



सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय
नविन मध्यवर्ती इमारत, २ रा मजला, पुणे-१

फोन नं. २०-२६१२२८४६/४७

Email- comm.housing20@gmail.com

जा.क्र. गृह/डी-३/हौसिंग सोसा./तक्रार निवारण/१४ सआ

654

दिनांक :- ०४ मे, २०२३

प्रति,

१. विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था, सर्व
२. जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था, सर्व
३. सहनिबंधक, सहकारी संस्था, सिडको
४. उपनिबंधक, सहकारी संस्था, म्हाडा
५. जिल्हा सहकारी हौसिंग फेडरेशन, सर्व

विषय :- राज्यातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमधील कार्यकारी समितीविरुद्ध/ प्रशासकाविरुद्ध संस्थेच्या सदस्यांनी केलेल्या तक्रारीबाबत.

संदर्भ :- या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. गृह/डी-३/हौसिंग सोसा./तक्रार निवारण/१०, दिनांक १५/०३/२०१०

प्रस्तावना :-

राज्यातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमधील कार्यकारी समिती विरुद्ध तसेच प्रशासकांच्या कामकाजाबाबत संस्थेच्या सदस्यांच्या अनेक तक्रारी मा.लोक आयुक्त कार्यालयाकडे मोठ्या प्रमाणावर प्राप्त होत असल्याने सदर तक्रारींची कारणमिमांसा करून त्यांचे निराकरण करण्याच्या दृष्टीने मा.उपलोक आयुक्त यांनी स्वाधिकारे चौकशी करून गृहनिर्माण संस्थेतील सदस्यांच्या तक्रार निवारणार्थ परिणामकारक उपाययोजना अंमलात आणणे गरजेचे असून त्याबाबत शिफारस करून त्यांची प्रभावी अंमलबजावणी करणेकरीता अभ्यास गटाची नियुक्ती करणेबाबत शासनास संदर्भाकित दिनांक १५/०६/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये कळविले होते. त्यानुसार शासनाने दिनांक १८/०७/२००९ रोजीच्या पत्रान्वये अपर निबंधक (वसुली व नियोजन) ,सहकारी संस्था, म.रा.पुणे यांच्या अध्यक्षतेखाली अभ्यास गटाची नियुक्ती केली होती. सदर अभ्यास गटाने दिनांक २७/११/२००९ रोजी सदर अहवाल शासनास व मा. लोक आयुक्त कार्यालयास सादर केला आहे. त्यास अनुसरून वारंवार व मोठ्या प्रमाणावर विविध स्तरांवर प्राप्त होणा-या तक्रारींच्या निवारणार्थ दिनांक १५/०३/२०१० रोजी परिपत्रकीय सूचना निर्गमित करण्यात आलेल्या होत्या. मात्र, यानंतर, सहकार कायद्यात ९७ व्या घटनादुरुस्तीमुळे झालेले बदल, सहकार कायद्यात गृहनिर्माण संस्था संबंधीत कलम १५४ (ब) अन्वये समाविष्ट केलेले नविन प्रकरण यामुळे बरेच बदल झालेले आहेत. ते विचारात घेता उपरोक्त नमूद परिपत्रकीय सूचनांमध्ये मोठ्या प्रमाणात बदल करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे, मागील परिपत्रक रद्द करून खालील प्रमाणे सुधारीत परिपत्रकीय सूचना देण्यात येत आहे.

प र प त्र क

१. वार्षिक सर्वसाधारण सभेस सदस्यांच्या अनुपस्थितीबाबत, निवडणुकीत भाग न घेणेबाबत -

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाज हे सर्व सदस्यांनी बैठकीत तसेच निवडणुकीला हजर राहण्यावर अवलंबून असते. संस्थेचे बहुतांशी सभासद मासिक / वार्षिक सभांना तसेच निवडणुकीला हजर राहत नाहीत व नंतर सभेतील निर्णयांबाबत/ठरावांबाबत तक्रारी करतात.

वरील प्रमाणे, प्राप्त तक्रारी कमी करण्याच्या दृष्टीने उपाय योजना करणे आवश्यक असून याद्वारे असे सूचित करण्यात येते की, संस्थेने आयोजित केलेल्या सर्व सभांना/ निवडणुकीला सभासदांनी उपस्थित राहणे आवश्यक आहे. जे सभासद उपस्थित राहणार नाही अशा सभासदांनी सभा कामकाजासंबंधीत तक्रारी केल्यास कलम ११ खाली न्यायालयात दाद मागणेबाबत कळवून तक्रारी नस्तीबंद कराव्यात.

