



# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## असाधारण भाग चार

वर्ष ५, अंक ७(२)]

शनिवार, मार्च ९, २०१९/फाल्गुन १८, शके १९४०

[पृष्ठे १८, किंमत : रुपये २३.००

असाधारण क्रमांक ११

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम.

अनुक्रमणिका

सन २०१९ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक ९.— महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० यात आणखी सुधारणा करण्याकरिता अध्यादेश	..	..	..	पृष्ठे १-१८
---	----	----	----	-------------

सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग

मंत्रालय, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक,  
मुंबई ४०० ०३२, दिनांक ९ मार्च २०१९.

MAHARASHTRA ORDINANCE No. IX OF 2019.

AN ORDINANCE

FURTHER TO AMEND THE MAHARASHTRA  
CO-OPERATIVE SOCIETIES ACT, 1960.

सन २०१९ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक ९.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० यात आणखी सुधारणा  
करण्याकरिता अध्यादेश.

ज्याअर्थी, राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नाही ;

१९६१ चा  
महा. २४. आणि ज्याअर्थी, यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांसाठी, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० यामध्ये आणखी सुधारणा करण्यासाठी महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी तात्काळ कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली आहे ;

त्याअर्थी, आता, भारताच्या संविधानाच्या अनुच्छेद २१३ च्या खंड (१) द्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्राचे राज्यपाल, याद्वारे, पुढील अध्यादेश प्रख्यापित करित आहेत :-

१. (१) या अध्यादेशास, महाराष्ट्र सहकारी संस्था (सुधारणा) अध्यादेश, २०१९ असे म्हणावे.

(२) तो, तात्काळ अंमलात येईल.

संक्षिप्त नाव व  
प्रारंभ.

(१)

- सन १९६१ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४ याच्या कलम ७३कब ची सुधारणा.
२. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “मुख्य अधिनियम” असा करण्यात आला आहे) याच्या कलम ७३कब मध्ये, पोट-कलम (११) मधील विद्यमान परंतुकानंतर पुढील परंतुक समाविष्ट करण्यात येईल :-  
परंतु आणखी असे की, २५० पर्यंत किंवा त्यापेक्षा कमी सदस्य असणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थांच्या बाबतीत, उक्त गृहनिर्माण संस्था विहित करण्यात येईल अशा रीतीने समितीच्या निवडणुका घेईल.
- सन १९६१ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४ याच्या कलम १०१ ची सुधारणा.
३. मुख्य अधिनियमाच्या कलम १०१ मधील, पोट-कलम (१) मध्ये, “सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने तिच्या येणे असलेल्या रकमांच्या थकबाकीच्या वसुलीसाठी किंवा तिच्या परिरक्षा व सेवा आकाराच्या वसुलीसाठी किंवा ” हा मजकूर आणि **स्पष्टीकरण-दोन** वगळण्यात येईल.
- सन १९६१ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४ याच्या कलम १४६ ची सुधारणा.
४. मुख्य अधिनियमाच्या कलम १४६ मध्ये, खंड (प-१) नंतर, पुढील खंड समाविष्ट करण्यात येईल :-  
“(प-२) गृहनिर्माण संस्थेच्या समितीच्या कोणत्याही अधिकाऱ्याने किंवा भूतपूर्व अधिकाऱ्याने किंवा सदस्याने किंवा भूतपूर्व सदस्याने कलम १५४ब-८ च्या पोट-कलम (२) अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे दस्तऐवजांच्या प्रती देण्यात कसूर करणे ; किंवा ”.
- सन १९६१ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४ याच्या कलम १४७ ची सुधारणा.
५. मुख्य अधिनियमाच्या कलम १४७ मध्ये, खंड (प-१) नंतर, पुढील खंड समाविष्ट करण्यात येईल :-  
“(प-२) त्या कलमाच्या खंड (प-२) खालील अपराध असल्यास, कलम १५४ ब-८ च्या पोट-कलम (२) मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे कालावधी समाप्त झाल्यानंतर प्रति दिन शंभर रुपये परंतु पाच हजार रुपयांपर्यंत असू शकेल इतक्या दंडाची शिक्षा होईल ; ”.
- सन १९६१ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४ याच्या कलम १५२ ची सुधारणा.
६. मुख्य अधिनियमाच्या कलम १५२ मधील, पोट-कलम (१) मध्ये, “१०५” या मजकुरानंतर, “, आणि कलमे १५४ ब-२, १५४ ब-३, १५४ ब-९ आणि १५४ ब-२७ ” हा मजकूर समाविष्ट करण्यात येईल.
- सन १९६१ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४ याच्या कलम १५४ ची सुधारणा.
७. मुख्य अधिनियमाच्या कलम १५४ मधील पोट-कलम (२अ) मध्ये, “कलम १०१” या मजकुरानंतर, “किंवा १५४ब-२९” हा मजकूर समाविष्ट करण्यात येईल.
- सन १९६१ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४ यामध्ये प्रकरण तेरा-ब समाविष्ट करणे.
८. मुख्य अधिनियमाच्या कलम १५४अ नंतर, पुढील प्रकरण समाविष्ट करण्यात येईल :-

“प्रकरण तेरा-ब

### सहकारी गृहनिर्माण संस्था

गृहनिर्माण संस्थांना या अधिनियमाच्या तरतुदांची प्रयुक्ती आणि अप्रयुक्ती.

१५४ब. (१) या अधिनियमाच्या पुढील तरतुदी, गृहनिर्माण संस्थांना, योग्य त्या फेरफारांसह, लागू होतील :-

कलम १, कलम २ चे खंड (५), (६), (७), (८), (१०), (१०अ एक), (१०अ दोन), (१०अ तीन), (१३), (१४), (१६), (१७), (१८), (२०अ), (२१), (२४), (२६), (२७), (२८), (२९), (२९-अ) आणि (३१), कलमे ३, ३अ, ४, ५, ७, ९, १०, १२, १३, १४, १५, १७, १८, १९, २०, २०अ, २१, २१अ, २२, कलम २३ ची पोट-कलमे (१), (२) आणि (३), कलमे २५, २५अ, ३१, ३३, ३४, ३५, ३६, ३७, ३८, ४०, ४१, ४२, कलम ४३ चे पोट-कलम (१) चे परंतुक वगळून, कलमे ४५ आणि कलम ४७ ची पोट-कलमे (१) (ब), (२) आणि (३), कलम ५०, कलम ६२ चे खंड (अ), (क), (ड) व (इ), कलमे ६४, ६५, ६६, ६७, ६८, ६९, ७०, ७१, ७१-अ, ७२, ७३, कलम ७३ एक-ड ची पोट-कलमे (२) ते (७), कलम ७३ ब चे पोट-कलम (४) वगळून, कलमे ७३ क, ७३-कब, ७३ कक, ७३फ, ७३ आय, ७५, ७६, ७७, ७७अ, ७८अ, ७९ ची पोट-कलमे (१), (१अ), (१ब), (२), (३) व (४), कलमे ७९अ, ७९अअ, ८०, ८१ ते ८९अ, ९१ ते १००, १०२ ते ११०, १४५ ते १४८ अ, १४९ ते १५४, १५४-अ आणि १५५ ते १६८.

(२) या अधिनियमाच्या पुढील तरतुदी गृहनिर्माण संस्थांना लागू होणार नाहीत :-

कलम २ चे खंड (१) (अ) व (ब), (२) (अ), (ब) व (क), (४), (९), (१०अ दोन-एक), (१०अ), (११), (११अ), (१२), (१४अ), (१५), (१६अ), (१९) (अ), (अ-१), (ब) व (क), (१९अ), (२२), (२३) आणि (२५), कलमे ६, ८, ११, १६, १८अ, १८ब, १८क, २३(४), २४, २४अ, २८, २९, ३२, ३२अ, ३९, ४४, ४४अ, ४६, ४७(१)(अ), ४७(४), ४८, ४८अ, ४९, ५०, ५१, ५२, ५३, ५४, ५५, ५६, ५७, ५८, ५९, ६०, ६१, ६२(ब), ६९ब, ७२अ, ७३ब (४), ७३ (१अ) (ब), ७३अ, ७३अअ, ७३ कअ, ७३ ड, कलम७३ एक-ड चे पोट-कलम (१), कलमे ७४, ७८, १०१ आणि कलमे १११ ते १४४-१अ.

**१५४ब-१.** या प्रकरणात, संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर,-

व्याख्या.

(१) “ वाटपग्राही ” याचा अर्थ, एखाद्या गृहनिर्माण संस्थेने, धारण केलेल्या एखाद्या भूखंडाचे किंवा एखाद्या जागेचे किंवा अशा इमारतीमधील किंवा संकुलामधील एखाद्या सदनिकेचे नियतवाटप केलेले असेल असा, त्या गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य, किंवा जिने विकासकाकडून किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून एखादी सदनिका खरेदी केलेली असेल आणि जिला त्या संस्थेची सदस्य करून घेतलेले असेल, अशी व्यक्ती, असा आहे ;

१९७२ चा  
२०.

