तव व्यवस्थापन समिती सभा होऊ शकत नसल्यास आणि सभासदास तातडीची गरज असल्यास अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर अध्यक्ष व सचिव यांचे संयुक्त स्वाक्षरीने ७ दिवसांच्या आत ना हरकत प्रमाणपत्र देणेत यावे व त्याची कार्यांतर मान्यता व्यवस्थापन समितीच्या पुढील सभेत घ्यावी.

७. संस्थेकडे नाहरकत
प्रमाणपत्रासाठी अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर संस्थेने नजिकच्या व्यवस्थापन समिती सभेत निर्णय न घेतल्यास किंवा सभासदांची तातडीची गरज असूनही संस्थेचे अध्यक्ष व सचिव यांनी असे प्रमाणपत्र उपरोक्त नमूद मुदतीत न दिल्यास अथवा पुरेशा कारणाशिवाय नाकारल्यास सभासदास संबंधित निबंधकाकडे अर्ज करता येईल. असा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर निबंधक सर्व संबंधितांचे म्हणणे ऐकून घेऊन ना हरकत दाखला देण्याबाबत संस्थेस आदेशीत करेल.

वरील प्रमाणे दिलेल्या सुचनांनुसार कार्यवाही करून संस्थांनी सभासदांना ना हरकत प्रमाणपत्र देण्याची कार्यवाही करावी.

सही/-
(चंद्रकांत दळवी)
सहकार आयुक्त व निबंधक
सहकारी

संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत :-

१. विभागीय
सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
२. जिल्हा उपनिबंधक,
सहकारी संस्था (सर्व)
३. अध्यक्ष / सचिव,
सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे फेडरेशन (सर्व)

त्यांना कळविणेत येते की, सदरच्या परिपत्रकीय सूचना सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या निदर्शनास आणून द्याव्यात.

जा.क्र. नाहरकत प्रमाणपत्र/ /20---
----- गृहनिर्माण सहकारी संस्था मर्या., --

दिनांक :-

/ /20-----.

:: ना-हरकत प्रमाणपत्र ::

अर्जदार श्री. / श्रीमती ----- सभासद अनुक्रमांक -----
--- सदनिका / गाळा क्र. ----- हे आमच्या संस्थेचे सभासद असून त्यांनी संस्थेकडे -----
----- या कारणासाठी संस्थेचे ना-हरकत प्रमाणपत्र मिळणेसाठी दिनांक ----- रोजी
विनंती अर्ज सादर केला आहे.

1. संस्थेकडे उपलब्ध असलेल्या कागदपत्रांवरून अर्जदार यांनी (अ) सदरची सदनिका कोणत्याही वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवलेचे दिसून येत नाही / (ब) ----- या वित्तीय संस्थेकडे रु.----- इतक्या कर्ज रक्कमेपोटी तारण ठेवली असल्याचे दिसून येत आहे. (लागू नसेल ते खोडावे)
2. सबब, वरील बाबीस अधिन राहून अर्जदारास (अ) सदरची सदनिका विक्री करण्यास / (ब) सदनिका दुरुस्ती करण्यास / (क) सदनिका गहाण ठेवून कर्ज घेण्यास / (ड) ----- या कारणासाठी संस्थेचे ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे. (लागू नसेल ते खोडावे)
3. सदरचे प्रमाणपत्र अर्जदार यांनी संस्थेस उपलब्ध करून दिलेल्या व संस्थेकडे उपलब्ध असलेल्या माहितीच्या आधारे देणेत येत आहे.

सचिव

अध्यक्ष-

----- गृहनिर्माण सहकारी संस्था मर्या.,
सहकारी संस्था मर्या., --

----- गृहनिर्माण

शिक्का

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम
१९६० चे कलम ७९ चे निर्देशाची
प्रभावी अंमलबजावणी करणेबाबत.
सहकारी गृहनिर्माण संस्था.

सहकार आयुक्त व निबंधक,
सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
जा.क्र. गृहनिर्माण/ क-७९(२)/२०१६
दिनांक : ०१ जानेवारी, २०१७

:: परिपत्रक ::

संदर्भ - महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ व संस्थेच्या उपविधीनुसार सहकारी संस्थांनी विविध विवरणे (Returns) व विवरणपत्रे (Statements) निबंधकांकडे दाखल करणे तसेच विविध पुस्तके व नोंदवह्या ठेवणेबाबत तरतुद करण्यात आली आहे. सदर कायद्यान्वये विहित करण्यात आलेली विवरणे व विवरणपत्रे विहित मुदतीत निबंधकांकडे दाखल न केल्यास सदर संस्थेस महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९ अन्वये निर्देश देण्याचे अधिकार निबंधकास आहेत. तथापि, कलम ७९ अन्वये निबंधकाने दिलेल्या निर्देशाचे सहकारी संस्थांकडून यथोचितपणे पालन केले जात नसलेचे या कार्यालयाचे निदर्शनास आले आहे. त्यास अनुसरून कायद्याच्या संबंधित कलमामधील खालील काही महत्वाच्या तरतूदी सर्व सहकारी संस्थांच्या पुन्हा निदर्शनास आणून देणेत येत आहेत.

