जा.क्र.गृह/डी-३/हौसिंग सोसा./तक्रार निवारण/१० ३३८१५
सहकार आयुक्त व निबंधक सहकारी संस्था
महाराष्ट्र राज्य, पुणे-१ यांचे कार्यालय
दिनांक : १५ / ३ /२०१०.

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 समितीविरुध्द / प्रशासकाविरुध्द संस्थेच्या सदस्यांनी केलेल्या तक्रारींबाबत.

संदर्भ : १) मा.उपलोक आयुक्त यांचे पत्र क्र.उपलोआ/कॉम/१२०५/२००९, टे-१२, दि. १५/६/०९
२) शासन निर्णय क्र.सगृयो-२००९/प्र.क्र.१२३/१४-स, दि. १८/७/०९.
३) सहकार आयुक्त कार्यालयाचे पत्र क्र.गृह/डी-३/ उ.लो.आ./ अभ्यासगट नि/०९, २७/११/०९

प्रस्तावना :

राज्यातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमधील कार्यकारी समिती विरुध्द तसेच प्रशासकांच्या कामकाजाबाबत संस्थेच्या सदस्यांच्या अनेक तक्रारी मा.लोक आयुक्त कार्यालयाकडे मोठया प्रमाणावर प्राप्त होत असल्याने सदर तक्रारींची कारणमिमांसा करुन त्यांचे निराकरण करण्याच्या दृष्टिने मा.उपलोक आयुक्त यांनी स्वाधिकारे चौकशी करुन गृहनिर्माण संस्थेतील सदस्यांच्या तक्रार निवारणार्थ परिणामकारक उपाययोजना अंमलात आणणे गरजेचे असून त्याबाबत शिफारस करुन त्यांची प्रभावी अंमलबजावणी करणेकरीता अभ्यास गटाची नियुक्ती करणेबाबत शासनास संदर्भांकित दिनांक १५/६/०९ रोजीच्या पत्रान्वये कळविले होते. त्यानुसार शासनाने संदर्भांकित दिनांक १८/७/०९ रोजीच्या पत्रान्वये अपर निबंधक (वसुली व नियोजन), सहकारी संस्था, म.रा.पुणे यांच्या अध्यक्षतेखाली अभ्यास गटाची नियुक्ती केली होती. सदर अभ्यास गटाने दिनांक २७/११/०९ रोजी सदर अहवाल शासनास व मा.लोक आयुक्त कार्यालयास सादर केला आहे. त्यास अनुसरुन वारंवार व मोठया प्रमाणावर विविध स्तरांवर प्राप्त होणा-या तक्रारींच्या निवारणार्थ पुढील प्रमाणे परिपत्रकीय सूचना निर्गमित करण्यात येत आहेत.

उपा/५

परिपत्रक

१. **वार्षिक सर्वसाधारण सभेस सदस्यांच्या अनुपस्थितीबाबत, निवडणूकीत भाग न घेणे यासाठी दंडाची कारवाई.**

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

वरील प्रमाणे प्राप्त तक्रारी कमी करण्याच्या दृष्टिने उपाय योजना करणे आवश्यक असून याद्वारे असे सूचित करण्यांत येते की, संस्थेने आयोजित केलेल्या सर्व सभांना / निवडणूकीला सभासदांनी उपस्थित राहणे आवश्यक असून अनुपस्थित सभासदांकडून व्यवस्थापक समितीने वाजवी दंड आकारावा. मात्र सदर दंडाची रक्कम किती आकारावी याबाबतचा विषय वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या विषयपत्रिकेवर स्पष्टपणे नमूद करुन त्यावर सभेमध्ये निर्णय घेवून कार्यवाही करावी.

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, साफसफाई कर्मचारी यांच्याबाबतही तपशिल नसतो. याबाबतची माहिती व्यवस्थापकीय समितीकडे असणे संस्थेच्या/ सभासदांच्या सुरक्षेच्यादृष्टिने आवश्यक आहे.

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

३. **व्यवस्थापक समिती व वार्षिक सर्वसाधारण सभा यांच्या तारखा/दिवस ठरविणे.**

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या कामकाजाबाबत प्राप्त तक्रारींमध्ये ब-याच तक्रारी या संस्थेच्या सभा वेळेवर होत नसल्याबाबत असतात.

याबाबत कळविण्यांत येते की, व्यवस्थापक समितीने संस्थेच्या व्यवस्थापकीय समिती/वार्षिक सर्वसाधारण सभा आयोजित केल्यानंतर सभेची तारीख किमान एक महिना आधी ठरवून त्याबाबतची सूचना नोटीस बोर्डवर लावावी.

४. **बंधपत्र (एम २०) भरुन देणेबाबत.**

निवडून आलेल्या व्यवस्थापकीय समितीने १५ दिवसांत बंधपत्र करुन देणे आवश्यक आहे. परंतु समिती सदस्य अशी बंधपत्र विहीत मुदतीत भरुन देत नसल्याबाबत तक्रारींची संख्या मोठया प्रमाणावर प्राप्त होत असल्याचे दिसून येते.