(२) “ वास्तुशास्त्रज्ञ ” याचा अर्थ, वास्तुशास्त्रज्ञ अधिनियम, १९७२ याच्या तरतुदीन्वये वास्तुशास्त्रज्ञ म्हणून नोंदणी केलेली व्यक्ती, असा आहे ;

(३) “ सहकारी संस्थेचा संघ ” याचा अर्थ,-

(अ) पाचपेक्षा कमी नसतील इतक्या नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा ; आणि

(ब) ज्यांमधील मतदानाचे अधिकार अशा रीतीने विनियमित केलेले असतील की, सदस्य गृहनिर्माण संस्थांना अशा संस्थेच्या सर्वसाधारण बैठकीत मतांच्या एकूण संख्येच्या चार पंचमांशाहून कमी नाही इतकी मते असतील अशा संस्थांचा, संघ, असा आहे ;

(४) “ लेखापरीक्षक ” याचा अर्थ, कलम ८१ च्या पोट-कलम (१) अन्वये राज्य शासनाने मान्यता दिलेल्या नामिकेवर, जिला किंवा ज्या लेखापरीक्षक व्यवसाय संस्थेला प्रविष्ट करण्यात आले आहे अशी व्यक्ती किंवा लेखापरीक्षक व्यवसाय संस्था, असा आहे ;

(५) “ बांधकाम व्यवसायी प्रवर्तक ” याचा अर्थ,-

(एक) जी, स्वतंत्र इमारत किंवा सदनिकांचा अंतर्भाव असणारी इमारत बांधते किंवा बांधण्याची व्यवस्था करते, किंवा इतर व्यक्तींना सर्व किंवा काही सदनिका विकण्याच्या प्रयोजनार्थ, इमारतीच्या किंवा इमारतींच्या पुनर्विकासासह विद्यमान इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे सदनिकांमध्ये रूपांतरण करते अशी व्यक्ती, असा आहे आणि त्यात तिच्या अभिहस्ताकितीचा अंतर्भाव होतो ; किंवा

(दोन) जी, जमिनीचा प्रकल्पामध्ये विकास करते,- मग तिने उक्त प्रकल्पातील सर्व किंवा काही भूखंडांची, त्यावरील बांधकामासह किंवा बांधकामाशिवाय इतर व्यक्तींना विक्री करण्याच्या प्रयोजनासाठी, अशा कोणत्याही भूखंडावर बांधकामदेखील केलेले असो किंवा नसो, अशी व्यक्ती, असा आहे ; किंवा

(तीन) पुढील बाबींच्या वाटपग्राहींच्या संबंधात कोणतेही विकास प्राधिकरण किंवा अन्य कोणतीही सार्वजनिक संस्था, असा आहे,-

(अ) अशा प्राधिकरणाने किंवा संस्थेने, त्यांच्या स्वतःच्या मालकीच्या किंवा शासनाने स्वाधीन केलेल्या जमिनीवर बांधलेल्या इमारती किंवा, यथास्थिति, सदनिका यांच्या बाबतीत ; किंवा

(ब) सर्व किंवा काही सदनिका किंवा भूखंड यांची विक्री करण्याच्या प्रयोजनासाठी अशा प्राधिकरणाच्या किंवा संस्थेच्या मालकीचे किंवा शासनाने स्वाधीन केलेले भूखंड यांच्या बाबतीत ; किंवा

(चार) राज्यस्तरीय शिखर सहकारी गृहनिर्माण वित्तसंस्था आणि जी, तिच्या सदस्यांकरिता किंवा सदनिकांच्या किंवा इमारतींच्या वाटपग्राहींच्या बाबतीत, सदनिकेचे किंवा इमारतीचे बांधकाम करते अशी प्राथमिक सहकारी गृहनिर्माण संस्था, असा आहे ; किंवा

(पाच) जी व्यक्ती, स्वतः बांधकाम व्यवसायी, वसाहतकार, कंत्राटदार, विकासक, संपदा विकासक म्हणून किंवा इतर कोणत्याही नावाने कार्य करते किंवा विक्रीसाठी ज्या जमिनीवर इमारत किंवा सदनिका बांधलेली आहे किंवा भूखंड विकसित केला आहे त्या जमिनीच्या मालकाकडून मुखत्यारनामा धारक म्हणून कार्य करीत असल्याचा दावा करते अशी इतर कोणतीही व्यक्ती, असा आहे ; किंवा

(सहा) जी व्यक्ती, सर्वसाधारण जनतेला विक्री करण्यासाठी कोणतीही इमारत किंवा वेश्म याचे बांधकाम करते अशी इतर व्यक्ती, असा आहे ;

(६) “ मुख्य प्रवर्तक ” याचा अर्थ, गृहनिर्माण किंवा परिसर संस्थेच्या नोंदणीसाठी प्रवर्तकांच्या सभेमध्ये अशाप्रकारे निवडून देण्यात आलेला प्रवर्तक, असा आहे ;

(७) “ मूळ निधी ” याचा अर्थ, नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे संस्थेचा भूखंड विकास हक्क प्रत्यार्पित करण्याच्या बदली विकासकाकडून संस्थेला प्राप्त झालेले किंवा प्राप्त होणारे अथवा सर्वसाधारण सभेमध्ये ठरविल्याप्रमाणे कोणत्याही प्रयोजनासाठी सदस्यांकडून अंशदान केलेले प्रदान, असा आहे ;

(८) “ सहकारी गृहनिर्माण संघ ” याचा अर्थ, जमिनीच्या सामाईक सुविधांच्या देखभालीच्या किंवा हस्तांतरणाच्या तसेच भूखंडाच्या किंवा अभिन्यासाच्या बाबतीत, सामाईक सुविधांच्या प्रयोजनासाठी असलेला, गृहनिर्माण संस्थांचा अथवा अन्य कायदेशीर संस्थांचा संघ, असा आहे ;

(९) “ समिती ” याचा अर्थ, जिच्याकडे संस्थेच्या कारभाराच्या व्यवस्थापनाचे निदेशन व नियंत्रण सोपवण्यात आले असेल अशी, संस्थेची व्यवस्थापन समिती किंवा इतर नियामक मंडळ, असा आहे ;

(१०) “ समिती सदस्य ” याचा अर्थ, जो हा अधिनियम, नियम आणि संस्थेचे उप-विधि यांनुसार निवडून देण्यात आला असेल किंवा ज्याला स्वीकृत करण्यात आले असेल किंवा नामनिर्देशित करण्यात आले असेल असा, संस्थेचा सदस्य, असा आहे ;

(११) “ कसूरदार ” याचा अर्थ, देयक किंवा नोटीस बजावल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत किंवा प्रदानाच्या देय दिनांकाच्या आत, यापैकी जो नंतरचा असेल त्या कालावधीत, संस्थेची देणी देण्यास कसूर करील असा सदस्य किंवा सदनिकाधारक किंवा भोगवटादार, असा आहे ;

(१२) “ देणी ” याचा अर्थ, संस्थेचे सदस्य किंवा सदनिकाधारक यांच्याकडून येणे असलेली आणि हा अधिनियम, नियम किंवा संस्थेचे उप-विधि यांच्या तरतुदींच्या आधारे देयक किंवा लेखी नोटीस बजावून मागणी केलेली रक्कम, असा आहे ;

(१३) “ सदनिका ” याचा अर्थ, वेश्मिका, कक्ष, निवासी युनिट, वेश्म, कार्यालय, प्रदर्शन-कक्ष, दुकान, गोदाम, परिवास्तू, कक्षबंध, गाळा, युनिट किंवा इतर कोणत्याही नावाचे, म्हणजे निवास, कार्यालय, दुकान, प्रदर्शन-कक्ष किंवा गोदाम यांसारख्या कोणत्याही निवासी किंवा वाणिज्यिक वापरासाठी किंवा कोणताही धंदा, व्यवसाय, पेशा किंवा व्यापार चालवण्यासाठी किंवा विनिर्दिष्ट प्रयोजनासाठी अनुषंगिक अशा इतर कोणत्याही प्रकारच्या आनुषंगिक वापरासाठी वापरण्यात येणाऱ्या किंवा वापरण्याचे उद्देशित असलेल्या एखाद्या इमारतीमधील एक किंवा अधिक मजल्यावर किंवा त्यांच्या कोणत्याही भागावर किंवा भूखंडावर स्थित असलेल्या एक किंवा अधिक खोल्या किंवा बंदिस्त जागा यांसह, कोणत्याही स्थावर मालमत्तेचा एखादा स्वतंत्र व स्वयंपूर्ण गट, असा आहे ;

(१४) “ अधिमंडळ ” याचा अर्थ, संस्थेचे सर्व सदस्य, असा आहे ;

(१५) “ सर्वसाधारण बैठक ” याचा अर्थ, या अधिनियमाच्या तरतुदींच्या, नियमांच्या आणि उप-विधिंच्या दृष्टीने बोलावण्यात येणारी आणि आयोजित केली जाणारी अधिमंडळाची बैठक, असा आहे ;

(१६) “ गृहनिर्माण महारासंघ ” याचा अर्थ, शासनाने, वेळोवेळी, अधिसूचित केलेल्या विनिर्दिष्ट क्षेत्रांच्या नोंदणीकृत गृहनिर्माण संस्थांचे प्रतिनिधी म्हणून, शासनाने **राजपत्रात** अधिसूचित केलेली राज्य किंवा जिल्हा संघीय संस्था, असा आहे ;

(१७) “ गृहनिर्माण संस्था ” याचा अर्थ, आपल्या सदस्यांना गृहनिर्माणासाठी खुले भूखंड, निवासी घरे किंवा सदनिका यांची तरतूद करणे किंवा जर घरांसाठी खुले भूखंड, निवासी घरे किंवा सदनिका अगोदरच संपादन करण्यात आल्या असतील तर, आपल्या सदस्यांना सामाईक सुखसोयी व सेवा पुरविणे आणि विद्यमान इमारती पाडून त्यांचे पुनर्बांधकाम करणे किंवा अंगभूत जमिनीचा वापर करून अतिरिक्त गाळे किंवा परिसर बांधणे हे ज्या संस्थेचे उद्दिष्ट असेल अशी संस्था, असा आहे ;

