सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या
नोंदणीबाबत.

सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-१.
जा.क्र. गृह/डी-३/सहकारी गृह. संस्था/नोंदणी/१४-सआ
दिनांक :- ०३ मार्च, २०१७

वाचावे :

१. या कार्यालयाचे क्र. गृह/डी-३/संस्था नोंदणी/२०१०, दिनांक २९.११.२०१० चे परिपत्रक.
२. या कार्यालयाचे क्र. गृह/डी-३/संस्था नोंदणी/२०१३, दिनांक २०.११.२०१३ चे परिपत्रक.
३. या कार्यालयाचे क्र. गृह/डी-३/सहकारी गृह.संस्था/नोंदणी/१४-सआ. दि.२३.०३.२०१६ चे परिपत्रक.

:: परिपत्रक ::

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ मधील तरतुदीनुसार गृहनिर्माण सहकारी संस्थांची नोंदणी केली जाते. सदर अधिनियमाच्या कलम ६ मधील तरतुदीनुसार निबंधक (सहकार आयुक्त) यांना नोंदणी निकषामध्ये आवश्यकतेनुसार बदल करण्याचे किंवा सुधारणा करण्याचे अधिकार आहेत.

त्यानुसार वाचावे क्र. (१) चे परिपत्रकान्वये भाडेकरु मालकीहक्क गृहनिर्माण संस्था, भाडेकरु सहभागीदारी गृहनिर्माण संस्था (ओपन प्लॉट) व भाडेकरु सहभागीदारी गृहनिर्माण संस्था (बिल्डर प्रवर्तित संस्था) यांच्या नोंदणीसाठी निकष निश्चित केले आहेत. त्याप्रमाणे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी करण्यासाठी महापालिका किंवा तत्सम प्राधिकरणाकडून मंजूर आराखडयानुसार एकूण बांधल्या जाणाऱ्या अथवा बांधून पूर्ण झालेल्या सदनिकांच्या / गाळयांच्या ६० % इतके गाळेधारक नोंदणी प्रस्तावामध्ये सामील होणे आवश्यक राहील, अशी तरतुद केली आहे.

तद्नंतर मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी पीआयएल नं. १५९/२०१३ च्या अनुषंगाने दिनांक २५.१०.२०१३ रोजी दिलेल्या निर्णयानुसार वाचावे क्र. (२) चे परिपत्रक निर्गमित केले असून त्याअन्वये "सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी करतांना सदरहू इमारत अनाधिकृत नाही, याची खातरजमा केल्यानंतरच संस्था नोंदणीचे प्रमाणपत्र निर्गमित करावे, अशी तरतुद केली आहे.

वाचावे क्र. (१) च्या परिपत्रकातील तरतुदीनुसार विकासकाने बांधलेल्या (बिल्डर प्रवर्तित) इमारतीमध्ये मंजूर आराखडयानुसार एकूण बांधल्या जाणाऱ्या अथवा बांधून पूर्ण झालेल्या सदनिकांच्या / गाळयांच्या ६० % इतके गाळेधारक नोंदणी प्रस्तावामध्ये सामील झाले नाहीत तर अशा इमारतीसाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी होत नाही. परिणामी सदर इमारतीची देखभाल व व्यवस्थापन होत नाही व त्यामुळे सदनिकाधारकांची व प्रवर्तकांची मोठया प्रमाणात गैरसोय होत असल्याचे या कार्यालयाचे निदर्शनास आले आहे. त्यामुळे वाचावे क्र. (३) च्या परिपत्रकान्वये वाचावे क्र. (१) च्या परिपत्रकातील "भाडेकरु सहभागीदारी गृहनिर्माण संस्था (बिल्डर प्रवर्तित) नोंदणी करण्यासाठीच्या नोंदणी निकषामध्ये सुधारणा केली आहे. त्याअन्वये "महापालिका किंवा तत्सम प्राधिकरणाकडून मंजूर आराखडयानुसार एकूण बांधल्या जाणाऱ्या किंवा बांधून पूर्ण झालेल्या सदनिकांच्या / गाळयांच्या ५१ % इतके गाळेधारक नोंदणी प्रस्तावात स्वाक्षरीसहीत सामील होणे आवश्यक राहील" अशी तरतुद केली आहे.

वाचावे क्र. (१) च्या परिपत्रकातील, भाडेकरु सहभागीदारी गृहनिर्माण संस्था (बिल्डर प्रवर्तित संस्था) नोंदणी करण्यासाठीच्या निकषातील अट क्र. १८ मध्ये, बांधकाम चालू करण्याचा / पूर्णत्वाचा दाखला (लागू असेल त्याप्रमाणे) नोंदणी प्रस्तावासोबत जोडणे आवश्यक केले आहे. तथापि काही इमारतींना काही कारणास्तव भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेले नसते. त्यामुळे सदर इमारतीची सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणी करता येत नाही. परिणामी सदनिकाधारक / गाळेधारकांना सदर इमारतीची देखभाल व दुरुस्ती करणे अडचणीचे ठरत असल्याचे या कार्यालयाचे निदर्शनास आले आहे. म्हणून ज्या इमारतींना काही कारणास्तव संबिधित सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाले नाही, अशा सदनिकाधारकांनी / गाळेधारकांनी सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणी करण्याच्या प्रस्तावा सोबत " सदर इमारत अधिकृत आहे", असा संबंधित सक्षम प्राधिकरणाचा दाखला जोडला असल्यास त्या इमारतीची सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणी करणेत यावी.

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

प्रति –

१. विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
२. सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सिडको), रायगड भवन, सी. बी. डी. बेलापूर, नवी मुंबई.
३. सहनिबंधक, सहकारी संस्था (पूर्व व पश्चिम उपनगरे), झो. पु. प्रा., बांद्रा-कुर्ला इमारत, मुंबई.
४. जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
५. उपनिबंधक, सहकारी संस्था (म्हाडा), गृहनिर्माण भवन, बांद्रा (पूर्व), मुंबई.
६. उपनिबंधक, सहकारी संस्था, एम.एम.आर.डी.ए., बांद्रा-कुर्ला कॉम्प्लेक्स, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.

प्रत माहितीसाठी सविनय सादर.

मा. अपर मुख्य सचिव (सहकार), सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई – ३२.