3८3/५

याबाबत सूचित करण्यांत येते की, निवडणूक निर्णय अधिकारी यांनी निर्णय घोषित करतांना बंधपत्र भरुन देण्याबाबत संचालकांना महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील याबाबतच्या तरतुदीबाबत अवगत करावे.

५. **व्यवस्थापक समिती सभेच्या इतिवृत्ताबाबत.**

संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीचे इतिवृत्त लिहिले जात नाही. इतिवृत्तामध्ये चुकीच्या नोंदी घेतल्या जातात याबाबत प्राप्त तक्रारींचे अनुषंगाने सूचित करण्यांत येते की, व्यवस्थापकीय समितीचे इतिवृत्त सभा झाल्यावर एक महिन्याचे / पुढील सभेचे आंत लिहिणे बंधनकारक आहे. सर्वसाधारण सभेस सर्व सभासदांनी उपस्थित राहणे बंधनकारक आहे. मात्र अपवादात्मक परिस्थितीत सभेस उपस्थित राहणे अशक्य असल्यास तशी पूर्वसूचना सभासदाने समितीस देणे आवश्यक आहे.

६. **संस्थेच्या हिशोबपत्रकांवाबत.**

व्यवस्थापकीय समिती सदस्य संस्थेचे लेखापरीक्षण मुदतीत करुन घेत नाहीत. सभासदांना लेखापरीक्षण अहवाल देत नाहीत, हिशोबपत्रके पाहण्यास उपलब्ध करुन देत नाहीत याबाबत वारंवार तक्रारी होत असतात.

याबाबत सदर परिपत्रकाद्वारे सूचित करण्यांत येते की, सभासदांच्या तक्रारींचे तात्काळ निवारण होण्यासाठी संस्थेने संस्थास्तरावर तीन सदस्यीय समितीचे गठन करणे बंधनकारक आहे. सदर समिती पुढील प्रमाणे राहील. १.अध्यक्ष किंवा सचिव-तक्रार निवारण सतिमी अध्यक्ष २.सदस्य-सर्वसाधारण सभेने नियुक्त केलेले समिती बाहय २ सदस्य, एक महिला सदस्य, सदनिका रहिवासी असणे बंधनकारक, सदर समिती सदस्यांची नांवे, पत्ते व दूरध्वनी क्रमांक नोटीस बोर्डवर प्रसिध्द करावा. सभासदांनी आपल्या तक्रारी सदर समितीपुढे मांडाव्यात. समितीच्या स्तरावर तक्रारीचे निवारण न झाल्यास तक्रारदाराने संबंधित निबंधकांकडे त्यांची तक्रार सादर करावी व निबंधकाने १५ दिवसांत सुनावणी घेऊन पुढील कारवाई करावी.

७. **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 करण्यांत येते की, तक्रारदाराने प्रथम संबंधित निबंधकाकडे तक्रार दाखल करावी. संबंधित निबंधकाने याबाबत ४५ दिवसांत कार्यवाही करणे आवश्यक राहील. परंतु विहीत मुदतीत कार्यवाही न झाल्यास तक्रारदारास जिल्हा उपनिबंधकांकडे तक्रार दाखल करता येईल. त्यांनी अर्जदारास ४५ दिवसांत सुनावणी घेवून निर्णय दयावा. जिल्हा उपनिबंधक यांनी यापमाणे कार्यवाही न केल्यास विभागीय सहनिबंधक यांचेकडे तक्रार दाखल करता येईल. त्यांनी सुनावणी घेवून ६० दिवसांत निर्णय द्यावा. वरीलपैकी कुठल्याच कार्यालयाने कार्यवाही न केल्यास सहकार आयुक्त यांचेकडे तक्रार दाखल करता येईल. त्यांनी ६० दिवसांत योग्य तो निर्णय द्यावा.

८. **वॉर्ड स्तरावर गृहनिर्माण संस्थांच्या फेडरेशनच्या नोंदणीबाबत.**

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

९. **प्रशासक नियुक्तीबाबत.**

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

याबाबत नमूद करण्यांत येते की, सदर संस्थांवर प्रशासक नियुक्त करणे आवश्यक असलेबाबत निबंधकांची खात्री झाल्यास त्यांनी प्रशासक नेमतांना विभागीय सहनिबंधक कार्यालयाने तयार केलेल्या पॅनेलवरील व्यक्तीचीच प्रशासक म्हणून नियुक्ती करावी. प्रतिवर्षी ३१ मार्च पूर्वी पॅनेलवरील नामतालिकेचे नुतनीकरण आवश्यक राहील. तसेच एका व्यक्तीस तीन पेक्षा जास्त संस्थांवर प्रशासक म्हणून नियुक्त करता येणार नाही.

१०. **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 करतांना खालील बाबींचे काटेकोरपणे पालन करावे.

