[redacted]

मा. मुख्यमंत्री महोदयांच्या स्वेच्छाधिकारातून
वितरीत करण्यात आलेल्या सदनिकेचा ताबा
लाभार्थ्यांना प्रत्यक्ष वितरीत केल्यानंतर
संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने देखभाल
शुल्क आकारण्याबाबत

महाराष्ट्र शासन
सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग,
शासन आदेश क्रमांक सगृयो २००९/प्र.क्र.३४४/१४-स,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक : ३१ मे, २०१०

**प्रस्तावना** :-

नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ च्या कलम २०/२१ मधील गृहबांधणी योजनांतून शासनास प्राप्त झालेल्या सदनिकांचे वितरण मा. मुख्यमंत्री महोदयांच्या स्वेच्छानिर्णयातून नामनिर्देशित व्यक्तींना शासनाच्या प्रचलित धोरणान्वये करण्यात येते. योजनाधारकाकडून शासनाला सदनिका मिळाल्यानंतर स्वेच्छाधिकार कोट्यातून त्यांचे वाटप लाभार्थ्यांना करण्यात येते. मात्र योजनेतील इतर सदनिका संबंधित योजनाधारक अन्य व्यक्तींना विक्री करतात. शासनाच्या स्वेच्छाधिकार कोट्यातील वाटपप्राप्त लाभार्थी आणि खरेदीदाराने खरेदी केलेल्या सदनिकांची/इमारतीची देखभाल व्यवस्थापन महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६०, महासष्ट्र सहकारी संस्था नियमावली १९६१ आणि आदर्श उपविधी या अन्वये करण्यात आलेल्या विहित तरतुदीनुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी करुन त्या संस्थेकडून करण्यात येते.

शासन स्वेच्छाधिकारात कोट्यातील सदनिका योजनाधारकाकडून ताब्यात घेऊन विहित पात्रताधारक नामनिर्देशित व्यक्तींना वाटप करेपर्यत काही कालावधी लागतो. या कालावधीत महानगरपालिकेकडून इमारत मालमत्ता कराची आकारणी तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडून अशा सदनिकापोटी मालमत्ताधारकासह देखभाल आकार व बिनभोगावटा शुल्क (Non Occupancey Charges) याची आकारणी/मागणी करण्यात येते.

वस्तुतः शासन नामनिर्देशित लाभार्थ्याला शासनाच्या वितरण आदेशानंतर सदनिकेचा ताबा देण्यात येत असल्याने अशा सदनिकांचा मालमत्ता कर सदर नामनिर्देशित लाभार्थ्याकडून यापूर्वीच्या कालावधीसाठी मालमता कर महानगरपालिकेस देय ठरत नाही. त्यानुसार नगर विकास विभागाने दिनांक १७-६-२००६ अन्वये शासन निर्णय निर्गमित केला आहे. सदर शासन निर्णयानुसार महानगरपालिकेने स्वेच्छाधिकार कोट्यातील सदनिकेचा ताबा लाभार्थ्याने घेई पर्यतच्या कालावधीसाठी सदर सदनिकेसाठी मालमत्ता कर आकारु नये असे निर्देश जारी करण्यात आले आहेत.

तद्वतच नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियमाच्या कलम २० व २१ अन्वये शासनास प्राप्त झालेल्या सदनिकांचे लाभार्थी हे त्यांना सदनिकेचे वाटप झाल्यानंतर संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य होतात. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सभासद होण्यापूर्वीच्या काळासाठी त्यांना वाटप करण्यात आलेल्या सदनिकेपोटी देखभाल आकार व बिनभोगवटा शुल्क आकारणे महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० च्या तरतूदीशी विसंगत आहे. तसेच मालमत्ता कर आकारणी व देखभाल आकार व बिनभोगावटी शुल्क बाबत समान धोरण असणे आवश्यक असल्याने शासनाने महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० च्या कलम ७९ - अ मधील अधिकारान्वये पुढील प्रमाणे निर्णय घेण्यात येत आहे.

