वास्तुदर्शन

(पुणे जिल्हा सहकारी गृहनिर्माण महासंघाचे मुखपत्र)

संपादक :
सुहास पटवर्धन, अध्यक्ष

संपादन सहाय्य :
संचालक मंडळ

पत्ता : ३१३ नारायण पेठ, प्रभात प्रेससमोर,
विजय टॉकीज जवळ, पुणे ४११ ०३०.
दूरभाष : ०२०-२४४५४०१०
ई-मेल : punefed@gmail.com
वेबसाईट : www.punefed.com
यूट्यूब चॅनल : Pune District Housing Federation

पृष्ठ संख्या - १६
कोणत्याही अंकापासून वर्गणीदार होता येते.

वर्ष-१२ * नोव्हेंबर २०२५ * अंक - ५

कोथरुड : सेल्फ रिडेव्हलपमेंट फोरम दीपप्रज्वलन करून उद्घाटन करताना मंत्री प्रवीण दरेकर, (डावीकडून) रवींद्र रांजेकर, सुहास पटवर्धन आणि अनिरुद्ध रांजेकर वृंदावन बँक्वेट हॉल, कोथरुड- दि. ५ ऑक्टोबर २०२५

सेल्फ रिडेव्हलपमेंट फोरम कार्यक्रम -
पुणे महासंघातर्फे मा. आमदार श्री. प्रविण दरेकर यांचा सन्मान

त्रिभुवन विद्यापीठ अहमदाबाद येथे सहकार परिषदेसाठी उपस्थित महाराष्ट्र राज्य फेडरेशनचे अध्यक्ष
श्री. सुहास पटवर्धन व तज्ज्ञ संचालक ॲड. श्रीप्रसाद परब, प्रो. एस. एन. विश्वास संचालक आयआर एम. ए. डीन स्कूल ऑफ को-ऑप. डावीकडून
डॉ. मुकेश कुमार, संचालक (नीती), श्री. आनंद कुमार झा, सहसचिव (नीती), सहकार मंत्रालय भारत सरकार
२५ ऑक्टोबर २०२५

रविवार, ५ ऑक्टोबर २०२५
महाराष्ट्र राज्य सह. गृह संस्था आणि अपार्टमेंट महासंघ आणि सकाळ यांच्या संयुक्त विद्यमाने आयोजित संस्था प्रतिनीधीसाठी प्रशिक्षण संभाजीनगर येथे उपस्थित प्रशिक्षक महासंघाचे संचालक अव्हेलिनो नरोना, राजन प्रसादे कोषाध्यक्ष श्री. चारुहास कुलकर्णी आणि प्रशिक्षणार्थी

संभाजीनगर महासंघाचे अध्यक्ष श्री. फर्नांडिस यांचा सत्कार करताना पुणे जिल्हा महासंघाचे संचालक

विश्रांतवाडी मार्गदर्शन मेळाव्यात महासंघाचे संचालक श्री. विलास थोरात यांचा विशेष सन्मान करताना कस्तुरबा सह. गृह संस्थेचे पदाधिकारी आणि महासंघाचे संचालक.
दि. १२ ऑक्टोबर २०२५

मार्गदर्शन मेळावा, विश्रांतवाडी येथे उपस्थित मान्यवर
दि. १२ ऑक्टोबर २०२५

पुणे जिल्हा सहकारी गृहनिर्माण महासंघ मर्यादित

punefed@gmail.com

♦ *संचालक मंडळ* ♦

मा. सुहास पटवर्धन, अध्यक्ष	९४२२००४७०१
मा. सुभाष कर्णिक, उपाध्यक्ष	९७६६६०६१४६
सौ. मनीषा कोष्टी, सचिव	९९२२४१९२१६
मा. चारूहास कुलकर्णी, कोषाध्यक्ष	९५५२५४६६०७
मा. अनिल असगेकर	९९६०६०८०७३
मा. सुभाष ढवळे	९४२१०५८२५५
ॲड. मृद्‌गंधा जोशी	८७६६४३२७६९
मा. जुजर हैदरी	९३७१०१७४४०
मा. शिवाजी उराडे	९४२३०१५९९६
मा. अजित चौगुले	७७५७०२१९५३
मा. विलास थोरात	९८९००५४३५१
ॲड. प्रकाश तोंडारे	९७६३६०३३८४
मा. समीर रुपदे	९८५०५६७४७५
मा. मनोहर देशपांडे	९३७१०७३७२७
मा. राजन प्रसादे	९६०४२१२४३०
मा. संभाजी घुंडरे	९८८१०७७२९६
मा. संजय सूर्यवंशी	९६२३९२९८८९
मा. अव्हेलिनो नरोना	९९७०४७३१८९

♦ *तज्ञ संचालक* ♦

ॲड. वसंतराव कर्जतकर

आर्किटेक्ट विश्वास कुलकर्णी

♦ *कार्यकारी संचालक* ♦

कर्नल प्रमोद दहीतुले	९९९९५३७४३२

संपादकीय

सर्व संस्थांच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभा सुरळीतपणे पार पडल्या असतील. यावर्षी राज्यभरात अतिवृष्टीमुळे सर्व सहकारी संस्थाना वार्षिक सभा घेण्यासाठी एक महिन्याची मुदतवाढ देण्यात आली होती. त्यामुळे संस्थांचे काम पूर्ण होऊ शकले. पुढील कामांसाठी समिती सज्ज झाली आहे. संस्थांचे काम करताना नवनवीन गोष्टींची माहिती समितीने घेणे आवश्यक आहे. त्यातील नव्याने उपलब्ध झालेल्या -AI च्या वापराबाबत तसेच हरित उपक्रम, सायबर सुरक्षा अशा वेगवेगळ्या गोष्टीचा वापर संस्थेच्या कामकाजात कसा करावा यांबाबत महासंघ प्रयत्नशील आहे. त्यासाठी महाराष्ट्र राज्य सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि अपार्टमेंट महासंघाने मडगाव, गोवा येथे १८, १९ नोव्हेंबर ला २ दिवसीय चर्चासत्र आणि प्रशिक्षण आयोजित केले आहे. सर्व नागरिकांसाठी जगभर यूट्यूब, फेसबुक याद्वारे थेट पाहता येणार आहे. वरील विषयांवर तज्ञ व्यक्तींचे मार्गदर्शन लाभणार आहे. सर्वांनी या ज्ञानाचा लाभ घ्यावा. कार्यक्रम तपशील पान क्रमांक १६ वर दिला आहे.

– मनीषा विजय कोष्टी

***

महासंघाची अधिकृत विक्री केंद्रे

- १. **स्कुलशॉपी –** दुकान क्र. ९, कॉर्पोरेशन बिल्डिंग, चैतन्य हॉस्पिटलसमोर, चापेकर चौक, चिंचवड, पुणे – ४११०३३. भ्रमणभाष : ९३२६०५४९०६
- २. **श्री स्टेशनर्स –** रेव्हेन्यू कॉलनी, तळेगाव दाभाडे, पुणे भ्रमणभाष : ९२७३५०५६०४
- ३. **निशा कन्सल्टन्सी –** कृतिका अपार्टमेंट, ग्रीन फुड रेस्टॉरंट जवळ, कोथरुड, पुणे ४११०३८. भ्रमणभाष : ९८५०८८८९७९
- ४. **सोसायटी प्लस –** बाजीराव रस्ता, शुक्रवार पेठ, पुणे–४११०३०. भ्रमणभाष : ९३७००८८९९५
- ५. **प्राईड साईन –** वडगाव धायरी, पुणे – ४११०४१. भ्रमणभाष : ९११२१९१६११
- ६. **सौ. गीतांजली चेतनकुमार वेल्हाळ –** सी–६, सीता रेसिडेंसी, विठ्ठल मंदिर जवळ, आकुर्डी, (पिंपरी चिंचवड), पुणे – ४११०३५. भ्रमणभाष : ७३५०३०७६९३
- ७. **सुकन्या निरगुडे –** एच–४२, एकता सोसायटी, शिवतीर्थनगर, कोथरुड, पुणे – ४११०३८. (शाखा : सासवड, कोडीत) भ्रमणभाष : ९१५६४१४१९१
- ८. **मे. एस. जे. खामकर ॲण्ड असोसिएटस् –** मुंढवा घोरपडी रोड, स्टेट बँक ऑफ इंडियाच्या मागे, मुंढवा, पुणे – ४११०३६. भ्रमणभाष : ९६२५३४३४३४
- ९. **स्वाती पवार – समर्थ सर्व्हिसेस –** स.नं. ४३/२, शिवांजली लेन नं. ३, दत्तनगर, आंबेगाव, पुणे – ४११०४६. भ्रमणभाष : ९४०३९७८९४३.
- १०. **पी.एल. इंदोरे ॲण्ड असोसिएटस् –** कमलराज दत्तविहार सोसायटी, मोशी, चिखली रोड, मोशी, पुणे – ४१२१०५. भ्रमणभाष : ९७३०७६७५७९
- ११. **द स्टेशनरी आयकॉन –** शॉप नं. ६, तुषार कॉम्प्लेक्स, पेट्रोलपंप समोर, पौड रोड, भुगाव, पुणे – ४१२११५.
- १२. **कुमार सबलाईम सोसायटी –** पारगे नगर, कोंढवा खुर्द, कोंढवा पोलिस स्टेशनमागे, पुणे – ४११०४८. दूरभाष : ०२०–४८६०७७१७
- १३. **सिंहगड रोड शाखा –** विश्वगंगा, कॉम्प्लेक्स, संतोष हॉल जवळ, आनंदनगर, सिंहगड रोड, पुणे – ४११०५१. भ्रमणभाष : ९८६०८२०३९०
- १४. **सोसायटी स्मार्ट –** इस्टर्न विंग, जय गणेश विश्व, विश्रांतवाडी चौक, पुणे – ४११०१५. भ्रमणभाष : ९९६०८२९९९८