२. सभासदांच्या सुरक्षा व्यवस्थेबाबत तरतुद :

ब-याच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांमध्ये मूळ सदनिकाधारक वास्तव्यास नसतात व ते सदर सदनिका भाड्याने देतात. सदर सदनिकांमध्ये कोण राहते याबाबतचा तपशिल व्यवस्थापकीय समितीकडे नसतो. तसेच, संस्थेमध्ये येणारे सुरक्षा रक्षक, साफ सफाई कर्मचारी यांच्याबाबतचाही तपशिल नसतो. याबाबतची, माहिती व्यवस्थापकीय समितीकडे असणे संस्थेच्या / सभासदांच्या दृष्टीने आवश्यक आहे.

याबाबत सूचित करण्यात येते की, व्यवस्थापकीय समितीने संस्थेमध्ये राहण्या-या व्यक्ती, मालक, भाडेकरू, सुरक्षा रक्षक साफसफाई कर्मचारी इ.बाबत छायाचित्रांसह संपूर्ण माहिती संस्थेच्या संगणकामध्ये अथवा संगणक नसल्यास रजिस्टरमध्ये ठेवावी.

३. व्यवस्थापक समिती सभेच्या इतिवृत्ताबाबत

संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीचे इतिवृत्त लिहिले जात नाही. इतिवृत्तामध्ये चुकीच्या नोंदी घेतल्या जातात याबाबत प्राप्त तक्रारीचे अनुषंगाने सूचित करण्यात येते की, व्यवस्थापकीय समितीचे इतिवृत्त सभा झाल्यावर एक महिन्याचे / पुढील सभेचे आत लिहिणे बंधनकारक आहे.

४. गा-हाणे निवारण यंत्रणा

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या कामकाजाबाबत संस्था व सभासदांमधील अनेक तक्रारी वारंवार विविध स्तरांवर प्राप्त होत असतात. सदर तक्रारी कमी कालावधीमध्ये स्थानिक स्तरावर निकाली निघणे अपेक्षित आहे. त्यासाठी पुढील प्रमाणे कार्यवाही करावी.

त्याबाबत, सूचित करण्यात येते की, तक्रारदाराने प्रथम संस्थेकडे अर्ज देऊन त्यांची तक्रार दाखल करावी. तक्रार अर्ज मिळाल्यानंतर समितीच्या सभेमध्ये चर्चा होऊन अशा अर्जावर समिती बहुमताने निर्णय घेईल. व्यवस्थापन सभेच्या निर्णय संबंधीत सभासदास १५ दिवसांच्या आत कळविण्यात येईल. समितीकडून कळविण्यात आलेल्या निर्णयाने समाधान झाले नसल्यास संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेने गठीत केलेल्या सल्लागार समितीकडे तक्रार करता येईल.

संस्थेची सल्लागार समिती खालीलप्रमाणे असेल -

१. सर्वसाधारण सभेने निवडलेला अध्यक्ष (कार्यरत समिती अध्यक्षव्यतिरिक्त)
२. सर्वसाधारण सभेने निवडलेला सदस्य (कार्यरत समिती सदस्या व्यतिरिक्त)
३. व्यवस्थापक समितीचे एक सदस्य
४. संस्थेचे प्रमाणीत लेखापरीक्षक व वैधानिक लेखापरीक्षक
५. फेडरेशनचे प्रतिनिधी

सल्लागार समिती तक्रार अर्जाचे निराकरण करुन ४५ दिवसात बहुमताने निर्णय घेऊन तो अर्जदार यांना कळविल. दिलेला निर्णय मान्य नसल्यास तक्रारदारास गृहनिर्माण संस्थांचे उपविधी क्र. १७४ प्रमाणे तक्रारीच्या स्वरूपानुसार निबंधक/ सहकारी न्यायालय / दिवाणी न्यायालय / महानगरपालिका/ स्थानिक प्राधिकरणे / पोलीस / फेडरेशन यांचेकडे तक्रार करता येईल.

संस्थेच्या सल्लागार समितीने दिलेल्या निर्णयाने समाधान न झाल्यास तक्रारदारास संबंधित निबंधकांकडे तक्रार दाखल करता येईल. संबंधित निबंधकाने याबाबत ७ दिवसांत कारवाई करुन ३० दिवसात उत्तर / निर्णय देणे आवश्यक राहिल. परंतू, विहित मुदतीत कार्यवाही न झाल्यास तक्रारदारास जिल्हा उपनिबंधकांकडे तक्रार दाखल करता येईल. त्यांनी अर्जदारास ४५ दिवसांत सुनावणी घेऊन निर्णय द्यावा. जिल्हा उपनिबंधक यांनी याप्रमाणे कार्यवाही न केल्यास विभागीय सहनिबंधक यांचेकडे तक्रार दाखल करता येईल. त्यांनी सुनावणी घेऊन ६० दिवसांत निर्णय द्यावा. वरीलपैकी, कुठल्याच कार्यालयाने कार्यवाही न केल्यास सहकार आयुक्त यांचेकडे तक्रार दाखल करता येईल. त्यांनी ६० दिवसांत योग्य तो निर्णय द्यावा.