(अ) “ भाडेकरू मालकी गृहनिर्माण संस्था ” याचा अर्थ, ज्या संस्थेचा उद्देश तिच्या सदस्यांना निवासी युनिटे किंवा सदनिका बांधण्यासाठी भूखंडाचे वाटप करणे किंवा आधीच बांधलेल्या निवासी

युनिटांचे वाटप करणे हा असेल आणि जेथे संस्थेने जमीन एकतर पट्टेदारी तत्त्वावर किंवा पूर्ण मालकी हक्क तत्त्वावर धारण केली असेल आणि त्यावरील घरांची मालकी सदस्यांनी धारण केलेली असेल किंवा त्यांनी ती धारण करावयाची असेल तेथे अशी कोणतीही संस्था, असा आहे ;

(ब) “ भाडेकरू सह-भागीदारी गृहनिर्माण संस्था ” याचा अर्थ, ज्या संस्थेचा उद्देश आधीच बांधलेल्या किंवा बांधावयाच्या सदनिकांचे आपल्या सदस्यांना वाटप करणे हा असेल आणि जेथे जमीन व तीवरील इमारत किंवा इमारती ह्या संस्थेने एकतर पूर्ण मालकी हक्क तत्त्वावर किंवा भाडेदारी तत्त्वावर धारण केलेल्या असतील तेथे, अशी कोणतीही संस्था, असा आहे ; आणि

(क) “ इतर गृहनिर्माण संस्था ” याचा अर्थ, जेथे सर्व युनिटे ही कार्यालये किंवा व्यावसायिक गाळे असतील तेथे अशा घर गहाण सहकारी संस्था, घर बांधणी सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि परिसर सहकारी संस्था, असा आहे ;

(१८) “ 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 शिफारशीवरून त्याच्या लेखी पूर्व संमतीने त्याच्या हक्क व कर्तव्यांचा वापर करण्यासाठी, जिला गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यकुलात यथोचितरित्या दाखल करून घेतलेले असेल आणि भागपत्रामध्ये जिचे 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 नाव प्रथम स्थानी नसेल अशी व्यक्ती, असा आहे ;

(क) “ तात्पुरता सदस्य ” याचा अर्थ, एखाद्या मृत सदस्याच्या मृत्यूनंतर संस्थेचा सदस्य म्हणून कायदेशीर वारसाला किंवा 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 ;

(१९) “ अधिकारी ” याचा अर्थ, संस्थेने, तिच्या उप-विधीनुसार 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 ;

(२०) “ व्यक्ती ” यात,-

१८७२ चा ९.

(एक) जी भारतीय संविदा अधिनियम, १८७२, अनुसार संविदा करण्यास सक्षम आहे, अशी व्यक्ती,

(दोन) राज्य शासन,

(तीन) केंद्र सरकार,

(चार) हिंदू अविभक्त कुटुंब,

१९३२ चा ९.

(पाच) त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कायद्यान्वये नोंदणी केलेली कंपनी,

२००९ चा ६.

(सहा) भारतीय भागीदारी अधिनियम, १९३२ किंवा मर्यादित दायित्व भागीदारी अधिनियम, २००८ अन्वये नोंदणी केलेली भागीदारी संस्था,

- (सात) स्थानिक प्राधिकरण,  
 (आठ) व्यक्तींचा संघ किंवा व्यक्तींचा निकाय-मग तो विधिसंस्थापित असो अथवा नसो,  
 (नऊ) सहकारी संस्थांशी संबंधित कोणत्याही कायद्यान्वये नोंदणी केलेली सहकारी संस्था,  
 (दहा) कायद्याच्या संबद्ध तरतुदीनुसार स्थापन केलेली सार्वजनिक विश्वस्तव्यवस्था किंवा कुटुंब विश्वस्तव्यवस्था,  
 (अकरा) स्थावर मालमत्ता धारण करू शकेल अशी कोणतीही कायदेशीर संस्था, आणि  
 (बारा) राज्य शासनाकडून वेळोवेळी अधिसूचित करण्यात येईल अशी कोणतीही संस्था, यांचा समावेश असेल ;

(२१) “ भूखंड ” याचा अर्थ, मंजूर झालेल्या किंवा मंजूर करावयाच्या अभिन्यासात एक भूखंड म्हणून क्रमांक दिलेला व दर्शविलेला जमिनीचा एक भाग, असा आहे ;

(२२) “ प्रवर्तक ” याचा अर्थ, प्रस्तावित संस्थेचा सदस्य बनण्यास इच्छुक असलेली आणि त्या संस्थेच्या नोंदणीनंतर जी सदस्य होईल, अशी व्यक्ती, असा आहे ;

(२३) “ प्रस्तावित संस्था ” याचा अर्थ, बांधकाम व्यवसायी प्रवर्तकाकडून किंवा मुख्य प्रवर्तकाकडून निबंधकाकडे ज्या संस्थेसाठी प्रस्ताव सादर झाला आहे आणि जिला तिचे नाव राखून ठेवण्यासाठी व बँकेत तिच्या नावाने खाते उघडण्यासाठी परवानगी देण्यात आली आहे, अशी संस्था, असा आहे ;

सहकारी संस्थांची नोंदणी.

**१५४ब-२.** (१) जर कोणत्याही भाडेकरू सह-भागीदारी गृहनिर्माण संस्थेत किमान पाच व्यक्तींचा (अशा व्यक्तींपैकी प्रत्येक व्यक्ती ही वेगवेगळ्या कुटुंबातील सदस्य असली पाहिजे) किंवा किमान एकावन्न टक्के (मंजूर योजनेनुसार सदनिकांच्या एकूण संख्येच्या) इतक्या सदनिका खरेदीदारांचा किंवा इच्छुक सदस्यांचा आणि जे या अधिनियमान्वये सदस्य बनण्यास अर्ह आहेत, यापैकी जे अधिक असतील त्यांचा, समावेश असल्याशिवाय, आणि नोंदणी करावयाच्या गृहनिर्माण संस्थेच्या नोंदणी प्रस्तावात त्यांचे नाव समाविष्ट असल्याशिवाय अशा कोणत्याही भाडेकरू सह-भागीदारी गृहनिर्माण संस्थेची या अधिनियमान्वये नोंदणी करण्यात येणार नाही.

(२) जर कोणत्याही भाडेकरू मालकी गृहनिर्माण संस्थेत, किमान पाच सदस्यांचा (अशा व्यक्तींपैकी प्रत्येक व्यक्ती ही वेगवेगळ्या कुटुंबातील सदस्य असली पाहिजे) किंवा किमान एकावन्न टक्के (प्रस्तावित किंवा मंजूर अभिन्यासानुसार भूखंडाच्या एकूण संख्येच्या) इतक्या भूखंड खरेदीदारांचा आणि या अधिनियमान्वये जे सदस्य बनण्यास अर्ह आहेत, यापैकी जे अधिक असतील त्यांचा समावेश असल्याशिवाय आणि नोंदणी करावयाच्या गृहनिर्माण संस्थेच्या नोंदणी प्रस्तावात त्यांचे नाव समाविष्ट असल्याशिवाय अशा कोणत्याही भाडेकरू मालकी गृहनिर्माण संस्थेची या अधिनियमान्वये नोंदणी करण्यात येणार नाही.

(३) संस्थेच्या संघांच्या किमान पाच गृहनिर्माण संस्था ह्या सदस्य असल्याखेरीज अशा कोणत्याही संघीय संस्थेची नोंदणी केली जाणार नाही.

(४) सहकारी गृहनिर्माण संघाच्या किमान दोन गृहनिर्माण संस्था किंवा इतर विधिवत संस्था ह्या सदस्य असल्याखेरीज, अशा कोणत्याही सहकारी गृहनिर्माण संघाची नोंदणी केली जाणार नाही.

(५) महाराष्ट्र सहकारी संस्था (सुधारणा) अध्यादेश, २०१९ याच्या प्रारंभापूर्वी केलेल्या कोणत्याही संस्थेच्या नोंदणीकरिता या कलमातील कोणतीही गोष्ट बाधक ठरत असल्याचे मानण्यात येणार नाही.

२०१९ चा  
महा.  
अध्या. ९.

(६) या अधिनियमान्वये नोंदणी केलेल्या किंवा नोंदणी केल्याचे मानण्यात आलेल्या, मर्यादित किंवा अमर्यादित दायित्व असलेल्या प्रत्येक संस्थेच्या नावामध्ये शेवटचा शब्द हा “ मर्यादित ” किंवा “ अमर्यादित ” असा असेल.

**स्पष्टीकरण.**—या कलमाच्या प्रयोजनार्थ “ कुटुंबाचा सदस्य ” या शब्दप्रयोगाचा अर्थ, पत्नी, पती, पिता, माता, अवलंबून असणारा मुलगा किंवा अवलंबून असणारी अविवाहित मुलगी, असा आहे.

**१५४ब-३.** (१) बँकेत खाते उघडण्यासाठी परवानगी देण्याच्या आणि प्रस्तावित भाडेकरू सह-भागीदारी गृहनिर्माण संस्थेचे किंवा परिसर संस्थेचे नाव राखून ठेवण्याच्या प्रयोजनार्थ, निबंधकाकडे विहित नमुन्यात अर्ज करण्यात येईल आणि त्या अर्जासोबत बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्राच्या प्रती, किंवा वास्तुशास्त्रज्ञाने दिलेले बांधकाम पूर्णता प्रमाणपत्र आणि मुख्य प्रवर्तक निवडणा-या व असा अर्ज करण्यास त्यास प्राधिकृत करणा-या प्रवर्तकांच्या ठरावाची प्रत जोडण्यात येईल आणि असा अर्ज प्राप्त झाल्यावर निबंधक, तो अर्ज प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या कालावधीच्या आत तो निकालात काढील.