मार्गदर्शन शिबिर आणि मेळावे

पुणे जिल्हा सहकारी गृह महासंघाच्या वतीने सहकारी गृह संस्था आणि त्यांचे पदाधिकारी तसेच सभासद यांना सोसायटीच्या व्यवस्थापनात मार्गदर्शन आणि सहकार्य मिळावे, तसेच त्यांच्या समस्या सहकार खात्याकडून सुलभतेने सुटाव्यात यासाठी पुणे शहरात विविध ठिकाणी शिबिर आणि मेळावे आयोजित केले जातात.

पुण्याच्या पूर्व भागात असे मेळावे महासंघ भरवीत नाही ही त्या भागातील पदाधिकारी यांची तक्रार लक्षात घेऊन अध्यक्ष श्री. सुहासजी पटवर्धन यांच्या सुचनेनुसार संचालक श्री. विलास थोरात यांच्या प्रयत्नाने कस्तुरबा सोसायटीच्या प्रशस्त हॉलमध्ये विश्रांतवाडी कळस आणि टिंगरेनगर या भागातील सोसायटीच्या सदस्यांसाठी एक भव्य मेळावा रविवार १२ ऑक्टोबर २०२५ ला आयोजित करण्यात आला. सभासदांची उपस्थिती लक्षणीय होती.

श्री. सुहास पटवर्धन यांनी त्यांच्या प्रस्ताविक भाषणात असे सांगितले की, केंद्रिय सरकार आंतरराष्ट्रीय वर्षाचे औचित्य साधून विविध उपक्रम राबवते. त्याचा फायदा आपल्या सदस्यांना मिळत असतो. तसेच महाराष्ट्राचे मुख्यमंत्री विविध समितीचे गठण करून सदस्यांच्या विविध अडचणी सोडवण्याच्या प्रयत्नात आहेत, त्या समितीमध्ये श्री. पटवर्धन यांचा सोसायट्यांचे प्रतिनिधी म्हणून समावेश असतो त्याचा फायदा गृहरचना आणि अपार्टमेंट यांना निश्चित होईल.

त्याचबरोबर केंद्रीय सरकारचे धोरण आणि सहकाराबद्दल असलेली आस्था याबद्दल त्यांनी विवेचन केले. पुनर्विकास आणि स्वयं पुनर्विकास याबद्दलही विस्ताराने सांगितले. त्या भागातील उप निबंधक श्री. नारायण आघाव साहेब यांनी सदस्यांच्या विविध समस्यांचे खुमासदार भाषेत वर्णन केले आणि शासनाचा प्रतिनिधी या नात्याने त्याची सोडवणूक करीत असतो. कामाचा व्याप आणि सोसायटीची संख्या याचा विचार करता सहकार खाते आणि स्टाफ निश्चितच अपुरा पडतो. तेथे श्री. पटवर्धन यांचा महासंघ आमच्या मदतीस असतो याचा उल्लेख केला. विविध समस्यांचे स्वरूप कथन करताना संवादाचा अभाव हेच मुख्य कारण असून महासंघ विविध शिबिर भरवून यावर जागृती करीत असतो असे त्यांनी सांगितले.

महानगरपालिकेचे निवृत्त मा. अतिरिक्त आयुक्त श्री. ज्ञानेश्वर मोळक यांनी फेडरेशन त्यांच्या दारी आल्याचा आनंद व्यक्त करून सोसायटीच्या व्यवस्थापनात ज्येष्ठ नागरिक तरुणांना वाव देत नाही ही खंत बोलून दाखवली आणि तरुणांना संधी मिळायला पाहिजे.

ॲडव्होकेट कर्जतकर यांनी कायदेशीर बाबी आणि त्यावर उपाय याचे विश्लेषण केले तर, श्री. खुर्जेकर यांनी नॉमिनेशन आणि मृत सभासदानंतर सोसायटीतील सदस्यत्व यावर अभ्यासपूर्ण विवेचन केले.

कार्यक्रमाचे सुरुवातीस महासंघाच्या सचिव श्रीमती कोष्टी यांनी महासंघाच्या कार्यशैलीबद्दल विवेचन केले आणि महासंघ म्हणजे काय ते समजावले.

शेवटच्या सत्रात सभासदांच्या प्रश्नांना आणि शंकांना अध्यक्ष व तज्ज्ञ संचालकांनी उत्तरे दिली गेली.

संचालक श्री. संजय सूर्यवंशी यांनी सूत्रसंचलन केले.

***

सेल्फ रिडेव्हलपमेंट फोरम

पुणे फेडरेशनचे संचालक मंडळ आणि कर्मचारी वृंद या सत्कार समारंभास उपस्थित होते. निमित्त होते सकाळ पेपर्स, रांजेकर डेव्हलपर आणि पुणे फेडरेशन यांनी आयोजित केलेल्या स्वयं पुनर्विकास शिबिराचे आणि त्यासाठी प्रमुख मार्गदर्शक वक्ते लाभले होते नामदार प्रवीण भाऊ दरेकर.

श्री. प्रविण दरेकर यांचा सत्कार मुख्यमंत्री फडणवीस यांनी प्राधिकरणाचे अध्यक्ष नेमून त्यांना महाराष्ट्राच्या स्वयं पुनर्विकास योजनेचा जनक होण्याचा मान दिला आहे.

स्वतः श्री. दरेकर यांनी मृणाल गोरे यांना जनक संबोधिले, पण त्यांनी केला तो विकास आणि आता आपण ध्यास घेतला तो पुनर्विकास. अशा योद्ध्याचा प्रथम सत्कार करण्याचे भाग्य पुणे हौसिंग फेडरेशन आणि महाराष्ट्र हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष श्री. सुहास पटवर्धन यांना मिळाला.

या सत्काराचे वैशिष्ट्य म्हणजे पुण्याचे सांस्कृतिक प्रतिक समजले जाणारी पुण्याची पगडी, समाजसेवक फुले यांचा फेटा आणि तसेच शिंदेशाहीचे प्रतीक म्हणून विविध शेला पागोट्याने त्यांचे पुणेरी प्रेक्षकांच्या साथीने टाळ्यांच्या गजरात उत्स्फूर्त स्वागत केले गेले. ही सत्काराची कल्पना म्हणजे नामदार माननीय प्रवीण भाऊ दरेकर यांच्यातील विविध गुणांचे प्रतिक होते.

श्री. दरेकर यांनी स्वयं पुनर्विकास ह्याबद्दल महाराष्ट्र सरकार

सभासदांसाठी काय योजना आखत आहे आणि हे कार्य सुलभतेने होण्यासाठी त्यांचा सहभाग आणि मुख्यमंत्री फडणवीस यांचा सहभाग याबद्दल विस्तृत विवेचन केले.

