गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या वैधानिक लेखापरीक्षण अहवालात मानीव अभिहस्तांतरण व इमारतींच्या पुनर्विकासाबाबत स्वयंस्पष्ट अभिप्राय नोंदविणेबाबत.

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

जाक्र.सआ-२०/लेखापरीक्षण/गृह.सह.संस्था/ मानिव अभिहस्तांतरण व पुनर्विकास/ ७५२८ /२०२३,
दिनांक : ९ /१०/२०२३

-: परिपत्रक :-

वाचावे :- १) महाराष्ट्र शासन, सहकार,पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई ३२ यांचेकडील शासन निर्णय क्रमांक सगृयो.२०१७/प्र.क्र.१९२/१४-स, दि.२२/०६/२०१८.
२) महाराष्ट्र शासन सहकार,पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई ३२ यांचेकडील शासन निर्णय क्रमांक सगृयो.२०१८/प्र.क्र.८५/१४-स, दि.०४/०७/२०१९.
३) महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई ३२ शासन निर्णय क्र.संकिर्ण २०१९/ प्र.क्र.१०/द व पु-१, दि.१३/०९/२०१९ व दि.२९/०८/२०२३.

१/- महाराष्ट्र राज्यामध्ये सर्व प्रकारच्या सहकारी संस्था मिळून ०१ एप्रिल २०२३ रोजी सर्वसाधारणत: एकूण २,४०,००० संस्था नोंदणीकृत आहेत. या नोंदणीकृत सहकारी संस्थांपैकी सर्वसाधारणत: १,२०,००० संस्था या गृहनिर्माण संस्था या वर्गिकरणामधील आहेत. सहकारी अधिनियमान्वये सर्व सहकारी संस्थांचे वैधानिक लेखापरीक्षण पुर्ण होणे अनिवार्य आहे. वेळचेवेळी लेखापरीक्षण पुर्ण झाल्यामुळे संस्थांचे सभासद, ठेवीदार, धनको व ऋणको इ. चे हित सुरक्षीत राखण्यास मदत होते.

२/- महाराष्ट्र सहकारी संस्थांच्या अधिनियमातील कलम ८१(१)(अ) अन्वये सहकारी संस्था प्रत्येक वित्तीय वर्षात निदान एकदा आपल्या लेख्यांची लेखापरीक्षा संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेने नेमलेल्या लेखापरीक्षकाद्वारे करील अशी तरतुद आहे. सहकारी संस्थांचे लेखापरीक्षण आर्थिक वर्ष समाप्ती पासुन ४ महिन्यांचे आत, म्हणजेच दिनांक ३१ जुलै पर्यंत पुर्ण होणे बंधनकारक आहे. त्याच प्रमाणे लेखापरीक्षकाने आपला लेखापरीक्षा अहवाल, लेखापरीक्षण पूर्ण झाले पासुन १ महिन्याचे कालावधीचे आत (दि. ३१ ऑगस्ट पर्यंत) आणि कोणत्याही परिस्थितीत सप्टेंबर अखेर पर्यंत होणाऱ्या वार्षिक साधारण सभेच्या बैठकीची नोटीस देणेपूर्वी सहकारी संस्थांना आणि निबंधकाला सादर करणे अनिवार्य आहे.

३/- महाराष्ट्र राज्यामधील गृहनिर्माण सहकारी संस्थांची एकुण संख्या व त्यांचेपुढे असणारी आव्हाने व समस्या विविध प्रकारच्या आहेत. त्यापैकी मानीव अभिहस्तांतरण व जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास या बाबी अनुक्रमे सदनिकाधारक सभासदांचा मालकी हक्क प्रस्थापित होणे व रहाण्यास उत्तम इमारती तयार होणे या मुलभूत व महत्वपुर्ण बाबींशी निगडीत विषय आहेत. या महत्वपुर्ण विषयांचा उहापोह लेखापरीक्षक त्यांचे लेखापरीक्षण अहवालात करत नाहीत ही बाब दिसुन आलेली आहे. वस्तुत: सदनिकाधारक, गाळेधारक व भुखंडधारक सभासदांचा महसुली उताऱ्यावरील **मालकी हक्क** प्रस्थापित झाला आहे अथवा नाही. तसेच, रहाण्यास व शेजारील कोणत्याही संरचनेस, ठिकाणास धोकादायक असणाऱ्या **इमारतींचा पुनर्विकास** या प्रश्नांबाबत गृहनिर्माण सहकारी चळवळीतील सभासदांना प्रचंड आस्था

आहे. गृहनिर्माण संस्थांमधील विविध सभासदांच्या, विविध गृहनिर्माण संघीय संस्थांच्या प्राप्त निवेदनांचा विचार करता सर्वच गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या लेखापरीक्षणामध्ये, तपासणीअंती या विषयांची निरीक्षणे संस्थेच्या लेखापरीक्षण अहवालामध्ये प्राथम्याने नोंदविणे आवश्यक झालेले आहे.