अ) काही ठराविक काळानंतर लेखापरीक्षण करणारे सी.ए./प्रमाणित लेखापरीक्षक बदलण्यांत यावे. एका लेखापरीक्षकास एकाच संस्थेचे सलग तीन वर्ष लेखापरीक्षण करता येणार नाही. तसेच दर पाच वर्षांनी शासकीय लेखापरीक्षकामार्फत संस्थेचे लेखापरीक्षण करुन घ्यावे. **ब)** काही टक्केवारीने सी.ए. यांचेकडून झालेल्या लेखापरीक्षणाची फेरतपासणी ही शासनाच्या लेखापरीक्षकाकडून करावी व या सोसायटीची निवड ही बदलत्या पध्दतीने करावी. **क)** लेखापरीक्षणाच्या बाबतीत वाद उद्‌भवु नयेत याकरीता लेखापरीक्षणात कोणकोणत्या बाबी तपासाव्यात याबाबत प्रपत्राद्वारे सूचना देण्यांत याव्यात. प्रपत्रात लेखापरीक्षणाचा नमुना देण्यांत यावा. जेणेकरुन लेखापरीक्षणात पूर्णपणे सुनिश्चितता राहील व लेखापरीक्षणाची समरी प्रपत्राच्या स्वरुपातही देणे बंधनकारक करावे. लेखापरीक्षण समरीमध्ये **अ)** सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने केलेल्या चांगल्या बाबींची **ब)** केलेल्या अनावश्यक बाबी **क)** जबाबदारी पार पाडणेबाबत संस्थेने करणे आवश्यक असलेल्या बाबींचा समावेश असावा. संघीय संस्थांनी लेखापरीक्षण, निवडणूक व वार्षिक साधारण सभेची माहिती दरवर्षी संकलित करुन संबंधित निबंधकास वर्षातून दोन वेळा द्यावी.

११. **संगणकीय संनियंत्रण विकसित करणे.**

सर्व सहकारी संस्थांमध्ये संगणकीकरण झाले असून प्रत्येक संस्था आपली माहिती संगणकीय स्वरुपात ठेवत असून त्यामुळे माहिती वेळोवेळी अद्ययावत

करणे सोईचे होत असल्याने गृहनिर्माण संस्थांनी देखील त्यांची माहिती संगणकात ठेवणे अपेक्षित आहे.

ज्या गृहनिर्माण संस्था स्वत: संगणक तसेच इंटरनेटचा खर्च भागवू शकतील त्यांनी स्वत: संगणक/इंटरनेट घेवून सदरची माहिती राज्यस्तरीय पोर्टलवर वेळोवेळी (दर सहा महिन्यांनी) अद्ययावत करावी. ज्या अशा प्रकारचा खर्च भागवू शकणार नाहीत त्यांनी फेडरेशनच्या संगणकाची मदत घेवून माहिती अद्ययावत करावी. संस्थेची माहिती ऑन लाईन फीड करण्यासाठी प्रती पेज रु.२००/- इतके दर आकारणी करावी. संस्थांची माहिती अद्ययावत करण्याची जबाबदारी फेडरेशनवर टाकावी. त्यांनी माहिती सादर करणा-या संस्थांबाबत निबंधकास कळवावे. संगणकीय व्यवस्था जिल्हा स्तरावर / विभागस्तरावर/ बी.ओ.टी./बँक/फेडरेशनच्या सहकार्याने करावी.

१२. **वार्षिक सर्वसाधारण सभा/व्यवस्थापकीय सभा यांचे कामकाज.**

गृहनिर्माण संस्थांचे सभा व कामकाज सहकारी कायदा व उपविधी यामधील तरतुदीनुसार होत नसल्याबाबत, सभेला आवश्यक गणपूर्ती नसतांनाही सभा घेतल्याबाबत, इतिवृत्त चुकीचे लिहिले जात असल्याबाबत या व अशा अनेक प्रकारच्या तक्रारी मोठया प्रमाणावर प्राप्त होत आहेत. सदर तक्रारींचे अनुषंगाने पुढील प्रमाणे सूचना देण्यांत येत आहेत.

अ) संस्थेने सभेच्या कामकाजाचे व्हिडीओ/ऑडिओ चित्रिकरण करावे व त्याची एक सीडी प्रत्येक सदस्याला द्यावी. ब) सभेचे कच्चे इतिवृत्त सभा संपल्यानंतर लगेच लिहावे व त्यावर किमान सदस्यांची स्वाक्षरी घ्यावी. क) ज्या संस्थेच्या कामकाजाबाबत तक्रारी असतील तेथे सहकारी अधिकारी किंवा इतर अधिका-यांनी उपस्थित राहून सभेचे कामकाज करावे.

१३. **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 प्रमाणे कार्यवाही करावी.

सहकार कायदा, नियम व उपविधी याबाबत पूर्ण माहिती असलेल्या व्यवस्थापकाची नेमणूक करणे अनिवार्य आहे. संस्थेला पूर्णवेळ व्यवस्थापक आर्थिकदृष्टया 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.

(राजगोपाल देवरा)
सहकार आयुक्त व निबंधक
सहकारी संस्था, म.रा.पुणे.