**शासन निर्णय** :-

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम ७९-अ मधील तरतूदी अन्वये प्राप्त अधिकारानुसार जनहितार्थ शासन असे निदेश देत आहे की, प्रस्तुत अधिनियमाखाली नोंदणीकृत असलेल्या सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थामधील नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६ च्या कलम २०-२१ नुसार शासनास प्राप्त सदनिका शासन नामनिर्देशित लाभार्थ्यांस सदनिका ताब्यात देण्यापुर्वीच्या कालावधीसाठी सदर सदनिका शासनास निहित झालेली असली तरी त्यावर बिनभोगावटा आकार न घेता फक्त देखभाल आकार हा संस्थेने विकासकाकडून घ्यावयाचा आहे. सदनिका लाथार्थ्यांस वितरीत करुन ताब्यात देण्यात आल्यानंतर त्या सदस्याकडून त्यास वितरीत केल्या दिनांकापासून संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने नियमानुसार बिनभोगावटाशुल्क/देखभाल शुल्क आकारण्याची कार्यवाही करावी.

२ सदर शासन निर्णय नगर विकास विभागाच्या मान्यतेने निर्गमित करण्यात येत आहे.

३. सदर आदेश महाराष्ट्र शासनाच्या www.internet.maharashtra.gov.in या बेबसाईटवर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संगणक संकेतांक क्र. २०१००५३१११८०६१०००१ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

(सु.ल.तिडके)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन,
सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग.

प्रति,

१) मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई
२) मा.मंत्री (सहकार) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
३) मा.राज्यमंत्री (सहकार) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
४) प्रधान सचिव (सहकार व पणन) यांचे स्वीय सहायक
५) प्रधान सचिव (नगर विकास विभाग), मंत्रालय, मुंबई
६) सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
७) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई
८) अपर आयुक्त व विशेष निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
९) अपर निबंधक, सहकारी संस्था, (सर्व), महाराष्ट्र राज्य, पुणे
१०) विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
११) जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
१२) जिल्हा विशेष लेखापरीक्षक, सहकारी संस्था (सर्व)
१३) सर्व कार्यासन अधिकारी, सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय
१४) निवड नस्ती (१४-स)

**शासकीय सहकार गृहनिर्माण व्यवस्थापन पदविका ऐवजी सहकारी गृहनिर्माण प्रमाणपत्र अभ्यासक्रम ही पदविका सुरु करणेबाबत.**

**महाराष्ट्र शासन**

सहकार,पणन व वस्त्रोद्योग विभाग,
शासन निर्णय क्रमांकः सहक १२११/प्र.क्र.२७३/१२-स,
मंत्रालय, विस्तार, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांकः १७ जानेवारी, २०११

वाचाः सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य,पुणे यांचे पत्र जा.क्र. पवप्र/जीडीसीए/२१२/२०११, दि.२८/०९/२०११.

**प्रस्तावना:-**

प्रशिक्षणाचा अभाव, सहकार कायदा आणि सहकारी गृहनिर्माण संस्थांशी संबंधित इतर कायदे यांची योग्य माहिती नसलेल्या लोकांकडून सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाज केले जात असल्यामुळे, सहकार आयुक्त कार्यालय व अधिनस्त कार्यालयांना, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांबाबत अनेक अडचणींना सामोरे जावे लागत आहे. सबब सहकारी गृहनिर्माण संस्थांमध्ये कार्यरत असलेले पदाधिकारी/कर्मचारी यांना पूर्णतः सहकारी गृहनिर्माण कायदा तसेच इतर अनुषंगिक कायदे (उदा.लेखापरिक्षण, व्यवस्थापन, हौसिंग नियम, मॅन्युअल, आदर्श उपविधी इ.) ची माहिती असणे आवश्यक असल्याने Govt. Diploma in Co-operative Housing Management अथवा तत्सम अभ्यासक्रम सुरु करण्यात यावा असा प्रस्ताव दि.२०/१०/२०१० चे पत्रान्वये शासनास सादर केला होता. तथापि, आयुक्त कार्यालयामार्फत दरवर्षी घेण्यात येणा-या शासकीय सहकार व लेखा पदविका (जी.डी.सी. ॲण्ड ए.) परिक्षेचा अभ्यासक्रम बदलणेबाबत झालेल्या पुनर्विलोकन समितीच्या सभेमध्ये शासकीय सहकार गृहनिर्माण व्यवस्थापन पदविका या परिक्षेबाबतचा प्रस्ताव सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, म.रा., पुणे यांच्याकडून शासना प्राप्त झाला आहे.