४/- महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ व नियम १९६४ मध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या अथवा अपार्टमेंटच्या जागा व इमारतीचे मानीव अभिहस्तांतरण विकसक/प्रवर्तक यांनी विहित मुदतीमध्ये करण्याची तरतुद आहे. तथापि, या तरतुदीची अंमलबजावणी विकासक/प्रवर्तक यांचेकडून होत नसल्याने गृहनिर्माण विभागाने सदर अधिनियमांच्या कलम १० व ११ मध्ये दुरुस्ती करुन सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण करण्याची तरतूद केली आहे. याकरीता गृहनिर्माण विभागाच्या दि.२५.०२.२०११ च्या अधिसूचने अन्वये सक्षम प्राधिकारी म्हणून राज्यातील सर्व जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था तर सिडको क्षेत्रासाठी सहनिबंधक, सहकारी संस्था, (सिडको) नवी मुंबई यांची या कामाकरीता नियुक्ती करण्यात आली आहे. सहकारी गृहनिर्माण संस्था अथवा अपार्टमेंटची जागा संबंधीत गृहनिर्माण संस्था अथवा अपार्टमेंटच्या नावे होणे ही बाब सभासदांचा मालकी हक्क प्रस्थापित होणेसाठीची महत्त्वपुर्ण कायदेशीर प्रक्रिया आहे. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे मानीव अभिहस्तांतरणाबाबत सविस्तर सुचना संदर्भाधीन वाचावे क्र.१ मधील शासन निर्णयान्वये सविस्तरपणे निर्गमित करण्यात आलेल्या आहेत.

५/- महाराष्ट्र राज्यामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास मोठया प्रमाणावर सुरु आहे. पुनर्विकसित होणा-या सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापनाबाबत गृहनिर्माण संस्था, गृहनिर्माण संघ व वैयक्तिक सभासदांच्या अनेक तक्रारी प्राप्त होतात. त्या तक्रारींमध्ये प्रामुख्याने पुर्नविकास प्रक्रियेत सभासदांना विश्वासात न घेणे, निविदा प्रक्रियेत पारदर्शकता नसणे, मनमानीपणे ठेकेदारांच्या नियुक्त्या करणे, सहकारी कायदा, नियम व उपविधीतील तरतुदींचे उल्लंघन करुन कामकाज करणे, वास्तुविशारद व प्रकल्प सल्लागार यांनी करावयाच्या कामात सुसूत्रता नसणे, पुर्नविकास प्रकल्प अहवालाचे योग्य नियोजन न करणे, निविदा अंतिम करण्यासाठी योग्य त्या कार्यपध्दतीचा अवलंब न करणे, विकसकाकडून करावयाच्या करारनाम्यात समानता नसणे, शिवाय अशा करारनाम्यातील सर्व अटी शर्तींची वैधता व अचुकतेचा अभाव असणे इ. बाबींचा समावेश आहे. वाचावे क्र.२ मधील शासन निर्णयान्वये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींची पुनर्विकास प्रक्रिया राबविणेबाबत महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९(अ) अन्वये सविस्तर निर्देश देण्यात आलेले आहेत.

६/- राज्यातील जुन्या व जीर्ण झालेल्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याकरीता सध्या प्रचलित असलेल्या कार्यपध्दतीनुसार संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडून विकसकाची नियुक्ती करण्यात येते. महानगरपालिका तथा नगरपरिषदा अशा स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडून तयार करण्यात आलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील (DCR) तरतुदींनुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा पुर्नविकास करण्यात येतो. विकास नियंत्रण नियमावलींमध्ये उपलब्ध होणा-या वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशकांचा लाभ प्रामुख्याने विकसकास होत असलेने संबंधित गृहनिर्माण संस्थेच्या सभासदांना विशेष लाभ मिळत नाहीत. त्याचप्रमाणे पुर्नविकास प्रक्रियेमध्ये गृहनिर्माण संस्थाच्या सभासदांचा सहभाग अत्यल्प असल्याने संपूर्ण प्रकल्प विकसकाच्या मर्जीवर राबविला जातो. परिणामत: अनेक प्रकल्प अपूर्ण अवस्थेत पडून राहतात. या प्रकल्पातील नियमित सभासद व प्रस्तावित खरेदीदार विविध बँकांकडुन कर्ज घेऊन सदनिका खरेदी करत असल्याने अशा सर्व व्यक्तींना आर्थिक अडचणींचा सामना करावा लागतो. अशा परिस्थितीत संबंधित गृहनिर्माण संस्थांच्या सभासदांनी एकत्रित येवून स्वयंपूर्नविकास केल्यास, पुनर्विकास प्रकल्पावर संपूर्णपणे संबंधित सहकारी संस्थेचे नियंत्रण राहते. तसेच वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशकांचा लाभ देखील या सहकारी संस्थांच्या सभासदांना मिळेल. तदनुषंगाने राज्यातील शासकीय/निमशासकीय/खाजगी जमिनीवरील सर्व नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना त्यांच्या इमारतींचा स्वयंपुर्नविकास करण्यासाठी प्रोत्साहन देण्याच्या

दृष्टिकोनातून सवलती देणेबाबत शासन निर्णय दि.१३.०९.२०१९ व दि.२९.०८.२०२३ अन्वये अटी/शर्ती निर्धारीत करण्यात आलेल्या आहेत.