५. वॉर्ड स्तरावर गृहनिर्माण संस्थांच्या फेडरेशनच्या नोंदणीबाबत

पुणे / मुंबई / ठाणे / नाशिक जिल्हयात प्रभाग व तालुकानिहाय मुंबई महानगरपालिकेच्या Area Local Management च्या धर्तीवर स्वतंत्रपणे हौसिंग संस्थांचे फेडरेशन नोंदणी करणेबाबत कार्यवाही करावी.

६. प्रशासक नियुक्तीबाबत

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांवर विविध प्रकारच्या तक्रारींमुळे संचालक मंडळ बरखास्त करुन प्रशासकाची नियुक्ती केली जाते. परंतू, प्रशासकीय कामकाजाबाबतही सभासद अनेक तक्रारी करत असल्याचे निदर्शनास आले आहे.

याबाबत नमूद करण्यात येते की, सदर संस्थांवर प्रशासक / प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करणे आवश्यक असलेबाबत निबंधकांची खात्री झाल्यास त्यांनी प्रशासक/ प्राधिकृत अधिकारी नेमताना विभागीय सहनिबंधक कार्यालयाने तयार केलेल्या पॅनेलवरील व्यक्तीचीच प्रशासक / प्राधिकृत अधिकारी म्हणून नियुक्ती करावी. शक्यतोवर ३ सदस्यीय प्रशासकीय मंडळ नियुक्त करावे . ज्यापैकी किमान एक सदस्य संस्था सभासद असावा आणि एक सदस्य विभागीय सहनिबंधक , सहकारी संस्था यांचे कार्यालयाने तयार केलेल्या पॅनेलवरील असावा. प्रतिवर्षी ३१ मार्च पूर्वी पॅनेलवरील नामतालिकेचे नुतनीकरण आवश्यक राहिल.

७. लेखापरीक्षणाबाबत

गृहनिर्माण संस्थांचे लेखापरीक्षण वेळेवर होत नाही. सभासदांना लेखापरीक्षण अहवालाची प्रत मिळत नाही. लेखापरीक्षण अहवालामध्ये आक्षेपार्ह बाबींचा उल्लेख केल्याचा आढळून येत नाही, या व अशा अनेक प्रकारच्या तक्रारी लेखापरीक्षणाबाबत प्राप्त होत असल्याने गृहनिर्माण संस्थांचे लेखापरीक्षण करताना खालील बाबींचे काटेकोरपणे पालन करावे.

(अ) काही ठराविक काळानंतर लेखापरीक्षण करणारे सी.ए./प्रमाणित लेखापरीक्षक बदलण्यात यावे.

एका लेखापरीक्षकास एकाच संस्थेचे सलग तीन वर्षांपेक्षा जास्त लेखापरीक्षण करता येणार नाही

(ब) लेखापरीक्षणा बाबतीत वाद उद्भवु नयेत याकरीता लेखापरीक्षणात कोणकोणत्या बाबी तपासाव्यात याबाबत दिनांक २७/०२/२०१८ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये सुचना निर्गमित केलेल्या आहेत. त्यामध्ये लेखापरीक्षकांनी कुठल्या बाबी कराव्यात अथवा करु नये या बाबींचा उल्लेख केलेला आहे.

८. संगणकीय संनियंत्रण विकसित करणे.

सर्व सहकारी संस्थांमध्ये संगणकीकरण झाले असून प्रत्येक संस्था आपली माहिती संगणकीय स्वरूपात ठेवत असून त्यामुळे माहिती वेळोवेळी अद्ययावत करणे सोईचे होत असल्याने गृहनिर्माण संस्थांनी देखील त्यांची माहिती संगणकात ठेवणे अपेक्षित आहे.

९. गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाज पाहण्यासाठी व्यवस्थापकाची नियुक्ती

गृहनिर्माण संस्थांच्या अनेक तक्रारी हाताळताना असे निदर्शनास आले आहे की, ब-याच व्यवस्थापकीय समिती सदस्यांना / पदाधिका-यांना सहकार कायदा व उपविधी याबाबत पुरेशी माहिती नसल्याने कामकाज व्यवस्थित पार पाडले जात नाही. त्यासाठी पुढील कार्यवाही करावी.

सहकार कायदा, नियम व उपविधी याबाबत पूर्ण माहिती असलेल्या व्यवस्थापकाची नेमणूक करणे अनिवार्य आहे. संस्थेला पूर्णवेळ, व्यवस्थापक आर्थिकदृष्ट्या परवडत नसेल तर गरजेनुसार संस्थांनी एकत्र यावे. व फेडरेशनने व्यवस्थापकाच्या नियुक्तीबाबत संस्थेस मदत करावी. फेडरेशनने प्रशिक्षित व्यवस्थापकांचे पॅनेल तयार करावे व त्या पॅनेल मधूनच व्यवस्थापकाची नियुक्ती करावी.



(अनिल कवडे)

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