विविध परवानग्या, सिंगल विंडो, आर्थिक ऋण उपलब्धता आणि त्यावरील व्याज तसेच सरकारकडून मिळणाऱ्या विविध सवलती याबद्दल खुलासेवार, ओघवत्या भाषेत विश्लेषण केले. त्यांचा वक्तृत्वाचा आगळा वेगळ्या पैलूंची प्रचिती पुणेकरांना लाभली आणि स्वयं पुनर्विकास त्यांचे मनात खऱ्या अर्थाने घर करून राहिले आणि लवकरच मुंबई प्रमाणे स्वयं पुनर्विकास पुण्यात आत्मसात केला जाईल.

– मनोहर देशपांडे
संचालक
पुणे हौसिंग फेडरेशन, पुणे

***

संभाजीनगर – प्रशिक्षण कार्यक्रम

चारुहास सर आणि राजन सर यांच्या नेतृत्वाखाली आणि उत्कृष्ट समन्वयाने पुणे फेडरेशनने एक महत्वाचा टप्पा गाठला आहे. सकाळ मीडिया सेंटर, संभाजीनगर येथे आयोजित एकदिवसीय प्रशिक्षण कार्यक्रमाचे यशस्वी आयोजन हे त्याचेच प्रतीक आहे. चारुहास कुलकर्णी, अव्हेलीनो नरोना यांनी संस्थेच्या सभा, ऑडिट, निवडणूक, पर्यावरण पूरक उपक्रम याविषयांचे प्रशिक्षण दिले. या प्रशिक्षणासाठी संभाजीनगर मधील विविध संस्थांचे १८ जण उपस्थित होते. पुणे बाहेरील प्रशिक्षण अंमलबजावणीच्या दिशेने उचललेले हे पहिले पाऊल आहे. हार्दिक अभिनंदन!

– अव्हेलीनो नरोना
संचालक

महाराष्ट्र शासन राजपत्र ९ मार्च २०१९ १५४ब मधील व्याख्या

''सदस्य'' याचा अर्थ, ज्याच्या परिणामी एखाद्या गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी झालेली असेल अशा त्या गृहनिर्माण संस्थेच्या नोंदणी अर्जात नाव अंतर्भूत असणारी व्यक्ती, किंवा एखाद्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी झाल्यानंतर तिच्या सदस्यकुलात यथोचितरित्या नाव दाखल करून घेण्यात आलेली व्यक्ती, असा आहे आणि त्यात सहयोगी किंवा सह किंवा तात्पुरता सदस्याचा अंतर्भाव होतो;

(अ) ''सहयोगी सदस्य'' याचा अर्थ, एखाद्या सदस्याच्या लेखी शिफारशींवरून त्याच्या लेखी पूर्व संमतीने त्याच्या हक्क व कर्तव्यांचा वापर करण्यासाठी, जिला गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यकुलात यथोचितरित्या दाखल करून घेतलेले असेल आणि भागपत्रामध्ये निचे नाव प्रथम स्थानी नसेल अशी कोणतीही व्यक्ती, म्हणजे, पती, पत्नी, माता, पिता, भाऊ, बहीण, मुलगा, मुलगी, जावई, सून, पुतण्या, पुतणी असा आहे;

(ब) ''सह सदस्य'' याचा अर्थ, ज्याच्या परिणामी एखाद्या गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी झालेली असेल अशा त्या गृहनिर्माण संस्थेच्या नोंदणी अर्जात नाव अंतर्भूत असणारी व्यक्ती, किंवा गृहनिर्माण संस्थेच्या नोंदणीनंतर जिला तिच्या सदस्यकुलात सदस्यत्वासाठी यथोचितरित्या दाखल करून घेण्यात आले असेल आणि जी सदनिकेमध्ये हिस्सा, हक्क, मालकीहक्क आणि हितसंबंध धारण करीत असेल परंतु भागपत्रात जिचे नाना प्रथम स्थानी नसेल अशी व्यक्ती, असा आहे'

(क) ''तात्पुरता सदस्य'' याचा अर्थ, एखाद्या मृत सदस्याच्या मृत्यूनंतर संस्थेचा सदस्य म्हणून कायदेशीर वारसाला किवा वारसांना दाखल करून घेण्यात येईपर्यंत नामनिर्देशनाच्या आधारे, त्या सदस्याच्या जागी तात्पुरत्या रीतीने संस्थेचा सदस्य म्हणून जिला यथोचितरित्या दाखल करून घेतलेले आहे, अशी कोणतीही व्यक्ती, असा आहे;

''अधिकारी'' याचा अर्थ, संस्थेने, तिच्या उप-विधींनुसार कोणत्याही पदावर निवडलेली किंवा नियुक्त केलेली व्यक्ती, असा आहे आणि त्यात, अध्यक्षपदस्थ व्यक्ती, उपाध्यक्षपदस्थ व्यक्ती, अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, सचिव, सहसचिव, कोषाध्यक्ष, सह कोषाध्यक्ष, समितीचा सदस्य, व्यवस्थापक व अशा संस्थेच्या कामकाजाबाबत निदेश देण्यासाठी, हा अधिनियम, नियम किंवा उप-विधीअन्वये निवडलेली किंवा नियुक्त केलेली कोणत्याही नावाने संबोधली जाणारी इतर कोणतीही व्यक्ती यांचा अंतर्भाव होतो;

प्रशासकाची नेमणूक

गृहनिर्माण सोसायटीमध्ये प्रशासकाची (Administrator) मुख्य कामे म्हणजे सोसायटीच्या कामकाजावर नियंत्रण ठेवणे, आर्थिक व्यवहार सांभाळणे, कायदेशीर बाबींची पूर्तता करणे आणि सदस्यांच्या तक्रारींचे निवारण करणे. जर सोसायटीचे व्यवस्थापन अयशस्वी ठरले, तर उपनिबंधक प्रशासक नियुक्त करतात, जे सोसायटीची सर्व मालमत्ता, निधी आणि कागदपत्रांचा ताबा घेऊन सोसायटीचे कामकाज सुरळीतपणे चालवतात.

प्रशासकाच्या प्रमुख जबाबदाऱ्या

आर्थिक व्यवस्थापन : बँक खात्यांचे व्यवस्थापन करणे, निधीचे व्यवस्थापन करणे आणि आर्थिक नोंदी तपासणे.

कागदपत्रांची देखरेख : सोसायटीचे सर्व रेकॉर्ड, पुस्तके, रजिस्टर आणि इतर कागदपत्रे अद्ययावत ठेवणे.

कायदेशीर पालन : महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० मधील नियम आणि उपविधींचे पालन सुनिश्चित करणे.

मालमत्तेचा ताबा : सोसायटीच्या मालकीच्या सर्व मालमत्ता, ठेवी आणि इतर साधनांवर नियंत्रण ठेवणे.

कारभारावर देखरेख : सोसायटीच्या सर्व प्रशासकीय कामांवर देखरेख ठेवणे आणि योग्य वेळी निर्णय घेणे.

सदस्यांच्या तक्रारींचे निवारण : सदस्यांच्या समस्या आणि वाद सोडवणे आणि सोसायट्यांमध्ये सुसंवाद राखणे.

बैठका आयोजित करणे : सर्वसाधारण सभा आणि व्यवस्थापन समितीच्या बैठका आयोजित करणे आणि त्यातील निर्णय कार्यवाही करणे.

संपर्क आणि संवाद : सोसायटीच्या सर्व सभासदांशी आणि बाहेरील व्यक्तींशी योग्य संवाद साधणे.

प्रशासकाच्या नियुक्तीची कारणे :

समितीचे निष्क्रिय होणे : जेव्हा व्यवस्थापकीय समिती सोसायटीचे काम करण्यास असमर्थ ठरते, तेव्हा प्रशासक नियुक्त केले जाऊ शकतात.

सदस्यांमधील वाद : सदस्यांमध्ये गंभीर आणि सतत वाद सुरू असल्यास आणि ते मिटवणे शक्य नसल्यास प्रशासक नेमले जाऊ शकतात.

सोसायटीचे कामकाज थांबणे : जर संस्थेचे कामकाज पूर्णपणे थांबले असेल आणि कोणतेही कामकाज चालवणे शक्य नसेल, तर प्रशासक नेमले जातात.

नियुक्ती प्रक्रिया :

प्रशासकाची नियुक्ती सहसा रजिस्ट्रार किंवा अन्य सरकारी प्राधिकरणाद्वारे केली जाते.