७/- नमूद पार्श्वभुमी पहाता गृहनिर्माण संस्था व त्यांच्या सभासदांच्या हिताच्या दृष्टिने सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या भुखंडाची मालकी संस्थेच्या नावे करणेबाबत संबंधित विकसक/जमीन मालकाने स्वत:हुन जमीनीचे हस्तांतरण करणेची कार्यवाही न केल्यास संस्थेची इमारत ज्या भूखंडावर आहे, त्या भूखंडाच्या सद्यस्थितीतील नोंदींची दखल घेऊन भूखंड संस्थेच्या नावे झाला आहे किंवा कसे, भूखंडाचे अभिहस्तांतरण करण्यासाठी आलेल्या अडचणी, भूखंड संस्थेच्या नावे झालेला नसल्यास त्यास जबाबदार असणारे घटक इ. तसेच, वाचावे क्र.२ व ३ मधील शासन निर्णयातील अटीशर्तींनुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींची पुर्नविकास प्रक्रिया राबविली आहे किंवा कसे, याबाबत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या वैधानिक लेखापरीक्षण अहवालात भाग "अ" मध्ये सुस्पष्ट अभिप्राय, निरीक्षणे व शेरे संबंधित वैधानिक लेखापरीक्षकाने नोंदविणे आवश्यक राहील.

वरीलप्रमाणे नमुद केलेल्या सर्व बाबी विचारात घेवून यापुढे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे लेखापरीक्षण अहवाल निर्गमित करण्याची कार्यवाही गृहनिर्माण संस्थेचे वैधानिक लेखापरीक्षकांनी करावी.

(अनिल कवडे)
सहकार आयुक्त व निबंधक,
सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे

<u>प्रत, माहिती व उचित कार्यवाहीस्तव :-</u>

१) अपर आयुक्त व विशेष निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
२) अपर निबंधक (वसुली व नियोजन), सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
३) अपर निबंधक (प्रशासन), सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
४) अपर निबंधक (तपासणी व निवडणुका), सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
५) अपर निबंधक (लेखापरीक्षण), सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
६) विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था, (सर्व).
७) विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था,(लेखापरीक्षण), (सर्व).
८) सहनिबंधक, सहकारी संस्था (पुर्व व पश्चिम उपनगरे), झोपडपट्टी पुर्नविकास प्राधिकरण, मुंबई,
९) सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सिडको), नवी मुंबई
१०) जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था, (सर्व).
११) जिल्हा विशेष लेखापरीक्षक, सहकारी संस्था, (सर्व).
१२) उपनिबंधक, सहकारी संस्था, मुंबई पश्चिम उपनगरे, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, म्हाडा, मुंबई,
१३) उपनिबंधक, सहकारी संस्था, मुंबई, महानगर प्रदेश विकासप्राधिकरण, मुंबई,
१४) उपनिबंधक, सहकारीसंस्था, (मुंबई शहर, पुर्वउपनगरे व कोकण मंडळ कार्यक्षेत्र) कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्र विकासमंडळ/ म्हाडा, मुंबई,
१५) तालूका/ वॉर्ड उपनिबंधक/ सहायक निबंधक, सहकारी संस्था, (सर्व)

१६) सहायक निबंधक, सहकारी संस्था मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुर्नविकास प्राधिकरण, ठाणे.
१७) सहायक निबंधक, सहकारी संस्था झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरण, पुणे.
१८) इन्स्टीटयुट ऑफ चार्टर्ड अकौंटंटस ऑफ इंडिया, WIRC, बि.के.सी., बांद्रा, मुंबई-४०००५१
१९) इन्स्टीटयुट ऑफ कॉस्ट अॅन्ड वर्क्स अकौंटंटस ऑफ इंडिया, जन्मभूमीमार्ग, फोर्ट, मुंबई.
२०) अध्यक्ष/सचिव, ऑडीटर्स कौन्सिल अॅन्ड वेलफेअर असो., पुणे.
(प्रमाणित लेखापरीक्षकांची राज्यस्तरीय संघटना)
२१) अध्यक्ष/सचिव, महाराष्ट्र राज्य को-ऑप.ऑडीटर्स महासंघ, पुणे.
(प्रमाणित लेखापरीक्षकांची राज्यस्तरीय संघटना)
२२) प्रमाणित लेखापरीक्षकांच्या सर्व जिल्हास्तरीय संघटना.
२३) कार्यासन अधिकारी, सहकार आयुक्तालय, पुणे (सर्व).
२४) मा. सहकार आयुक्त यांचे खाजगी सचिव, मुख्यालय, पुणे.
२५) निवड नस्ती.

<u>प्रत - माहितीस्तव सविनय सादर.</u>

मा.अप्पर मुख्य सचिव (सहकार), सहकार,पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ३२