नाव राखून ठेवण्याकरिता आणि बँक खाते उघडण्यासाठी परवानगी घेण्याकरिता अर्ज.

(२) बँकेत खाते उघडण्यासाठी परवानगी देण्याच्या आणि प्रस्तावित भाडेकरू मालकी गृहनिर्माण संस्थेचे नाव राखून ठेवण्याच्या प्रयोजनार्थ, विहित केलेल्या नमुन्यात निबंधकाकडे अर्ज करण्यात येईल आणि त्या अर्जासोबत वास्तुशास्त्रज्ञाने प्रमाणित केलेल्या तात्पुरत्या अभिन्यास आराखड्याची किंवा मंजूर अभिन्यास आराखड्याची प्रत आणि मुख्य प्रवर्तक निवडून देणा-या आणि असा अर्ज करण्यासाठी त्याला प्राधिकृत करणा-या प्रवर्तकांच्या ठरावाची प्रत जोडण्यात येईल आणि असा अर्ज प्राप्त झाल्यावर निबंधक, तो अर्ज प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या कालावधीच्या आत त्यावर निर्णय देईल.

(३) गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी करण्याच्या प्रयोजनार्थ, निबंधकाकडे विहित नमुन्यात अर्ज करण्यात येईल आणि त्यासोबत विहित करण्यात येतील असे दस्तऐवज जोडण्यात येतील आणि विहित करण्यात येईल अशी फी भरण्यात येईल :

परंतु, पूर्वगामी कलमामध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे अर्जावर किमान संख्येतील भूखंड किंवा सदनिका खरेदीदारांनी किंवा मालकांनी किंवा इच्छुक सदस्यांनी स्वाक्षरी केलेली असेल :

परंतु आणखी असे की, सहकारी संस्थेचा संघ किंवा सहकारी गृहनिर्माण संघाच्या नोंदणीसाठी, अशा अर्जावर, पूर्वगामी कलमात तरतूद करण्यात आल्याप्रमाणे विविध संस्थांच्या किंवा, यथास्थिति, विधिवत संस्थांच्या किमान संख्येतील प्राधिकृत पदाधिका-यांनी स्वाक्षरी केलेली असेल.

**१५४ब-४.** (१) कलम २२ मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, संस्थेस, कोणत्याही व्यक्तीला सहयोगी, सह किंवा तात्पुरता सदस्य म्हणून, दाखल करून घेता येईल.

सहयोगी, सह किंवा तात्पुरता सदस्य.

(२) मतदानाचा आणि निवडणूक लढविण्याचा हक्क हा कलम १५४ब-११ च्या पोट-कलमे (२), (३) व (४) च्या तरतुदींच्या अधीन असेल.

**१५४ब-५.** गृहनिर्माण संस्था, त्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमध्ये नियतवाटपासाठी उपलब्ध असतील अशा सदनिकांच्या किंवा, यथास्थिति, भूखंडांच्या संख्येपेक्षा जास्त व्यक्तींना तिच्या सदस्यकुलात दाखल करून घेणार नाही :

सदस्यत्वावरील मर्यादा.

परंतु, भूखंड मालकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस, जर भूखंड मालकाने प्रचलित नियमानुसार सदनिकांचे बांधकाम केलेले असल्यास आणि सदनिकांची विक्री केली असल्यास, मूळ भूखंड मालक सदस्याच्या जागी सदनिका खरेदीदारांच्या (सहकारी गृहनिर्माण संस्था, कंपनी, संघ इत्यादी) संघटनेला आपल्या सदस्यकुलात दाखल करून घेता येईल.

**१५४ब-६.** (१) प्रत्येक संस्थेस, राज्य शासन राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे विनिर्दिष्ट करील अशा राज्य संघीय संस्था किंवा राज्य शिखर प्रशिक्षण संस्था यांच्या मार्फत तिच्या सदस्यांना, अधिका-यांना व कर्मचा-यांना सहकारविषयक शिक्षण व प्रशिक्षण देता येईल. अशा शिक्षणात व प्रशिक्षणात,—

सदस्यांना सहकार विषयक शिक्षण व प्रशिक्षण देणे.

(एक) संस्थेच्या व्यवस्थापनामध्ये सदस्यांच्या प्रभावी व सक्रिय सहभागाची सुनिश्चिती केलेली असेल ;

(दोन) प्रभावी व्यवस्थापनाकरिता कुशल कर्मचारी घडविले जातील ;

(तीन) सहकारविषयक शिक्षण व प्रशिक्षणाद्वारे व्यावसायिक कौशल्य विकसित करण्यात येईल.

(२) समितीचा प्रत्येक सदस्य,— मग तो निवडून आलेला असो किंवा स्वीकृत केलेला असो, त्यास असे सहकारविषयक शिक्षण व प्रशिक्षण घ्यावे लागेल.

(३) (अ) शासनाने विनिर्दिष्ट केलेल्या सहकारी संस्था, सहकारविषयक शिक्षण व प्रशिक्षण निधीकरिता विहित करण्यात येईल अशा कालावधीच्या आत आणि अशा दराने, निधीमध्ये दरवर्षी अंशदान देतील आणि वेहवेगळ्या संस्था व संस्थांच्या वर्गाकरिता वेगवेगळे दर विनिर्दिष्ट करता येतील आणि असे अंशदान, विहित करण्यात येईल अशा रीतीने देण्यात येईल.

(ब) सहकारविषयक शिक्षण व प्रशिक्षण निधी हा, सहकारविषयक तत्त्वे व व्यवस्थापन पद्धती यांबाबत सहकारी संस्थांच्या सदस्यांना शिक्षण देऊन व तिच्या अधिका-यांना प्रशिक्षण देऊन त्याद्वारे राज्यातील सहकार चळवळीचे प्रचालन करण्याच्या प्रयोजनाकरिता, आणि प्रशिक्षणाकरिता व पोट-कलम (१) खाली अधिसूचित केलेल्या संस्थांनी केलेल्या अनुषंगिक खर्चाकरिता, वापरण्यात येईल.

(क) सहकारविषयक शिक्षण व प्रशिक्षण निधीचे, याबाबतीत शासनाकडून अधिसूचित करण्यात येईल अशा प्राधिकरणाद्वारे किंवा संस्थेद्वारे विहित करण्यात येईल अशा रीतीने, प्रशासन, वापर करण्यात येईल, तो ठेवण्यात येईल व त्याची लेखापरीक्षा करण्यात येईल.

(४) कोणत्याही संस्थेने विनिर्दिष्ट कालावधीच्या आत सहकारविषयक शिक्षण व प्रशिक्षण अंशदान देण्यात कसूर केल्यास, महाराष्ट्र सहकारी संस्था (सुधारणा) अध्यादेश, २०१९ याच्या प्रारंभाच्या दिनांकास देय असलेल्या अंशदानाची रक्कम, जमीन महसुलाच्या थकबाकीप्रमाणे वसुली योग्य असेल आणि पोट-कलम (३) च्या खंड (क) मध्ये अधिसूचित केलेल्या प्राधिकरणाने किंवा संस्थेने अशा कसुरीबाबत निबंधकास कळविल्यास, निबंधक, त्याला योग्य वाटेल अशी चौकशी केल्यानंतर, जमीन महसुलाच्या थकबाकीप्रमाणे देय रक्कम वसूल करण्याबाबत एक प्रमाणपत्र देईल.

२०१९ चा महा.  
अध्या. ९.

सदस्याच्या  
भागाच्या किंवा  
हितसंबंधाच्या  
हस्तांतरणावरील  
निबंध.

**१५४ब-७.** या अधिनियमाच्या तरतुदींना अधीन राहून, एखाद्या गृहनिर्माण संस्थेच्या बाबतीत, सदस्यांचे वारस किंवा त्याचा नामनिर्देशिती यांच्याकडे हस्तांतरणाखेरीज, त्या सदस्याच्या भागाचे किंवा हितसंबंधाचे किंवा भोगवटा हक्काचे हस्तांतरण हे,—

(अ) गृहनिर्माण संस्थेची देणी चुकती केल्याखेरीज ;

(ब) हस्तांतरितीने योग्य कालावधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यत्वासाठी अर्ज केला असल्याखेरीज आणि ते संपादित केले असल्याखेरीज,

परिणामक होणार नाही :

परंतु, पट्टा धारण केलेल्या मालमत्तांच्या संबंधातील भागाचे किंवा हितसंबंधाचे हस्तांतरण हे, गृहनिर्माण संस्थेकडील जमिनीच्या पट्ट्याशी किंवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने तिच्या सदस्यांना दिलेल्या पट्ट्याशी विसंगत नसतील अशा पट्ट्याच्या शर्तीद्वारे नियमित केले जाईल.

**स्पष्टीकरण.**—या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, भोगवटा हक्कामध्ये भाडेकरूच्या किंवा संमती-नि-परवानगी तत्त्वावरील लायसन धारकाच्या हक्काचा समावेश असणार नाही.

दस्तऐवजाचे  
निरीक्षण करण्याचा  
सदस्यांचा हक्क.

**१५४ब-८.** (१) संस्थेच्या प्रत्येक सदस्यास, संस्थेच्या कार्यालयात, कामकाजाच्या वेळात किंवा त्या प्रयोजनासाठी ठरविलेल्या कोणत्याही वेळी अधिनियम, नियम व उपविधि यांची प्रत आणि शेवटचा लेखापरीक्षा झालेला वार्षिक ताळेबंद, नफा-तोटा याचा लेखा, समितीच्या सदस्यांची यादी, सदस्यांची नोंदवही, सर्वसाधारण बैठकीची कार्यवृत्ते, समितीच्या बैठकीची कार्यवृत्ते आणि त्याने संस्थेची केलेले व्यवहार ज्यात नमूद केले आहेत, अशी पुस्तके व अभिलेख यांचे भाग विनामुल्य तपासण्याचा हक्क राहिल.