एखाद्या पगारी प्रशासकाची नेमणूक करण्यासाठी, ही जबाबदारी घेण्यास कोणीही सदस्य तयार नसल्यास आणि आवश्यकतेनुसार हे पाऊल उचलले जाते.

***

With Best Compliments From

KBPCIVIL ENGINEERING SERVICES

PMC/PCMC/Government Approved Structural Auditor

An ISO/iec 17025:2017 nabl accrediated laboratory

KBP Civil Engineering Services Pvt. Ltd.

Address : E2, Manali Arcade, Near D. Mart, Pune-Satara Road, Padmavati, Pune-411041

Contact : 9226054262 / 8888226688

Email Id : marketing@kbpcivil.in | **Website :** www.kbpengineers.com

- OTHER SERVICES -

1. Structural Audit & Stability Certification.
2. RCC & Steel Design.
3. Repair & Retrofitting Consultant.
4. Architectural Design
5. Estimation & Costing (As per RERA)
6. Property Valuation.
7. Construction Quality Audit.
8. Non Destructive Testing.

मिळकत पत्रिकेवर सदनिकांच्या नोंदी करणे

महाराष्ट्र शासन
महसुल व वन विभाग
जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (रा.म.), पुणे
दूसरा व तिसरा मजला, नवीन प्रशासकीय इमारत, विधान भवन समोर, कॅम्प, पुणे
दुरध्वनी क्र. ०२०-२६१२६०७२ ई-मेल - dlrmah.mah@nic.in

क्र. ना भू १/मिळकत पत्रिका/सदनिका नोंदी/२०२५ दिनांक : ०८/१०/२०२५

प्रति,
मा. अप्पर मुख्य सचिव (महसुल)
महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२

विषय : मिळकत पत्रिकेवर सदनिकांच्या नोंदी करणेबाबत.

संदर्भ :
१. महाराष्ट्र मालकी हक्क सदनिका (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरण प्रोत्साहनाचे नियमन) कायदा १९६३
२. महाराष्ट्र स्थावर संपत्ती नियामक प्राधिकरण (सर्वसाधरण) विनियमन २०१७
३. सोसायटी नोंदणी आंधनियमन १८६०
४. महाराष्ट्र वेश्म (अपार्टमेंट) मालको अधिनियम १९७०

विषयांकित कामी सादर करण्यात येते कि, संदर्भ १ मध्ये सदनिका धारकांचे हित विचारात घेऊन राज्यातील बांधकाम व्यावसायिक यांच्यासाठी सदनिकाचे बांधकाम करण्यासंदर्भात, त्यांच्या विक्री करण्यासंदर्भात, विक्री पश्चात इमारतीचे व्यवस्थापन आणि हस्तांतरण याबाबत सविस्तर तरतुदी करण्यात आल्या आहेत.

संदर्भ क्र.२ मध्ये बांधकाम व्यवसायाला अधिक लोकाभिमुख करतांना यापूर्वीच्या अधिनियमातील त्रुटी दूर करून आणि व्यापक स्वरुपात बांधकाम व्यवसाय कायद्याच्या कक्षेत आणला आहे. यामध्ये ग्राहक हितास सर्वोच्च प्राधान्य दिलेले दिसून येते.

संदर्भ क्र.३ मध्ये सोसायटीची स्थापना नोंदणी आणि तिचे व्यवस्थापन, कार्यपद्धती याबाबत सविस्तर तरतुदी विहित करण्यात आलेल्या आहेत.

संदर्भ क्र. ४ मध्ये इमारत, सदनिका याचा अधिक व्यापक स्वरुपात अर्थ विषद केला आहे. वेश्म (अपार्टमेंट आणि त्यामधील स्वतंत्र सदनिकाधारक यांच्या हितसंबंधाबाबत तसेच वेश्म मालकांची संघटना) याबाबत व्यापक तरतुदी करण्यात आलेल्या आहेत.

वर नमुद चारही अधिनियमातील तरतुदी विचारात घेऊन राज्यात निवासी सुविधा उपलब्ध करून देण्यासाठी खाजगी तसेच शासनाच्या वेगवेगळ्या संस्था कार्यरत आहेत.

राज्यात नगर भूमापन झालेल्या क्षेत्रामध्ये मिळकत पत्रिका संधारण करणेत येतात. गावठाण क्षेत्रातील नगर भूमापन झालेल्या भागात विकसित केलेल्या प्रत्येक इमारतीची (निवासी, कार्यालय, व्यापारी किंवा व्यावसायिक) मिळकत पत्रिकेवर सदनिकांच्या नोंदी मिळकत पत्रिकेवर घेण्यासंदर्भात राज्यात विविधता दिसून येते. मुंबई उपनगर जिल्ह्यात मिळकत पत्रिकेवर फक्त सोसायटीचे नाव घेतले जाते. सभासद किंवा सदनिकाधारक यांच्या नोंदी तसेच तारण यासारख्या दस्ताची नोंद घेतल्या जात नाही. त्यामुळे संभ्रम/वाद निर्माण होत आहेत.

याउलट राज्यातील इतर भागात सोसायटी बरोबरच सभासद सदनिकाधारक तसंच तारणसारख्या इतर हक्कातील नोंदी मिळकत पत्रिकेवर घेतल्या जात असल्याचे दिसून येते.

मिळकत पत्रिका अस्तित्वात असलेल्या अनेक जमिनीवर बहुमजली इमारती बांधकाम करुन त्यातील सदनिकांची खरेदी विक्री मोठ्या

प्रमाणावर होते व खरेदी विक्रीचे व्यवहार फेरफार घेणेसाठी नागरीकांद्वारे अर्ज भूमिअभिलेख कार्यालयास अर्ज प्राप्त होतात; परंतू सदर व्यवहाराची मिळकत पत्रिककेवर नोंद घेणेसाठी संपूर्ण राज्यभरामध्ये एकसूत्रता दिसुन येत नाही.

भविष्यात Vertical Property Act येण्याची शक्यता गृहीत धरून इमारतीमधील सदनिकांच्या नोंदी कशा कराव्यात याबाबत राज्यात एकसमानता एकसूत्रता रहावी यासाठी खालीलप्रमाणे सूचना देण्यात येत आहेत.

वरील कायदेशीर तरतूदी विचारात घेता क्षेत्रीय कामकाज एकसमान, सुलभ व विधीग्राह्य करणेकरीता खालील नमूद कार्यपद्धतीचे पालन करुन सदनिकांचे फेरफार नोंदी घेणेचे कामकाज करणेत यावे, सदर सूचना या केवळ Vertical Property Rule अंमलात येईपर्यंतच लागू असतील याची नोंद घ्यावी.

१. मिळकत पत्रिका असणाऱ्या कोणत्याही जमिनीवर बांधकाम करून बहुमजली इमारत प्रत्येक मजला विकण्याच्या उद्देशाने बांधावयाची असल्यास सदर कार्यवाही बावत Maharashtra apartment Ownership Rules. १९७२ च्या नियम ३ नुसार Deed of Declaration' नोंदणीकृत करणे आवश्यक राहील. अशा नोंदणीकृत Deed of Declaration ची नोंद मिळकत पत्रिकेवर फेरफाराने घेता येईल.

२. Deed of Declaration ची नोंद घेण्यासाठी मालकी हक्क, सक्षम प्राधिकारी यांचेकडील बांधकाम परवाना/मंजुरी, बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला तसेच भौगोलिक व स्थानिक परिस्थिती विचारात अन्य आवश्यक विधीग्राह्य अभिलेख याची तपासणी/खात्री परिरक्षण भूमापक तसेच उप अधीक्षक भूमि अभिलेख/नगर भूमापन अधिकारी यांनी करावी, पडताळणी व खात्री अंती Deed of Declaration चा फेरफार घेण्यासंदर्भात निर्णय घ्यावा.

३. प्रस्तावित बहुमजली इमारतीचे नाव व त्यामधील मंजुर सदनिकांची सविस्तर माहिती (सदनिका क्रमांक क्षेत्र, चटई क्षेत्रामधील हिस्सा) Declaration Deed चा उल्लेख करुन मिळकत पत्रिकेवर नोंद हस्तांतरणाचा दस्तानुसार घेण्यासाठी फेरफाराची रीतसर कार्यवाही करावी. मंजूर सदनिकापेक्षा अधिक सदनिकांची नोंदणी मिळकत पत्रिकेवर होणार नाही याची कटाक्षाने काळजी घ्यावी.

४. इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर या इमारतीतील सदनिका मालकी हक्काने धारण करणाऱ्या सभासदांनी Maharashtra -partment Ownership Act. 1970 कायद्यान्वये 'Deed of Apartment' किंवा महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायद्यान्वये ‘सहकारी गृहनिर्माण संस्था निर्माण करुन ती सहकार विभागाकडे (नोंदणीकृत) केली असल्यास अशा नोंदणीकृत संस्थेचे नाव Conveyance Deed द्वारे (इमारतीखालील जमीन व सार्वजनिक वापराचा भाग यासाठी) सोसायटीचे नाव मिळकत पत्रिकेवर मालकी हक्क सदरी नोंद घेण्यासाठी फेरफाराची रीतसर कार्यवाही करावी. यासाठी परिरक्षण भूमापक. उप अधीक्षक भूमि अभिलेख/नगर भूमापन अधिकारी यांनी नोंदणीकृत Deed of Apartment, सहकारी संस्था नोंदणी पत्र, Conveyance Deed व संबंधित भागास लागू असणाऱ्या विकसन योजनेच्या अंमलबजावणी करण्याऱ्या संस्था, (उदा. रेरा, महानगरपालिका, नगरपालिका इत्यादी) यांचेकडील सर्व आवश्यक कायदेशीर कागदपत्रे (Approved Building Plan. Completion कडील प्रमाणपत्र इत्यादी) याचे अवलोकन करुन अशा नोंदी बाबत निर्णय घ्यावा.

५. Conveyance Deed द्वारे मालकी हक्क सदरी सोसायटीचे नाव नोंदविले तरी सोसायटीच्या सभासदांची नावे मिळकत पत्रिकेवर स्वतंत्रपणे नोंदविणे आवश्यक आहे. जेणेकरून सभासद यांना सोसायटीच्या मान्यतेनंतर रीतसर नोंदणीकृत दस्ताने हस्तांतरण व्यवहार किंवा कर्जाच्या सुविधा घेणे सुलभ राहील.

६. सोसायटीचे नाव मालकी हक्काने तसेच सभासदांची नावे रीतसर नोंद आल्यानंतर हस्तांतरणाचे किंवा तारणासारखे इतर हक्कातील व्यवहार यांची नोंद मिळकत पत्रिकेवर घेताना रीतसर फेरफाराची कार्यवाही करून मिळकत पत्रिका अद्यावत करावी. यासाठी परिरक्षण भूमापक, उप अधीक्षक भूमि अभिलेख/नगर भूमापन अधिकारी यांनी नोंदणीकृत खरेदीखत व सोसायटीकडील भागधारक प्रमाणपत्र (Share) Certificate), सोसायटीचा ना हरकत दाखला व अनुषंगिक विधीग्राह्य कागदपत्रे तपासुन नियमानुसार निर्णय घ्यावा.

७. गावठाणातील शेती मिळकतीबाबत सक्षम प्राधिकारी यांचेकडील महाराष्ट्र जमीन महसून अधिनियम १९६६ चे कलम ४२अ, ४२८.४२क, ४२ड तसेच प्रचलीत शासन निर्णयामधील तरतुदीस अनुसरून पारीत झालेले बिनशेती आदेशानुसार प्रथम मोजणी तसेच शेती संज्ञा कमी करण्याबाबत रीतसर फेरफाराची कार्यवाही अनुसरावी. त्यानंतरच सदनिकांच्या नोंदी देण्यात वर नमूदप्रमाणे कार्यवाही करावी.

८. वर नमूद कार्यवाही ही केवळ नियमानुसार नगर भूमापनाच्या कायदेशीर बाबी पूर्ण असलेल्या मिळकतीच्याबाबत लागू राहील याची नोंद घ्यावी.

९. सोसायटीचे नाव मालकी हक्क सदरी नोंदविल्यानंतर सभासदांचे व्यक्तिगत सदनिकेचे हस्तांतरणाचा दस्तातील नमुद क्षेत्र स्पष्टपणे नोंदविण्यात यावे. जेणेकरून सदनिका धारकाना हस्तांतरण किंवा कर्ज सुविधेसाठी सुलभता निर्माण होईल. याची खात्री जबाबदारी परिरक्षण भूमापक व उप अधीक्षक भूमि अभिलेख / नगर भूमापन अधिकारी यांची राहील.

१०. सोसायटी अथवा सदनिकेचा कोणताही धारक त्याच्या सदनिकेसाठी सर्व आवश्यक कागदपत्रे सादर करून उक्त उद्देशासाठी वैयक्तिकरित्या अर्ज करू शकेल.

११. पुनर्विकास आणि पुनर्रचना (Redevelopment and reconstruction) झालेल्या इमारतीसाठीही उक्त निर्देशांप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल.

उपरोक्त मार्गदर्शक सूचना या सदनिकांच्या नोंदी मिळकत पत्रिकेवर घेणेबाबत स्थानिक पातळीवर असणारा संभ्रम दूर करतील व राज्यात सदनिकांच्या नोंदी घेण्याबायत एकवाक्यता निर्माण होईल तसेच सदरच्या सूचना ह्या मुंबई शहर क्षेत्रातील मिळकतीनाही लागू राहतील.

भविष्यात Vertical Property Act लागू झाल्यास सदरच्या मार्गदर्शक सूचना तात्काळ प्रभावाने व्यपगत होतील.

X X X

– डॉ. सुहास दिवसे (भा.प्र.से.)
जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमि अभिलेख (म.राज्य) पुणे.

***

: महासंघाचे सहकार दरबार :

अ.क्र.	सहकार दरबारचे नाव	वार	वेळ
१.	**धनकवडी –** रक्षालेखा सोसा., सर्व्हे क्र. ३०, विक्रमनगर, धनकवडी-४३.	पहिला रविवार **श्री. शिवाजी उराडे**	(स. ११ ते १) ९४२३०१५९९६
२.	**पिंपळे सौदागर –** गणेश रेसिडेन्सी, लोटस हॉस्पिटल जवळ, पिंपळे सौदागर, पुणे-२७.	पहिला रविवार **श्री. चारुहास कुलकर्णी**	(स. ११ ते १) ९५५२५४६६०७
३.	**चिंचवड –** गोखले वृंदावन सोसा., चाफेकर चौक, चिंचवड, पुणे-३३.	दुसरा गुरुवार **श्री. सुभाष कर्णिक**	(स. ११ ते १) ९७६६६०६१४६
४.	**मुख्य कार्यालय –** ३१३, नारायण पेठ, प्रभात प्रेस समोर, पुणे-३०.	तिसरा शनिवार **ॲड. प्रकाश तोंडारे**	(स. ११ ते १) ०२०-२४४५४०१०
५.	**स्वप्नशिल्प –** स्वप्नशिल्प सोसा., वारजे क्षेत्रीय कार्यालयाजवळ, कोथरुड, पुणे-३८.	चौथा शनिवार **श्री. सुभाष ढवळे**	(स. ११ ते १) ९४२१०५८२५५
६.	**तळेगाव दाभाडे –** समाज मंदिर (संस्था कार्यालय), समाज सेवक सह. गृह. संस्था म. (रेव्हेन्यू कॉलनी), चाकण रोड, फिश मार्केटच्या मागे, तळेगाव दाभाडे, ता. मावळ, जि. पुणे-४१०५०७.	चौथा रविवार **ॲड. ज्योत्स्ना जोशी**	(स. ११ ते १) ९२६०२०१६५०
७.	**सहकारनगर –** श्रीगजलक्ष्मी सह. गृह संस्था, सर्व्हे क्र. ८२/२अ, सहकारनगर-१, गांधी ट्रेनिंग कॉलेजसमोर, पुणे-०९.	दुसरा शनिवार **श्री. श्रीराम कुंचुर**	(स. ११ ते १) ९४२२०१२१५६
८.	**औंध –** सुरोभी पार्क, ई-६०३, डीएसके आकाशगंगा शेजारी, नागरस रोड	दुसरा रविवार **सौ. प्रीती शिरोडे**	(सायं. ४ ते ६) ९२८४५८८६३४
९.	**कोंढवा – कुमार सबलाईम सोसायटी –** पारगे नगर, कोंढवा खुर्द, पुणे ४११०४८.	चौथा रविवार **श्री. अव्हेलिनो नरोना**	(स. ११ ते १) ९९७०४७३१८९
१०.	**सिंहगड रोड –** ट्युलिप सोसायटी, नवशा मारुती जवळ, पुणे - ४११०५१.	पहिला रविवार **श्री. विलास थोरात**	(स. ११ ते १) ९८९००५४३५१

Encouraging News -

Delighted to share that Shri Suhas Patwardhan, Chairman and Advocate Shreeprasad Parab, Expert Director, both from the Apex Housing Federation in State of Maharashtra were invited to the Tribhuvan Sahakari University, India's first University dedicated to the Co-operative Sector, to contribute our insights on curriculum development and policy framework. We highlighted the pivotal role of Housing Co-operatives in employment generation and their significant contribution to India's GDP. It was an honour to present our book "Self-Redevelopment of Housing Co-operatives in Maharashtra" to Shri Mukesh Kumar (ITS), Director (Policy), Shri Anand Kumar Jha, Joint Secretary, Ministry of Cooperation, and Dr. Saswata Biswas, Director, IRMA.