२. दरवर्षी सहकार आयुक्त कार्यालयामार्फत कनिष्ठ श्रेणी कर्मचारी खातेपरिक्षा व जी.डी.सी.ॲन्ड ए. परिक्षा आयोजित करण्यात येतात. त्यासाठी केंद्र प्रमुख तथा जिल्हा उपनिबंधक तसेच त्यांचे अधिनस्त अधिकारी व कर्मचारी यांना सुमारे महिनाभर सर्व यंत्रणा राबवावी लागते. (उदा.बैठक व्यवस्थेसाठी शाळा आरक्षित करणे, प्रश्नपत्रिका, उत्तरपत्रिका मुख्यालयातून नेणे/जमा करणे, परिक्षा काळातील नियोजन करणे इ.) तसेच त्यांचे नेहमीचे काम व जबाबदा-या सांभाळून हे अतिरिक्त कामकाज करावे लागते. या सर्व बाबी विचारात घेता, जी.डी.सी.ॲन्ड ए. परिक्षा व सहकारी गृहनिर्माण प्रमाणपत्र अभ्यासक्रम पदविका या दोन परिक्षांसाठी स्वतंत्र वेळ, मनुष्यबळ व यंत्रणा वापरण्याऐवजी शासकीय सहकार व लेखा पदविकास (जी.डी.सी. ॲन्ड ए. परिक्षा) अभ्यासक्रमामध्ये बदल करण्यात येऊन त्यामध्ये "सहकारी गृहनिर्माण Co-operative Management)" हा स्वतंत्र विषय ठेवण्यात यावा व सहकारी गृहनिर्माण, ऑडिट व अकौंटस् या विषयांचा

समावेश करुन सहकारी गृहनिर्माण प्रमाणपत्र अभ्यासक्रमासाठी परिक्षा घेण्याबाबतचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता.

**शासन निर्णय:-** शासकीय सहकार व लेखा पदविका (जी.डी.सी. ॲण्ड ए.) परिक्षेमधील विषय, अभ्यासक्रम व मंडळ याबाबत शासनाने खालील निर्णय घेतला आहे.

१. शासकीय सहकार व लेखा पदविका (जी.डी.सी. ॲण्ड ए.) परिक्षेमधील विषय खालीलप्रमाणे असावेत.

१) Co-operative Housing (सहकारी गृहनिर्माण)
२) Accounts (जमाखर्च)
३) Audit (लेखापरिक्षण)
४) History, Principles And Management of Co-operation (सहकाराचा इतिहास, तत्वे व व्यवस्थापन)
५) Co-operative Laws and other laws (सहकारी कायदा व इतर कायदे)
६) Co-operative Banks, Societies and other Financial Institutions (सहकारी बँक, संस्था व इतर वित्तीय संस्था)

उपरोक्त विषयातील पहिले तीन विषय घेऊन उत्तीर्ण होणा-या उमेदवारास सहकारी गृहनिर्माण प्रमाणपत्र प्रदान करण्यात येईल. तसेच सर्व सहा विषय जी.डी.सी. ॲन्ड ए. परिक्षेसाठी असतीलच. सर्व नियम जी.डी.सी.ॲन्ड ए. प्रमाणेच असतील व सहकारी गृहनिर्माण प्रमाणपत्र परिक्षा शासकीय सहकार व लेखा पदविका (जी.डी.सी.ॲण्ड ए.बोर्ड) मंडळ आयोजित करेल.