(२) संस्था, लेखी विनंतीवरून आणि निबंधक वेळोवेळी ठरवून देईल अशा दराने फी चे प्रदान केल्यावर, पूर्वगामी पोट-कलमामध्ये नमूद केलेल्या कोणत्याही दस्तऐवजांच्या प्रती, अशा फी चे प्रदान केल्याच्या दिनांकापासून पंचेचाळीस दिवसांच्या आत कोणत्याही सदस्याला देईल आणि जेथे संस्थेला भाग भांडवलाच्या, कर्जाच्या किंवा जमिनीच्या स्वरूपात शासनाकडून सहाय्य देण्यात आले असेल त्याबाबतीत उक्त संस्था, सदस्याने अशी विनंती केल्याच्या तीस दिवसांच्या आत अशी माहिती देईल.



**१५४ब-९.** जेव्हा एखाद्या व्यक्तीला संस्थेच्या सदस्यकुलात यथोचितरीत्या दाखल करून सदस्याला काढून घेण्यात आले आहे किंवा कसे याबाबत अथवा या अधिनियमाच्या, नियमांच्या आणि उप-विधींच्या टाकणे. तरतुदींचे उल्लंघन करून तिला दाखल करून घेण्यात आले आहे किंवा कसे याबाबत तिच्या सदस्यत्वाविषयी कोणताही प्रश्न उपस्थित झाल्यास, निबंधक स्वतःहून किंवा एखाद्या अर्जावरून, अशा अर्जाच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत अशा प्रश्नावर निर्णय देईल आणि या अधिनियमाच्या, नियमांच्या व उप-विधींच्या तरतुदींचे उल्लंघन करून त्या व्यक्तीला सदस्यकुलात दाखल करून घेण्यात आले असल्याबद्दल त्याची खात्री पटल्यास, तो अशा व्यक्तीला सदस्यकुलातून काढून टाकण्याचा आदेश देईल, परंतु अशा कोणत्याही सदस्याला आपले म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्याखेरीज त्याला प्रतिकूल असलेला असा कोणताही आदेश देण्यात येणार नाही.

**१५४ब-१०.** (१) कोणताही सदस्य, हा अधिनियम, नियम व उप-विधि यांखाली तरतूद सदस्याचे हक्क व करण्यात आलेले असतील असे हक्क वापरण्यास हक्कदार असेल. कर्तव्ये.

२०१९ चा (२) ज्यास भूखंडाचे किंवा निवासी युनिटांचे वाटप करण्यात आले आहे अशा, एखाद्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या,— मग ती महाराष्ट्र सहकारी संस्था (सुधारणा) अध्यादेश, २०१९ याच्या अर्जाच्या ९. प्रारंभापूर्वी किंवा त्यानंतर नोंदणी केलेली असो किंवा नसो—तिच्या प्रत्येक सदस्याला त्या गृहनिर्माण संस्थेकडून तिची मोहोर व स्वाक्षरी असलेले वाटप प्रमाणपत्र विहित करण्यात येईल अशा नमुन्यात देण्यात येईल.

१८८२ चा संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ किंवा नोंदणी अधिनियम, १९०८ यांच्या तरतुदींना अधीन ४. राहून, एखाद्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीच्या भूखंडाचे किंवा निवासी युनिटाचे वाटपाच्या १९०८ चा अटीनुसार तिच्या सदस्यांना केलेल्या कोणत्याही वाटपामुळे (पुनर्वाटपासह) तो सदस्य अशा हक्काने, १६. मालकी हक्काने आणि यथास्थिति, हितसंबंधाने असा भूखंड किंवा निवासी युनिट धारण करण्यास हक्कदार असेल.

(३) एतद्विरुद्ध एखादी संविदा असेल त्याखेरीज, सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य, हा एखाद्या सहकारी संस्थेच्या इमारतीमधील निवासी युनिटाच्या कोणत्याही भूखंडातील कोणत्याही हक्कास अथवा हितसंबंधास, जोपर्यंत त्याने अशा भूखंडाच्या किंवा यथास्थिति, अशा निवासी युनिटाच्या बांधकामाच्या खर्चापोटी, सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडून विनिर्दिष्ट करण्यात येईल असे प्रदान त्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला केलेले नसेल तोपर्यंत पात्र असणार नाही.

(४) संस्थेचा कोणताही सदस्य, कसूरदार असेल तर, तो समितीचा सदस्य म्हणून नियुक्त, केला जाण्यास, निवडून दिला जाण्यास, स्वीकृत केला जाण्यास किंवा तिचा सदस्य म्हणून राहण्यास पात्र असणार नाही.

(५) (एक) संस्थेच्या सदस्याने, त्या संस्थेकडून तिच्या सर्वसाधारण बैठकीमध्ये निश्चित करण्यात आली असेल अशा मुदतीच्या आत संस्थेची देणी चुकती करणे हे त्याचे कर्तव्य असेल.

(दोन) सदस्य संस्थेकडून तिच्या सर्वसाधारण बैठकीमध्ये ठरविण्यात आले असेल त्याप्रमाणे, तिच्या इमारतीच्या किंवा इमारतीच्या पुनर्विकासाकरिता फर्मावण्यात येईल तेव्हा सदनिका रिकामी करील.

(तीन) सदस्य हा अधिनियम, नियम आणि उप-विधी यांमध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे त्याची कर्तव्ये पार पाडील.

(६) सहयोगी सदस्यास एखाद्या सदस्याच्या लेखी पूर्व संमतीने निवडणूक लढविण्याचा हक्क असेल.

(७) अधिनियमातील मूळ सदस्याविरुद्ध उद्देशित केलेली कोणतीही कार्यवाही ही अशा सहयोगी सदस्याला लागू होईल.

**१५४ब-११.** (१) संस्थेच्या कोणत्याही सदस्यास, तिच्या कामकाजामध्ये एकापेक्षा अधिक सदस्याचा मत देता येणार नाही : मतदानाचा हक्क.

परंतु, प्रत्येक मताधिकार व्यक्तीशः बजावला जाईल :

परंतु आणखी असे की, संस्थेच्या बैठकीमध्ये मते समसमान पडल्यास, अध्यक्षकडे निर्णायक मत असेल.

(२) सहयोगी सदस्यास एखाद्या सदस्याच्या लेखी पूर्व संमतीने मतदान करण्याचा हक्क असेल.

(३) तात्पुरत्या सदस्यास मतदानाचा हक्क असेल.

(४) सह सदस्याच्या बाबतीत जिचे नाव भाग प्रमाणपत्रामध्ये प्रथम स्थानी असेल अशा व्यक्तीला मतदानाचा हक्क असेल. तिच्या अनुपस्थितीत, दुस-या स्थानावरील व्यक्तीस मतदानाचा हक्क असेल आणि दोघांच्याही अनुपस्थितीत जिचे नाव त्यापुढील स्थानावर असेल त्या व्यक्तीला आणि त्याचप्रमाणे जी उपस्थित असेल व जी अज्ञान नसेल त्या व्यक्तीला मतदानाचा हक्क असेल.

(५) सहकारी संस्थेच्या संघाच्या बाबतीत, सदस्य संस्थेच्या प्राधिकृत सदस्यास मतदानाचा हक्क असेल.

(६) कंपनी किंवा भागीदारी संस्था किंवा अन्य कोणताही निगम निकाय किंवा स्थानिक प्राधिकरण किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये स्थापन केलेली कोणतीही विधिवत संस्था यांच्या बाबतीत, प्राधिकृत संचालक किंवा भागीदारी संस्थेने नियुक्त केलेली व्यक्ती किंवा भागीदारांपैकी कोणीही एक यांना मतदानाचा हक्क असेल.

भाग, हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांचे हस्तांतरण.

**१५४ब-१२.** एखाद्या सदस्यास संस्थेमधील त्याच्या मालमत्तेचा भाग, हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध, नियमांमध्ये किंवा उपविधीमध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे योग्य ती कार्यपद्धती अनुसरून नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे हस्तांतरित करता येईल.

सदस्याच्या मृत्यूनंतर हितसंबंधाचे हस्तांतरण.

**१५४ब-१३.** संस्थेच्या एखाद्या सदस्याचा मृत्यू झाल्यावर, संस्था त्या संस्थेमधील मृत सदस्याच्या मालमत्तेचा भाग, हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध मृत्युपत्रीय दस्तऐवजाच्या किंवा उत्तराधिकार प्रमाणपत्राच्या किंवा कायदेशीर वारसदारी प्रमाणपत्राच्या किंवा ज्या व्यक्ती मृत सदस्याची मालमत्ता वारसाने मिळण्यास हक्कदार असतील अशा व्यक्तींनी निष्पादित केलेल्या कुटुंब व्यवस्था दस्तऐवजाच्या आधारे एखाद्या व्यक्तीकडे किंवा व्यक्तीकडे अथवा नियमानुसार रीतसर नामनिर्देशित केलेल्या व्यक्तीकडे हस्तांतरित करण्यात येईल :

परंतु, संस्था, एखाद्या सदस्याच्या मृत्यूनंतर, कायदेशीर वारसाला किंवा वारसांना किंवा उत्तराधिकार कायद्यांनुसार अथवा मृत्युपत्रान्वये अथवा मृत्युपत्रीय दस्तऐवजांन्वये जी त्या सदस्येची आणि भागांची हक्कदार असेल अशा व्यक्तीला अशा मृत सदस्याच्या जागी सदस्य म्हणून दाखल करून घेईपर्यंत, नामनिर्देशिताला तात्पुरता सदस्य म्हणून दाखल करून घेईल :

परंतु आणखी असे की, कोणतीही व्यक्ती अशाप्रकारे नामनिर्देशित केलेली नसेल तर, समितीला विहित केल्याप्रमाणे मृत सदस्याचा वारस किंवा कायदेशीर प्रतिनिधी असल्याचे दिसून येईल अशा व्यक्तीला संस्था तात्पुरता सदस्य म्हणून दाखल करून घेईल.