***

महासंघातर्फे सहकारी संस्थांना नेहमी लागणारे फॉर्म्स, उपविधी, रजिस्टर्स, संस्था नोंदणीचे फॉर्मस् पावती पुस्तके, व्हाऊचर्स यांची योग्य दरात विक्री महासंघाच्या मुख्य कार्यालयातून सकाळी १०.३० ते सायं. ५.३० या वेळेत करण्यात येते.

१) भाडेकरू सहभागीदारी संस्था पोटनियम– (फ्लॅट टाईप) इंग्रजी व मराठी
२) संस्था नोंदणी फॉर्मस् संच
३) पोटनियम दुरुस्ती फॉर्मस् संच
४) सभासद फॉर्म (इंग्रजी व मराठी)
५) सहसभासद फॉर्म
६) ट्रान्सफर फॉर्म संच
७) फॉर्म 'ओ' (लेखापरीक्षण दुरुस्ती)
८) फॉर्म 'ओ' पुरवणी
९) नॉमिनेशन फॉर्म (इंग्रजी व मराठी)
१०) रोजकीर्द
११) सभासद रजिस्टर नमुना 'आय'
१२) J रजिस्टर
१३) शेअर रजिस्टर
१४) प्रोसिडिंग बुक
१५) पावती पुस्तके
१६) व्हाऊचर पुस्तके
१७) व्यवस्थापन मार्गदर्शिका
१८) वसुली पुस्तिका
१९) निवडणूक पुस्तक
२०) नॉमिनेशन रजिस्टर
२१) मॉर्गेज रजिस्टर

With Best Compliments From

Structural Auditor

Indrakumar Jagtap

B.E. (Civil), CHARTERED ENGINEER

Mobile : 9822332510 * Email : indrakumar.jagtap@gmail.com
Web : www.structuralauditorpune.com

1, Vyankateshwara Society, Inside From Trimurti Hospital,
Sinhgad Road, Vadgaon Budruk, Pune 411041.

ऑक्टोबर २०२५ मध्ये एकूण २१ संस्थांनी महासंघाचे सभासदत्व घेतले. महासंघ त्यांचे स्वागत करीत आहे.

१) **बालाजी सेरेनिटी सह. गृह. संस्था, मर्या.,** बाणेर, पुणे ४११०४५.

२) **म्हाडा टॉवर्स सह. गृह. संस्था, मर्या.,** पिंपरी वाघिरे, पुणे ४११०१७.

३) **तनिष पर्ल्स सह. गृह. संस्था, मर्या.,** चऱ्होली बुद्रुक, पुणे ४१२१०५.

४) **श्री रेसिडेन्सी सी विंग सह. गृह. संस्था, मर्या.,** चिखली, पुणे ४१२११४.

५) **शरावती सह. गृह. संस्था, मर्या.,** वारजे, पुणे ४११०५८.

६) **काजल सह. गृह. संस्था, मर्या.,** कोथरुड, पुणे ४११०३८.

७) **मिथिलानगरी सह. गृह. संस्था, मर्या.,** पिंपळे सौदागर, पुणे ४११०२७.

८) **पुर्वांचल जे विंग (म्हाडा) सह. गृह. संस्था, मर्या.,** पिंपरी वाघिरे, पुणे ४११०१७.

९) **निलगिरी ''एच'' विंग सह. गृह. संस्था मर्या.,** पिंपरी वाघिरे, पुणे ४११०१७.

१०) **नंदा देवी 'जी' विंग (म्हाडा) सह. गृह. संस्था मर्या.,** पिंपरी वाघिरे, पुणे ४११०१७.

११) **शुभम पार्क सह. गृह. संस्था, मर्या.,** निगडी प्राधिकरण, पुणे ४११०४४.

१२) **चित्रगुप्त सह. गृह. संस्था, मर्या.,** निगडी प्राधिकरण, पुणे ४११०४४.

१३) **श्रीनिवास (अपार्टमेंट) सह. गृह. संस्था, मर्या.,** चिंचवड, पुणे ४११०३३.

१४) **त्रिमूर्ती सह. गृह. संस्था, मर्या.,** निगडी प्राधिकरण, पुणे ४११०४४.

१५) **अक्षय व्हिला सह. गृह. संस्था, मर्या.,** वडगाव बु., पुणे ४११०५१.

१६) **मंदारबन सह. गृह. संस्था, मर्या.,** हिंगणे खुर्द., पुणे ४११०५१.

१७) **असीमश्री सह. गृह. संस्था, मर्या.,** सदाशिवपेठ, पुणे ४११०३०.

१८) **शांती हाईटस्–ई–१ सह. गृह. संस्था, मर्या.,** कोथरुड, पुणे ४११०३८.

१९) **शिवअमृत सह. गृह. संस्था, मर्या.,** हिंगणे खुर्द, पुणे ४११०५१.

२०) **फॉरेस्ट ट्रेल्स पेबल्स सह. गृह. संस्था, मर्या.,** भुगाव, पुणे ४१२११५.

२१) **इंद्रप्रभा सह. गृह. संस्था, मर्या.,** किवळे, पुणे ४१२१०१.

***

वास्तुदर्शन मासिक जाहिरात दरपत्रक * GST सह

	ब्लॅक ॲण्ड व्हाईट	सिंगल कलर	फोर कलर
१/३ पान	२,३६०/–	–	–
अर्धे पान	३,५४०/–	४,७२०/–	–
पूर्ण पान	४,७२०/–	५,९००/–	१७,७००/–
पूर्ण दोन पाने	–	–	२३,६००/–

* हे दर प्रत्येक महिन्यासाठी लागू राहतील.

* १२ महिन्यांसाठी जाहिरात दिल्यास वरील दरात एक महिन्याची सूट मिळेल.

विकासातून पुनर्विकास

पुनर्विकास कि पुन्हा विकास-मानवास विकास हा हवाच, ऊत्क्रांती ही विचारधारा मानवाच्या अनुवांशिकेत रुजून बसलीय. ऊत्क्रांतीतला ऊत म्हणजे 'पेशी' व अनेक पेशी एकत्र नांदल्यात व जिथे त्या नांदतात त्यास सजीवत्व येते त्यास जीव असे म्हणतात. हा जीव क्रांतिप्रिय आहे. क्रांती होणार, व्हावी, झाली पाहिजे, ही ज्या जीवास जाणीव होते ती त्याची भावना होय. भावना उदयास आली म्हणजे इच्छा निर्माण होते. मग काय 'इच्छा तेथे मार्ग' या उक्तीप्रमाणे वल्लभ निवास येथे एकाच वेळेस हि ऊत्क्रांती उफाळून आली. हा क्रांतीचा काळ फार फार मोठा होता. सन २०१२ ला हि चळवळ सुरू झाली. क्रांती सुरू झाली ती योग्य चळवळीने, मग काय सारे वल्लभ निवासी ''वीर दौडले त्वेषात''.

सोसायटीतील प्रत्येक सभासद चळवळीत उडी घेऊ लागला. आपापल्या शक्तीनिशी सात वीरांची सभासदांची नियुक्ती करण्यात आली. क्रांतीसाठी लागणारे मसुदे, मनसुबे आम्ही आखलेत. यात पुनर्विकसन समिती, निरीक्षण समिति, वास्तू तज्ञ व कायदे तज्ञ यांची ही नेमणूक करायची. प्रत्येकाने आपापली जाबाबदारी चोख पार पाडायची असा पणच केला व आपल्या अध्यक्ष व सचिव यांचे मार्गदर्शन व सूचना अमलात आणायचे, असे आठ ते दहा वर्षे कार्य चालू होते.