२. शासकीय सहकार व लेखा पदविका (जी.डी.सी. ॲन्ड ए. बोर्ड) मंडळ खालीलप्रमाणे असेल.

| | |
|---|---|
| १) सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, म.रा.पुणे. | - अध्यक्ष |
| २) अपर आयुक्त व विशेष निबंधक, सहकारी संस्था, म.रा., पुणे | - उपाध्यक्ष |
| ३) मा.अपर निबंधक (व. व नि.) सहकारी संस्था, म.रा., पुणे | - सभासद |
| ४) अध्यक्ष, पुणे जिल्हा को.ऑप.हौ.फेडरेशन, पुणे | - सभासद |
| ५) अध्यक्ष, महाराष्ट्र राज्य को.ऑप.हौ. फेडरेशन, मुंबई | - सभासद |
| ६) उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र राज्य को.ऑप.हौ. फेडरेशन, मुंबई | - सभासद |
| ७) ॲडव्होकेट असोसिएसशनचे प्रतिनिधी | - सभासद |
| ८) चार्टर्ड अकौंटन्ट असोसिएसशनचे प्रतिनिधी | - सभासद |
| ९) अतिरिक्त आयुक्त/उपायुक्त, शासकीय परिक्षा मंडळ, पुणे | - सभासद |
| १०) संचालक, वैकुंठ मेहता राष्ट्रीय सह.प्रबंध संस्था, पुणे. | - सभासद |
| ११) हौसिंग क्षेत्रातील तज्ञ | -सभासद |
| १२) उपनिबंधक, सहकारी संस्था (प. व प्र.) | - सचिव |
| १३) सहाय्यक निबंधक, सहकारी संस्था (प. व प्र.) | - सहायक सचिव |

३. सदर परिक्षा मंडळावर वरीलप्रमाणे नेमलेल्या तज्ञ व अभ्यासू व्यक्तींकडून परिक्षेचा अभ्यासक्रम निश्चित करण्यात येईल. त्याचप्रमाणे या प्रस्तावास शासनाची मान्यता मिळाल्यानंतर ही परिक्षा सहकार आयुक्त कार्यालयामार्फत आयोजित करण्यात येईल.

४. सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, म.रा., पुणे यांनी प्रस्तावित केल्याप्रमाणे शासकीय सहकार व लेखा पदविका (जी.डी.सी.अॅन्ड ए.) परिक्षेसाठी सुधारीत विषय व प्रस्तावित शासकीय सहकारी गृहनिर्माण व्यवस्थापन पदविकेसाठी विषयास शासनाची मान्यता देण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

**(आ.अ.माळी )**
कक्ष अधिकारी, महाराष्ट्र शासन
सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग

प्रत-

१. सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था ,महाराष्ट्र राज्य, पुणे ( ५ प्रती)
२. अपर निबंधक, सहकारी संस्था, (आस्थापना),महाराष्ट्र राज्य, पुणे-१
३. संचालक, हातमाग, यंत्रमाग व सहकारी वस्त्रनिर्माण संचालनालय, महाराष्ट्र राज्य, नागपूर
४. साखर आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
५. पणन संचालक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
६. सर्व विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था, (प्रशासन / लेखापरीक्षण)
७. महालेखापाल-१, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई (३ प्रती)
८. महालेखापाल २, महाराष्ट्र राज्य, नागपूर (३ प्रती)
९. जिल्हा कोषागार अधिकारी, पुणे
१०. अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई
११. निवासी लेखापरीक्षा अधिकारी, मुंबई
१२. संचालक, वैकुठ मेहता राष्ट्रीय सहकारी व्यवस्थापन संस्था, पुणे
१३. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र राज्य, सहकारी संघ, पुणे-१
१४. अतिरिक्त आयुक्त /उप आयुक्त शासकीय परिक्षा मंडळ, पुणे
१५. उपसचिव (आस्थापना),सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई
१६. वित्त विभाग (व्यय-२), मंत्रालय, मुंबई
१७. निवड नस्ती