सदस्याचा भाग व हितसंबंध यांच्याबाबतीत संस्थेचा भार.

**१५४ब-१४.** संस्थेचा एखाद्या सदस्याच्या किंवा भूतपूर्व सदस्याच्या किंवा मृत सदस्याच्या भागावर आणि हितसंबंधावर, अशा सदस्याकडून संस्थेला देय असलेल्या देण्यांच्या मर्यादेपर्यंत भार असेल.

निधी उभारणे.

**१५४ब-१५.** प्रत्येक संस्था विहित करण्यात येईल असा निधी उभारील आणि तसेच, ती वेळोवेळी ठरवील त्याप्रमाणे असे इतर कोणतेही निधी उभारील.

संस्थेने आकार बसवणे.

**१५४ब-१६.** प्रत्येक संस्था, कलम १५४ब-१५ अन्वये उभारलेल्या तिच्या अशा निर्धीबाबत विहित केल्याप्रमाणे आकार बसवील.

निर्धीची गुंतवणूक करणे.

**१५४ब-१७.** संस्था तिच्या निर्धीची पुढील एक किंवा अनेक प्रकारांमध्ये म्हणजे—

(अ) मागील तीन लागोपाठच्या वर्षांमध्ये किमान “ए” लेखापरीक्षा दर्जा प्राप्त केलेल्या जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेमध्ये, राज्य सहकारी बँकेमध्ये आणि अशी कोणतीही मध्यवर्ती सहकारी बँक जिल्ह्यामध्ये उपलब्ध नसेल तर कोणत्याही राष्ट्रीयकृत बँकांमध्ये ;

(ब) भारतीय न्यास अधिनियम, १८८२ याच्या कलम २० मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही १८८२ च्या २. रोख्यांमध्ये ;

(क) अन्य कोणत्याही संस्थेने मर्यादित दायित्वासह काढलेल्या भागांमध्ये किंवा प्रतिभूति बंधपत्रांमध्ये किंवा ऋणपत्रांमध्ये ;

(ड) राज्य शासनाने नियमांद्वारे किंवा त्याबाबतीत काढलेल्या सर्वसाधारण वा विशेष आदेशाद्वारे परवानगी दिलेल्या अन्य कोणत्याही प्रकारांमध्ये,

तिच्या निधीची गुंतवणूक करील किंवा ते जमा करील.

१५४ब-१८. पूर्वगामी कलमामध्ये नमूद केलेला निधी, संस्थेच्या उप-विधीमध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आले निधीचा वापर. असेल अशा प्रयोजनासाठी वापरण्यात येईल :

परंतु, मूळ निधी, संस्थेच्या सर्वसाधारण बैठकीमध्ये ठरविण्यात येईल अशा प्रयोजनाकरिता वापरता येईल.

१५४ब-१९. (१) समिती ही, राज्य शासन, **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे, सर्वसाधारण किंवा विशेष समिती घटित आदेशाद्वारे वेळोवेळी ठरवील इतक्या सदस्यांची मिळून बनलेली असेल. करणे.

(२) जेथे निबंधकाद्वारे वेळोवेळी ठरविण्यात येतील इतक्या संख्येच्या समितीच्या सदस्यांच्या दोन तृतीयांशापेक्षा अधिक सदस्य निवडून आलेले असतील तेथे संस्थेची समिती, निवडणूक निर्णय अधिका-याने समितीच्या निवडणुकीचे निकाल घोषित करण्याच्या दिनांकास घटित झालेली असेल :

परंतु, दोन तृतीयांश सदस्यसंख्या अपूर्णाकात असल्यास, ती निकटतम उच्च संख्येच्या पूर्णाकात करण्यात येईल.

(३) समितीच्या निर्वाचित सदस्यांचा आणि तिच्या पदाधिका-यांचा पदावधी, नव्याने घटित केलेल्या समितीच्या पहिल्या बैठकीच्या दिनांकापासून पाच वर्षे इतका असेल आणि पदाधिका-यांचा पदावधी हा समितीच्या मुदतीइतका असेल.

(४) समितीतील कोणतेही नैमित्तिक रिक्त पद हे स्वीकृतीद्वारे भरता येईल आणि स्वीकृत सदस्यांचा पदावधी समितीच्या मुदतीइतका असेल.

१५४ब-२०. (१) या अधिनियमात किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांत किंवा संस्थेच्या कोणत्याही संस्थांच्या उप-विधीमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, राज्य शासन, सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाद्वारे निदेश देईल अशा समितीमध्ये आणि तिच्या निवडणुकीमध्ये विवक्षित जागा राखीव असणे. संस्थांच्या समितीमध्ये आणि तिच्या निवडणुकीमध्ये विवक्षित जागा राखीव असणे.

(अ) अनुसूचित जाती किंवा अनुसूचित जमातीतील एक सदस्य ;

(ब) इतर मागास वर्गातील एक सदस्य ; आणि

(क) निरधिसूचित जमाती (विमुक्त जाती), भटक्या जमाती किंवा विशेष मागास प्रवर्गामधील एक सदस्य.

(२) अनुसूचित जाती किंवा अनुसूचित जमाती किंवा इतर मागास वर्ग किंवा निरधिसूचित जमाती (विमुक्त जाती) किंवा भटक्या जमाती किंवा विशेष मागास प्रवर्ग यामधील संस्थेचा कोणताही व्यक्तिगत सदस्य किंवा सदस्य संस्थेच्या समितीचा निवडून आलेला कोणताही सदस्य किंवा सदस्य संस्थेच्या समितीचा कोणताही सदस्य-मग तो या कलमान्वये निवडून आलेला, स्वीकृत केलेला किंवा नियुक्त केलेला असो किंवा नसो-राखीव जागेवर निवडणूक लढविण्यास पात्र असेल आणि समितीच्या निवडणुकीमध्ये मतदान करण्यास हक्कदार असलेली प्रत्येक व्यक्ती, अशा कोणत्याही राखीव जागेवरिल निवडणुकीमध्ये मतदान करण्यास हक्कदार असेल.

**स्पष्टीकरण.**—या कलमाच्या प्रयोजनार्थ,—

१९८३ चा  
महा. ४५.

(अ) कलम ७३-ब अन्वये राज्य शासनाने काढलेला सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेश, कोणताही असल्यास, तो महाराष्ट्र सहकारी संस्था (सुधारणा) अधिनियम, १९८३ याच्या प्रारंभाच्या दिनांकापूर्वी अस्तित्वात असल्यामुळे या कलमाच्या पोट-कलम (१) अन्वये काढण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल आणि तो यथोचितरित्या निरसित करण्यात येईपर्यंत किंवा त्यात सुधारणा करण्यात येईपर्यंत अंमलात असण्याचे चालू राहील ;

(ब) “अनुसूचित जाती ” या संज्ञेमध्ये “ नवबौद्ध ” यांचा समावेश होतो ;

(क) “ इतर मागासवर्ग, निरधिसूचित जमाती (विमुक्त जाती) व भटक्या जमाती आणि विशेष मागास प्रवर्ग ” या शब्दप्रयोगाचा अर्थ, इतर मागास वर्ग, निरधिसूचित जमाती (विमुक्त जाती) व भटक्या जमाती आणि विशेष मागास प्रवर्ग म्हणून राज्य शासनाने वेळोवेळी घोषित केलेले असतील असे वर्ग किंवा अशा वर्गांचे भाग किंवा गट, असा आहे.

महिलांसाठी १५४ब-२१. (१) या अधिनियमात किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांत किंवा सहकारी संस्थेच्या कोणत्याही आरक्षण. उप-विधीमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, व्यक्तिगत सदस्य म्हणून अंतर्भाव असणा-या, आणि व्यक्तींच्या अशा वर्गामधील किंवा प्रवर्गामधील सदस्य असणा-या, प्रत्येक संस्थेच्या समितीवर महिला सदस्यांचे प्रतिनिधित्व करण्यासाठी, महिलांकरिता दोन जागा राखीव ठेवण्यात येतील.

(२) संस्थेची कोणतीही व्यक्तिगत महिला सदस्य किंवा सदस्य संस्थेच्या समितीवरील कोणतीही महिला सदस्य,— मग ती निवडून आलेली, स्वीकृत केलेली किंवा नामनिर्देशित केलेली असो— पोट-कलम (१) अन्वये राखीव जागेवर निवडणूक लढविण्यास पात्र असेल.

(३) या कलमातील कोणतीही गोष्ट, केवळ महिला सदस्य असणा-या संस्थेच्या समितीस लागू होणार नाही.

गणपूर्तीकरिता १५४ब-२२. १५४ब-२० व १५४ब-२१ या कलमांमध्ये तरतूद केलेल्या राखीव जागा भरण्यासाठी राखीव समितीच्या सदस्य-प्रवर्गातील सदस्य उपलब्ध होईपर्यंत किंवा निवडून येईपर्यंत, अशा राखीव जागा, व्यवस्थापन समितीच्या बैठकीच्या संख्येबाबत गणपूर्तीकरिताच्या सदस्यसंख्येसाठी विचारात घेण्यात येणार नाहीत. सर्वसाधारण तरतुदी.