प्रत्येक सभासदांच्या येणाऱ्या काळानुरूप काय गरज असतील/ हव्यात / असाव्यात या बाबी लिहून काढल्यात एक सुरेख तक्ता तयार करण्यात आला.

पुढे कालांतराने वास्तू तज्ञ व कायदे तज्ञ यांची नियुक्ती करण्यात आली. वास्तू तज्ञांचे सर्व शास्त्र पणास लावुन झाले, एकूण क्षेत्रफळ, चटई क्षेत्र यांचे गणित सर्वांना समजण्यास जरा कालावधी गेला व तो लागतोच. कायदे तज्ञानुसार सर्व कागदपत्रांची पुर्तता पूर्ण झाली यातही बराच कालावधी गेला व तो द्यावा लागतोच.

या सर्व चळवळीच्या प्रक्रियेत अवकाश फार गेला व तेवढ्यात राजकीय उलथापालथ झाली. महानगरपालिकेचे निर्देश व कायदे-रस्ता रूंदी-मेट्रो प्रकल्प याचे बरे वाईट परिणाम यासाठी हि आमच्या चळवळीस द्रुत गती न मिळता गतिरोधकच फार. एवढे होऊनही आमचे सर्व सभासद डगमगले नाहीत, इच्छाशक्ती जबरदस्त होती प्रत्येकाची.

या चळवळीस / क्रांतीस अखेर जानेवारी २०१९ यश आले. सर्वांनी आपली सहमती लेखी स्वरूपात दिलेली होतीच या एकजुटीवर / एकीच्या बळावर आम्ही सर्व समित्यांना निर्देश दिलेत व मोठी सभा घेऊन चळवळीचा शंख निनादावला, सार्वजनीक वृत्तपत्रात जाहीर आवाहन केले निविदा काढून.

वर्ष २०१९ मधील जाहिरातीनुसार अनेक उत्सुक कंपन्यांनी आपली इच्छा नेमून दिलेल्या आराखड्यात वल्लभ निवासकडे सादर केलेत. जवळजवळ ९ ते १० बांधकाम व्यावसायिकांनी आपले आराखडे व सोई सुविधा या मागणीस जमेल तेवढी संमती दर्शविली. यातील वल्लभ निवासच्या मागणीचा आराखडा फार महत्वाचा भाग तो या उत्क्रांतीचा गाभाच म्हणाना. अशा या आराखड्यास व सर्व मागण्यांची पूर्तता करणारे १० पैकी तीनच कंपन्यांची निवड करण्यात आली या तीनही कंपन्यांची चांगलीच झडती घेतली गेली व तास रीतसर अहवाल तयार केला व सभेत मंजुरीसाठी अध्यक्ष व सचिवांसमोर ठेवण्यात आला यावर खूप सविस्तर चर्चा व विचारविनिमय झालेत व निवड यशस्वी पार पडली. या प्रक्रियेत एक किस्सा घडला मला एक फोन आला, विचारणा झाली. पलीकडून फोनवर विचारणा आपणच अध्यक्ष? मी-हो बोला आपण-आदरयुक्त रंगात - आम्ही आमचा प्रस्ताव पाठवू शकत नाही अहो कशी मागणी करताय पुनर्विकासात - मी काही चुकलं का आमचं - तसे ती व्यक्ती म्हणाली अहो चांदीचा पत्रा मागितला नाही दाराला? आणि फोन ठेवून दिला खाडकन. मी मनोमन खूप खुश झालो व सर्व मागण्या आम्ही सर्वांनी ज्या ठरविल्यात त्या योग्यच आहेत अशी खात्री झाली.

अशारितीने आमची चळवळ पुढे सरकू लागली. दोन्ही समित्यांचे काम उत्तम चालले होते. निवड प्रक्रिया फत्ते झाली सर्व कास लावून व सदनिक्स हव्या असणाऱ्या सर्व बारीक सारीक गरज नवीन इमारतीत देण्याची हमी स्वोजस ह्या कंपनीनेच मान्य केले व तशी संमती दर्शविली. स्वोजसची निवड प्रक्रिया पूर्ण होण्यास शेवटची चाळणी म्हणजे आर्थिक बाबींचा उदा. घर भाडे, सामान ने-आण खर्च इतर प्रत्येक सभासदास मिळणारे आर्थिक सहाय्य गरजा इत्यादी स्वोजस यांचबरोबर केली व ती स्वखुशीने विना आढेवेढे घेता मान्य केले.

आता कायदे तज्ञ सज्ज झालेत व सामंजस्य करार तपारीस लागलो तेवढ्यात कोविडमुळे सर्व ठप्प योगायोग जी तारीख ठरविली होती त्याच तारखेस कोविड बंद सुरू झाला. खरंच काळ किती परीक्षा घेणार होता वल्लभ निवासची ठाऊक नव्हते. या कोविड बंद मुळे सर्वांना एकत्र आणायचे व सभा घ्यायच्या व प्रत्येकास सर्व चर्चा समजली कि नाही अशी खात्री करावी लागायची व तसेच

(पुढील मजकूर पृष्ठ क्र. १४ वर पहा)

Pune District Co-operative Housing Societies And Apartments Federation Ltd.

(Regd. No. P.N.A/H.S.G./1049, Dt.: 23-08-1974)

Affiliated : The Maharashtra State Co-operative Hsg. Soc. Federation Ltd.

Affiliated : National Co-operative Hsg. Federation of India, (NCHF) New Delhi.

Head Office : 313 Narayan Peth, Opp. Prabhat Press, Pune - 411030.

* Phone : 020-2445 4010 * Tab : 9607505363 * E-mail : punefed@gmail.com

* Web : www.punefed.com * Youtube Channel : Pune District Housing Federation

1. To give guidance regarding Formation of Co-operative Housing Society.
2. To give guidance regarding Conducting Managing Committee, Annual General Body Meeting, Special General Body Meeting.
3. To give guidance regarding amendments to be made in Bye-laws of the conveyance housing society.
4. To organize conferences, seminars, workshops etc. on Co-operative Housing.
5. To communicate latest information regarding co-operative movement, construction, maintenance etc.
6. To guide General Meetings of Co-operative Housing Societies, on Society's written request.
7. To give guidance regarding the Redevelopment, Self Redevelopment, Deemed Conveyance, elections in their premises etc.
8. To provide training to the Members and Committee Members.
9. Follow up the issues with State Government, Central Government, Court etc.
10. To guide the Chief Promoter of Co-operative Housing Societies regarding holding of the first general meeting as well as the proceedings in this meeting.
11. To guide for Registration of Co-operative Housing Societies.
12. To provide and publish guidance regarding various problems of Housing Societies as well as Apartments.
13. To print and provide copies and materials, documents required for setting up Co-operative Housing Societies.
14. To print and provide Registers, Account Books and other stationery required by Co-operative Housing Societies.
15. To publish Vastudarshan monthly magazine. It contains, Government circulars, notifications etc.
16. To provide guidance as per section 154 B (29) recovery from the defaulter member of the society.

: **Office Timing :**

10:30 a.m. to 5:30 p.m.

(Except Sundays & Public Holidays)

नियमित पान

दैनंदिन आयुष्यात आपल्या प्रत्येकाला विविध प्रकारच्या सेवेची गरज लागते. त्याचप्रमाणे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना महापालिका, विद्युत मंडळ, सहकार खाते, विविध बँका अशा सर्वांच्या सेवांची गरज असते. या सर्व संस्था प्रामुख्याने सेवा देण्यासाठीच निर्माण झालेल्या आहेत. शासनाने मंजूर केलेल्या कायद्यानुसार सर्व संस्था शासकीय आणि सामाजिक कायद्यानुसार आपली कार्यवाही करीत आहेत हे तपासण्याची जबाबदारी या संस्थांची आहे.

मात्र या सर्वांचे प्रशासन पूर्णपणे लोकाभिमुख नाही असा अनुभव दुर्दैवाने आपल्याला प्रत्येकाला येतो. सहकार दरबारामध्ये येणाऱ्या पदाधिकाऱ्याकडून याबाबत नेहमी तक्रारी येतात. त्यांची जी कामे या संस्थांकडे असतात त्याचे स्वरूप अभी हस्तांतरण, पुनर्विकास, बँकांच्या मध्ये ठेवलेल्या मुदत ठेवीवरील व्याज, महापालिकेतर्फे होणारा अपुरा पाणीपुरवठा अशा प्रकारे असतात.