१. कलम ७९ (१) अन्वये कोणत्याही सहकारी संस्थेस कायद्यात नमूद केलेली विवरणे व विवरणपत्रे दाखल करणेस अथवा नमूद केलेल्या अन्य बाबीचे पालन करण्यास फर्माविण्यात आले असेल तर अशी कार्यवाही आदेशात नमूद केलेल्या कालावधीत करणे बंधनकारक आहे.

२. संस्थेने कायदा, नियम किंवा उपविधीतील तरतुदीनुसार अथवा कलम ७९ अन्वये निबंधकाने निर्देशित केलेनुसार कार्यवाही करावयाची आहे. सदरची कार्यवाही सहकार कायद्यात, नियमात, उपविधीत किंवा कलम ७९ (१) अन्वये दिलेल्या आदेशात नमुद केलेल्या मुदतीमध्ये करणे संस्थेस बंधनकारक आहे. निबंधकाने दिलेल्या मुदतीत कार्यवाही करण्यास संस्थेच्या अधिकाऱ्याकडून कसुर झाल्यास अशी कार्यवाही करण्यासाठी अथवा प्राधिकृत केलेल्या व्यक्तीमार्फत अशी कारवाई करवुन घेण्यासाठी येणारा खर्च संस्थेच्या निधीतुन वसुल करणेत येईल आणि अशी कार्यवाही करवुन घेण्यासाठी आलेला खर्च संस्थेने देण्यास नकार दिल्यास, अशा कार्यवाहीचा खर्च जमीन महसुलाची थकबाकी प्रमाणे संस्थेकडून वसुल करणेत येईल, अशी कलम ७९ (२) मध्ये तरतूद आहे.

३. सहकार कायद्यातील तरतुदीनुसार निबंधकांनी निर्देश देऊनही संस्था त्याचे पालन करीत नसल्यास सदर संस्थेचे पदाधिकारी व अधिकारी यांचे विरुद्ध निबंधकाकडून पुढील प्रमाणे कार्यवाही केली जाते.

अ. कलम ७९ (३) नुसार कसुरदार अधिकाऱ्याकडून कारवाईचा खर्च वसुल करता येतो.

ब. कलम १४६ (आय) नुसार अपराध व १४७ (आय) नुसार रु. ५ हजार पर्यंत दंडाची शिक्षा होऊ शकते.

तरी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पदाधिकारी व अधिकारी यांनी उपरोक्त तरतुदी लक्षात घेऊन निबंधकाने कलम ७९ अन्वये दिलेल्या निर्देशांचे काटेकोरपणे व विहित मुदतीत पालन करावे. अन्यथा निबंधकाकडून वरील परिच्छेद २ व ३ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे कारवाई केली जाईल, याची नोंद घ्यावी.

सही/-

(चंद्रकांत दळवी)

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

प्रत —

१. सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)

विभागीय

२. सहकारी संस्था (सर्व)

जिल्हा उपनिबंधक,

त्यांना कळविणेत येते कि, त्यांनी उपरोक्त परिपत्रकीय सूचना त्यांचे अधिनस्त सर्व सहकारी संस्थांच्या निदर्शनास आणून देणेत याव्यात.

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 — ०१ 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 व्यक्तींना संस्था सभासदत्व देणेबाबत टाळाटाळ करित 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 वादामुळे 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 खरेदीधारकांनासुद्धा संस्थेचे सभासदत्व मिळणे आवश्यक आहे.

२. पुनर्विकासामध्ये नविन गाळेधारकांना व सदनिकाधारकांना द्यावयाच्या सभासदत्वाबाबत.

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

अ) संस्थेने स्वतः 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 करून 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 करून घ्यावे.
२	संस्थेच्या सभासदांना पुनर्विकासामध्ये 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 करू शकेल.

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

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम २३ (१) नुसार कोणत्याही संस्थेने पुरेशा कारणावाचून अधिनियम व संस्थेचे उपविधी यांच्या तरतुदीअन्वये यथोचितरित्या अर्हता असलेल्या कोणत्याही व्यक्तीस सदस्य म्हणून दाखल करून 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 पुनर्विकास झालेनंतर विकासक नविन व्यक्तीस सदनिका व गाळे विक्री करतो. अशा व्यक्तीस संस्था सभासद करून घेत नसतील तर -

संस्थेच्या पुनर्विकासानंतर 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 महिन्यांचे आंत निर्णय घेतला पाहिजे व निर्णय घेतल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसात किंवा अर्ज प्राप्त झाल्यापासून ३ महिन्यांच्याआंत यापैकी जो कालावधी कमी असेल त्या कालावधीत सदर निर्णय संबंधित सदनिकाधारकास कळविला पाहिजे. असा अर्ज मिळाल्यापासून तीन महिन्यांच्या 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 करू शकतील. सदरचा अर्ज व सभासद फी ची रक्कम प्राप्त झालेपासून ३० दिवसांचे आत संबंधित निबंधक संस्थेकडे हस्तांतरित करतील. संस्थेने सदर अर्ज व रक्कम प्राप्त झालेपासून ६० दिवसांचे आत सदर अर्जावर घेतलेला निर्णय सदनिकाधारकास कळविणे आवश्यक आहे. विहित मुदतीत संस्थेने सदनिकाधारकास कांहीही न कळविल्यास सदर गाळा व सदनिकाधारकास “मानीव 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 तरतूदीनुसार 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 दिवसांचे 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.

सही/-

(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 आणून देणेची कार्यवाही आपले स्तरावरून करणेत यावी.