समिती व तिच्या १५४ब-२३. (१) या अधिनियमाच्या किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांच्या अन्य तरतुदींना बाधा न सदस्यांची अनर्हता. पोचवता, समितीचा सदस्य म्हणून असण्यासाठीच्या अनर्हतेच्या संबंधात जर कोणतीही व्यक्ती,—

(एक) कोणत्याही संस्थेची कसूरदार असेल ; किंवा

(दोन) ती ज्या गृहनिर्माण संस्थेची सदस्य आहे त्या गृहनिर्माण संस्थेमध्ये सदनिका भाड्याने, पोट-भाड्याने देण्याचा किंवा त्यांची विक्री करण्याचा व्यवसाय करित असेल, किंवा

(तीन) तिला कलम ७९, ८८, १५४ब-८(२) किंवा १५४ब-२७ अन्वये, जबाबदार धरण्यात आले असेल किंवा कलम ८५ अन्वये चौकशीचा खर्च देण्यासाठी जबाबदार धरण्यात आले असेल, किंवा

(चार) तिला या अधिनियमान्वये किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांन्वये कोणत्याही प्रकारे अनर्ह ठरवलेले असेल, किंवा

(पाच) कलम ७३कअ च्या पोट-कलम (१) च्या खंड (फ) च्या उपखंड (सात), (आठ) व (नऊ) च्या तरतुदींमध्ये नमूद केलेल्या तत्सम अनर्हतेपैकी कोणतीही अनर्हता ओढवून घेतलेली असेल तर,—

अशी कोणतीही व्यक्ती समितीचा सदस्य म्हणून नियुक्त केली जाण्यास, नामनिर्देशित केली जाण्यास, निवडून दिली जाण्यास, स्वीकृत केली जाण्यास पात्र असणार नाही.

(२) ज्या सदस्याने पोट-कलम (१) खालील कोणतीही अनर्हता ओढवून घेतलेली असेल तो सदस्य, समितीचा सदस्य असण्याचे बंद होईल आणि त्यानंतर त्याची जागा रिक्त झाली असल्याचे मानण्यात येईल.

(३) ज्या सदस्याने पोट-कलम (१) च्या खंड (दोन), (तीन), (चार) व (पाच) या खंडाखालील अनर्हता ओढवून घेतल्यामुळे समितीचा सदस्य असण्याचे बंद झाले असेल असा कोणताही समितीचा सदस्य, तो किंवा ती ज्या दिनांकाला अशा प्रकारे समितीचा सदस्य असण्याचे बंद झाले असेल त्या दिनांकापासून पाच वर्षांसाठी समितीचा सदस्य म्हणून, पुनर्नियुक्त, पुनर्स्वीकृत किंवा पुनर्नामनिर्देशित केला जाण्यास पात्र असणार नाही.

(४) ज्या सदस्याने पोट-कलम (३) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या अनर्हतेखेरीज, इतर अनर्हता ओढवून घेतल्यामुळे समितीचा सदस्य असण्याचे बंद झाले असेल असा त्या समितीचा कोणताही सदस्य, या अधिनियमात अन्यथा विनिर्देशपूर्वक तरतूद केली नसेल तर, अशी अनर्हता अस्तित्वात असण्याचे बंद झाल्यानंतर लवकरात लवकर, समितीचा सदस्य म्हणून, पुनर्निर्वाचित, पुनर्स्वीकृत किंवा पुनर्नामनिर्देशित केला जाण्यास पात्र असेल.

संस्थेच्या १५४ब-२४. (१) जो अधिकारी त्या पदावरील त्याच्या निवडीच्या आधारे पद धारण करित असेल अधिका-यांविरुद्ध अशा अधिका-यांविरुद्ध समितीच्या बैठकीला जे सदस्य उपस्थित असतील आणि त्या बैठकीत जे मतदान करण्यास पात्र असतील त्या सदस्यांच्या दोन तृतीयांशपेक्षा कमी नसतील इतक्या सदस्यांच्या बहुमताने अविश्वास प्रस्ताव मंजूर केला असेल तर, तो अधिकारी त्या पदावर असण्याचे बंद होईल आणि त्यानंतर त्याचे पद रिक्त झाले असल्याचे मानण्यात येईल.

(२) कलम ७३एक-ड ची पोट-कलमे (२) ते (७) यांच्या तरतुदी, अशा ठरावास योग्य त्या फेरफारांसह लागू असतील.

१५४ब-२५. गृहनिर्माण संस्थेचे, गृहनिर्माण संकुलाचे, गृहनिर्माण संघाचे किंवा गृहनिर्माण महासंघाचे व्यवस्थापन हे, विहित करण्यात येईल अशा रीतीने केले जाईल.

गृहनिर्माण संस्थेचे,  
गृहनिर्माण  
संकुलाचे,  
गृहनिर्माण संघाचे  
किंवा गृहनिर्माण  
महासंघाचे  
व्यवस्थापन.

१५४ब-२६. (१) एतद्विरुद्ध कोणतीही संविदा केली असेल ती खेरीजकरून, या अधिनियमाच्या व त्याखाली केलेल्या नियमांच्या आणि यथोचितरीत्या नोंदणी केलेल्या गृहनिर्माण संस्थेच्या उप-विधींच्या तरतुदींनुसार गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य म्हणून ज्या सदस्यांची नावनोंदणी योग्य असल्याचे आढळून आले असेल अशा सदस्यांच्या बाबतीत, काटेकोरपणे चिट्ठ्या टाकून काढलेल्या सोडतीच्या आधारेच केवळ त्या सदस्यांना गृहनिर्माण संस्थेच्या समितीकडून भूखंडांचे, सदनिकांचे, घरांचे किंवा इतर निवासी युनिटांचे नियतवाटप करण्यात येईल.

चिट्ठ्या काढून  
भूखंडांचे,  
सदनिकांचे किंवा  
घरांचे नियतवाटप  
करणे.

२०१९ चा (२) जी संस्था—मग ती महाराष्ट्र सहकारी संस्था (सुधारणा) अध्यादेश, २०१९ याच्या प्रारंभापूर्वी महा. किंवा त्यानंतर नोंदणीकृत केलेली असो वा नसो—अशा एखाद्या गृहनिर्माण संस्थेचा असा प्रत्येक सदस्य, अध्या. ९. ज्याला भूखंडांचे, सदनिकांचे, घरांचे किंवा इतर निवासी युनिटांचे वाटप करण्यात आलेले आहे, त्याला विहित करण्यात येईल अशा नमुन्यात, अशा अटीवर व अशा शर्तीवर गृहनिर्माण संस्थेकडून तिच्या मोहोरेनिशी व स्वाक्षरीने वाटप प्रमाणपत्र देण्यात येईल. गृहनिर्माण संस्थेकडून निर्धारित आणि अधिसूचित करण्यात येईल अशा सर्व देय रकमांचे सदस्याकडून यथोचितरीत्या प्रदान करण्यात येईल तेव्हा, असे प्रमाणपत्र तात्काळ देण्यात येईल.

१५४ब-२७. (१) जर कोणत्याही संस्थेस, या अधिनियमात, नियमांत आणि उप-विधींत तरतूद केल्यानुसार तिची आबंधने, जबाबदा-या व कर्तव्ये यांचे पालन करण्याकरिता आणि राज्य शासनाद्वारे किंवा निबंधकाद्वारे वेळोवेळी काढलेल्या आदेशांची अंमलबजावणी करण्याकरिता कार्यवाही करणे आवश्यक असेल आणि अशी कार्यवाही किंवा अशा आदेशांची अंमलबजावणी करण्यात आली नसेल तर, निबंधक स्वाधिकारे किंवा अर्जावरून अशी कार्यवाही किंवा अशा कार्यवाही करण्यासाठी किंवा अशा आदेशांची अंमलबजावणी करण्यासाठी निदेश देईल.

कार्यवाही  
करण्यासाठी  
संस्थेवर आबंधन  
आणि अंमलात  
आणण्यासाठी  
निबंधकाचे  
अधिकार.

(२) कोणत्याही संस्थेस, पूर्वगामी पोट-कलमात तरतूद केल्याप्रमाणे कोणतीही कार्यवाही करणे किंवा आदेशांची अंमलबजावणी करणे आवश्यक असेल आणि अशी कार्यवाही किंवा आदेशांची अंमलबजावणी,—

(एक) या अधिनियमात, नियमांत किंवा उप-विधींमध्ये किंवा, यथास्थिति, त्या आदेशामध्ये तरतूद केलेल्या मुदतीच्या आत ;

(दोन) मुदतीची तरतूद केलेली नसेल तेथे, करावयाच्या कार्यवाहीचे स्वरूप व व्याप्ती लक्षात घेऊन, निबंधक लेखी सूचनेद्वारे विनिर्दिष्ट करील अशा मुदतीच्या आत,

केलेली नसेल तर, निबंधकास स्वतः किंवा त्याने प्राधिकृत केलेल्या व्यक्तीद्वारे, संस्थेच्या खर्चाने अशी कार्यवाही करता येईल किंवा अशा आदेशाची अंमलबजावणी करता येईल आणि असा खर्च हा संस्थेच्या जबाबदार असलेल्या अधिका-याकडून जणू काही ती जमीन महसुलाची थकबाकी होती असे समजून वसुलीयोग्य असेल :

परंतु, असा आदेश किंवा निदेश देण्यापूर्वी आणि खर्चाच्या प्रदानाचे उत्तरदायित्व निश्चित करण्यापूर्वी, अशी कार्यवाही न केल्याबद्दल किंवा अशा आदेशांची अंमलबजावणी न केल्याबद्दल, निबंधकाला जो जबाबदार असल्याचे वाटते, त्या संस्थेच्या अधिका-याला आपले म्हणणे मांडण्याची संधी देण्यात येईल.