मात्र सहकार दरबारात येणारे पदाधिकारी सांगतात की असे प्रश्न आम्ही संबंधित प्रशासनाकडे घेऊन जातो तेव्हा काही वेळा आम्हाला अवैध प्रकारे पैशाची मागणी केली जाते. यालाच शुद्ध शब्दात लाच असे म्हणतात.

या संबंधात लाचलुचपत अधिकाऱ्यांची माहिती मागील महिन्याच्या वास्तुदर्शन अंकात दिलेली आहे. यामागील उद्देश आहे की आपण सर्वानी जागृत होणे हा आहे. लाच देणे आणि लाच घेणे हा कायद्याने गुन्हा आहे. अशा प्रकारे कोणी लाच मागत असेल तर त्याची तक्रार आपण लाचलुचपत अधिकाऱ्याकडे करू शकतो. त्यांना आवश्यक माहिती दिली तर ते त्यावर पुढील कारवाई करु शकतात. अशी कारवाई करण्यात कोणताही धोका नाही हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे. आपण अशा संस्थांकडे दिलेला प्रस्ताव किंवा तक्रार यावर योग्य ती कारवाई करणे त्या संस्थांच्या प्रशासनाला बंधनकारक आहे. आपण तक्रार केली की कारवाई थांबेल असे अजिबात नाही. सादर केलेल्या प्रस्तावावर किंवा समस्येवर त्यांना कारवाई करणे बंधनकारकच आहे.

आपल्या सर्वांमध्ये याबाबत जागरूकता निर्माण व्हावी यासाठीच महासंघातर्फे हा उपक्रम सुरू केला आहे.

आपण जागृत राहिलो, आवश्यक त्या ठिकाणी नकार दिला किंवा संबंधित अधिकाऱ्याकडे तक्रार केली तर अशा अवैध कृतींना निश्चितच आळा बसेल. त्याबाबत आपण सर्वांनी प्रयत्नं करणे आवश्यक ठरले.

धन्यवाद.

– सुभाष कर्णिक
उपाध्यक्ष

***

(पृष्ठ क्र. १२ वरून पुढे...)

प्रत्येक सभासदाची आरोग्याची व तब्येतीची चौकशी व विचारपूस करणे हि अनिवार्यनिवार्याच होते व जबादारी होती या काळात सभेचे वृत्तांत लिहून ठेवणे हे अध्यक्ष व सचिव याना आव्हानच होते. यातूनही आम्ही पार पडलोत अगदी भूमीपूजनापर्यंत हा काळ सुरक्षित अंतर या परिणामांची झालं पोहचली फार थोड्याच उपस्थितीत हि पूजा पार पडली व बांधकामास सुरवात झाली. या कालावधीत स्वोजास यांनी काळ काम व वेग याचे त्रैराशिक उत्तम मांडले व जीर्णावस्थेतील वल्लभ निवास पूर्णत्वास आली.

आणि आम्ही सर्व जण आजी व माजी सभासद आता या वास्तूत आनंदाने नांदू लागलो.

सारांश कुटुंबप्रमाणे प्रत्येक सभासद जर आपली इमारतीत/ वसाहतीत/ एकजुटीने राहिला तर कधीहि कुठल्याही बिकट प्रसंगात सर्वजण सुखरूप बाहेर येऊ शकता. या एकीत सर्व कामे पूर्ण होतेच मग तो गोवर्धन पर्वत असो वा कोविद बंद मधील बांधकाम असु द्या, एकीचे बळ मोठे हे सिद्ध होते. मी असे म्हणेन घरोघरी मातीच्या चुली–घरोघरी नाती गोती.

– डॉ युवराज बडगुजर
अध्यक्ष्य वल्लभ निवास
भ्रमणभाष – ९४२२००१२६३

***

आंतरराष्ट्रीय सहकार परिषद

१८ व १९ नोव्हेंबर २०२५ – चर्चासत्र व प्रशिक्षण

महाराष्ट्र राज्य सह. गृह संस्था आणि अपार्टमेंट महासंघ आणि गोवा सहकार विभाग व NCUI यांच्या संयुक्त विद्यमाने २०२५ आंतरराष्ट्रीय सहकार वर्षानिमित्त राज्यातील सर्व जिल्हा महासंघाचे प्रतिनिधी तसेच सहकार क्षेत्रातील, देशातील कार्यरत अन्य संस्थांचे प्रतिनिधी यांच्यासाठी तसेच महिला आणि युवकांचा सहकार क्षेत्रातील सहभाग व भूमिका, कृत्रिम बुद्धिमत्ता, जागतिक तापमान वाढ व हरित उपक्रम, सायबर सुरक्षा, पुनर्विकास व स्वयंपुनर्विकास, सहकार संवाद, मानीव अभिहस्तांतरण इ. विषयांवर दोन दिवसीय परिसंवाद व प्रशिक्षणाचे आयोजन मडगाव, गोवा येथे दि. १८ व १९ नोव्हेंबर २०२५ ला केले असून महाराष्ट्र राज्य शासन व गोवा सहकार खाते यांचे सहकार्य लाभले आहे. केंद्रिय मंत्री, राज्याचे मंत्री तसेच NCUL, NCHF येथील अनुभवी, तज्ज्ञ व्यक्तींचे मार्गदर्शन लाभणार आहे.

या चर्चासत्राचे समाजमाध्यमांवर थेट प्रक्षेपण करणार आहोत. तरी जास्तीत जास्त संस्था प्रतिनिधी, नागरीक यांनी याचा लाभ घ्यावा.

थेट प्रक्षेपणासाठी पुढील लिंकवरून जॉईन व्हावे.

यू ट्यूब चॅनल – **Pune District Housing Federation**

instagram.com / maharashtrahousingfederation

facebook.com / maharashtrahousingfederation

"Cooperatives Build a Better World"

International Co-Operative Summit 2025

Organised by

Maharashtra State Co-operative Housing Societies and Apartment's Federation Ltd.

In collaboration with

Co-operative departments, Maharashtra and Goa

To Commemorate

International Year of Co-operatives 2025

18 & 19 NOV 2025
Time - 10:30 AM to 5:30 PM

Venue: Regenta Baywatch Resort, Colva, Goa, India

Event Partners

IPDS INTELLIGENT PROJECT DELIVERY SOLUTIONS

Saraswat Bank 100 Years Young
Saraswat Co-operative Bank Ltd. (Scheduled Bank)

ranjekar

Regd. Newspaper - RNI No. MAHMAR/2015/63869

गोवा राज्याचे सहकारमंत्री
माननीय सुभाषजी शिरोडकर यांची
आज शनिवार दि. ११ ऑक्टोबर २०२५ रोजी
शिरोडा येथे पुणे जिल्हा महासंघाचे संचालक
अव्हेलिनो नरोना यांनी भेट घेतली आणि
या कार्यक्रमाचे निमंत्रण दिले.

महासंघाच्या नव्या वास्तूत
कलश पूजनासाठी उपस्थित संचालक
आणि कर्मचारी
दि. १७ ऑक्टोबर २०२५

संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांचे भ्रमणभाष क्रमांक तसेच ई-मेल आय.डी. कृपया महासंघाला कळवावेत.

''वास्तु-दर्शन'' च्या अंकांमध्ये प्रकाशित झालेल्या लेखांतील मतांशी आणि जाहिरातींशी पुणे जिल्हा सहकारी गृहनिर्माण महासंघ सहमत असेलच असे नाही.

मा. अध्यक्ष / सचिव

'वास्तुदर्शन' हे मासिक पुणे जिल्हा सहकारी गृहनिर्माण महासंघ मर्यादित यांचे मालकीचे असून त्यांचेकरिता मुद्रक व प्रकाशक **श्री. सुहास केशव पटवर्धन** यांनी श्री सिद्धिविनायक एंटरप्राइजेस, ए-६ विजयश्री टॉवर्स, दत्तवाडी, पुणे ४११ ०३०. येथे छापून ३१३ नारायण पेठ, पुणे ४११ ०३० येथे प्रसिद्ध केले.
संपादक - सुहास केशव पटवर्धन, मुद्रण स्थान : श्री सिद्धीविनायक एंटरप्राइजेस - ९८९००७३९४७