(३) एखाद्या सदस्याने त्याच्या सदनिकेची विक्री करण्याकरिता किंवा कर्ज मिळण्यासाठी ती गहाण ठेवण्याकरिता किंवा अन्य कोणत्याही प्रयोजनाकरिता प्रमाणपत्र किंवा प्रमाणपत्रे मिळण्यासाठी संस्थेस सादर केलेल्या अर्जावर, असा अर्ज प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या कालावधीच्या आत संस्थेकडून निर्णय करण्यात येईल भाग चार—११-३अ

आणि त्याबाबतचा तिचा निर्णय पंधरा दिवसांच्या कालावधीच्या आत त्याला कळवण्यात येईल. संस्थेने अशा अर्जावर, अशा कालावधीच्या आत निर्णय करण्यात व सूचना करण्यास कसूर केली असेल किंवा असा अर्ज फेटाळला असेल तर, त्या सदस्यास, संस्थेला अर्ज सादर केल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या कालावधीच्या आत किंवा संस्थेने अर्ज फेटाळल्याच्या निर्णयाच्या दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या कालावधीच्या आत, यापैकी जो कालावधी आधीचा असेल त्या कालावधीच्या आत, उचित दिलासा मिळण्यासाठी निबंधकाकडे अपील दाखल करता येईल :

परंतु, असे प्रत्येक अपील, सर्व पक्षकारांना आपले म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्यानंतर, ते प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून साठ दिवसांच्या कालावधीच्या आत निबंधकाकडून निकालात काढण्यात येईल.

गृहनिर्माण महासंघ,  
त्याचे अधिकार व  
कर्तव्ये.

**१५४ब-२८.** (१) या अधिनियमात काहीही अंतर्भूत असले तरी, परंतु या कलमाच्या तरतुदींना अधीन राहून ; राज्य शासनास, **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे, तीत विनिर्दिष्ट केलेल्या क्षेत्रांसाठी कोणत्याही संस्थेस गृहनिर्माण महासंघ म्हणून अधिसूचित करता येईल.

(२) प्रत्येक संस्थेस, ज्या क्षेत्रात ती स्थित आहे त्या क्षेत्राच्या अधिसूचित गृहनिर्माण महासंघाशी संलग्न करून घेता येईल.

(३) प्रत्येक अधिसूचित गृहनिर्माण महासंघ शिक्षण व प्रशिक्षण निधी निर्माण करील.

(४) ज्या क्षेत्रांसाठी पोट-कलम (१) अन्वये, गृहनिर्माण महासंघ अधिसूचित केला असेल, त्या क्षेत्रांतील प्रत्येक गृहनिर्माण संस्था ही, अधिसूचित गृहनिर्माण महासंघाने परिरक्षित केलेल्या शिक्षण व प्रशिक्षण निधीमध्ये, राज्य शासनाकडून, विशेष किंवा सर्वसाधारण आदेशाद्वारे, वेळोवेळी, ठरविण्यात येईल त्या दराने अंशदान देईल.

(५) प्रत्येक अधिसूचित गृहनिर्माण महासंघ,—

(एक) गृहनिर्माण संस्थांशी संबंधित वादप्रश्नांवर चर्चासत्रे आयोजित करणे ;

(दोन) व्यवस्थापक किंवा विशेष वसुली अधिकारी म्हणून नियुक्त करावयाच्या व्यक्तींना आणि गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य व अधिकारी यांना प्रशिक्षण देणे ;

(तीन) शासन वेळोवेळी अधिसूचित करील असे, अन्य कोणतेही प्रयोजन,

यांकरिता शिक्षण व प्रशिक्षण निधीचा विनियोग करील.

(६) (एक) प्रत्येक अधिसूचित गृहनिर्माण महासंघ, निबंधकाने वेळोवेळी दिलेल्या मार्गदर्शक तत्वांनुसार व्यवस्थापक आणि विशेष वसुली अधिकारी यांची एक नामिका तयार करून ती घोषित करील आणि ठेवील.

(दोन) निबंधकास, स्वाधिकारे किंवा अर्जावरून, जिची,—

(अ) सचोटी शंकास्पद आहे, किंवा

(ब) जिला सिद्धापराधी ठरविण्यात आले आहे, किंवा

(क) जिला मानसिकदृष्ट्या असमर्थ असल्याचे घोषित केलेले आहे, किंवा

(ड) सेवा करीत असताना जिने आपल्या पदाचा गैरवापर केला आहे, किंवा

(इ) जिने कर्तव्य पार पाडण्यात कसूर केली आहे,

अशा कोणत्याही व्यक्तीला महासंघाने ठेवलेल्या नामिकेतून काढून टाकता येईल :

परंतु, अशा व्यक्तीस त्याचे म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्याखेरीज पदावरून दूर करण्यात येणार नाही.

(तीन) लेखापरीक्षक, व्यवस्थापक व विशेष वसुली अधिकारी यांच्याकरिता आवश्यक त्या अर्हता निबंधकाद्वारे वेळोवेळी ठरविण्यात येतील.

(चार) प्रत्येक अधिसूचित गृहनिर्माण महासंघ, संलग्न असलेल्या संस्थांची देणी वसूल करण्यासाठी अशा प्रकारे प्रशिक्षण दिलेल्या व्यक्तींकडे विशेष वसुली अधिकारी म्हणून आवश्यक ते अधिकार सोपवण्याकरिता निबंधकाकडे अर्ज करील.

(७) प्रत्येक संस्थेस,—

(एक) वसुली प्रमाणपत्रे किंवा वसुली आदेश किंवा हुकूमनामे यांची अंमलबजावणी करण्याकरिता अशा नामिकेमधून विशेष वसुली अधिका-याची नियुक्ती करता येईल ; आणि

(दोन) संस्थेचा अभिलेख आणि लेखापुस्तके ठेवण्यासाठी अशा नामिकेमधून व्यवस्थापकाची नियुक्ती करता येईल.

(८) विशेष वसुली अधिका-याचे पारिश्रमिक निबंधकाकडून वेळोवेळी ठरविण्यात येईल.

**१५४ब-२९.** (१) कलमे ९१, ९३ व ९८ यांमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, गृहनिर्माण संस्थेने, तिची देणी वसूल करण्यासाठी किंवा तिच्या दुरुस्ती व देखभाल खर्चाच्या, बांधकाम खर्चाच्या आणि सेवा आकारांच्या वसुलीसाठी केलेल्या अर्जावरून आणि संबंधित गृहनिर्माण संस्थेने थकबाकीच्या संबंधातील लेख्यांचे विवरणपत्र आणि विहित करण्यात येईल त्याप्रमाणे कोणतेही इतर दस्तऐवज सादर केल्यावर, निबंधकास, त्याला योग्य वाटेल अशी चौकशी केल्यावर, थकबाकी म्हणून येणे असलेल्या, त्यात नमूद केलेल्या रकमेच्या वसुलीचे प्रमाणपत्र देता येईल.

गृहनिर्माण संस्थांना येणे असलेल्या विवक्षित रकमांची आणि थकबाकीच्या रकमांची जमीन महसुलाची थकबाकी असल्याप्रमाणे वसुली करणे.

**स्पष्टीकरण.**—या पोट-कलमाच्या प्रयोजनार्थ, “ दुरुस्ती व देखभाल आणि सेवा आकार ” या वाक्यप्रयोगांचा अर्थ, संबंधित गृहनिर्माण संस्थेच्या उप-विधींमध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आले असतील असे आकार, असा आहे.

(२) थकबाकी म्हणून देय असलेल्या कोणत्याही रकमेसंबंधात, पूर्ववर्ती पोट-कलमान्वये कारवाई करण्यात संबंधित संस्थेने कसूर केली आहे याबाबत निबंधकाची खात्री झाली असेल तर, निबंधकास, त्याला योग्य वाटेल अशी चौकशी केल्यानंतर, थकबाकी म्हणून देय असलेली जी रक्कम त्यांत विनिर्दिष्ट केली असेल ती वसूल करण्यासाठी स्वतः होऊन प्रमाणपत्र देता येईल आणि असे प्रमाणपत्र हे जणू काही संबंधित संस्थेने केलेल्या अर्जावरून देण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल.

(३) पोट-कलम (१) किंवा (२) अन्वये निबंधकाने दिलेले प्रमाणपत्र हे अंतिम असेल आणि त्यामध्ये देय असल्याचे नमूद केलेल्या थकबाकीच्या संबंधातील तो एक निर्णायक पुरावा असेल आणि ही थकबाकीची रक्कम, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कायदानुसार, जमीन महसुलाच्या थकबाकीप्रमाणे वसूल करण्यायोग्य असेल. अशा आदेशाबाबत किंवा प्रमाणपत्र देण्याबाबत कलम १५४ अन्वये निर्धारित केलेल्या रीतीने पुनरीक्षण अर्ज करण्यात येईल आणि असे प्रमाणपत्र कोणत्याही न्यायालयात प्रश्नास्पद केले जाण्यास पात्र असणार नाही.

(४) संबंधित संस्थेस देय असलेली थकबाकी व व्याजाची रक्कम आणि अशी थकबाकी वसूल करण्यासाठी आलेला कोणताही आनुषंगिक खर्च यांची फेड होईपर्यंत किंवा निबंधकाचे समाधान होईल, अशा रीतीने अशा थकबाकीच्या फेडीबाबत तारण देण्यात येईपर्यंत, जिल्हाधिकारी व निबंधक यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चा १९६६ याच्या तरतुदीनुसार किंवा त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्याच्या तरतुदींन्वये किंवा महा. ४१. त्यासंबंधातील तत्सम तरतुदींन्वये खबरदारीच्या उपाययोजना करणे, हे कायदेशीर असेल.

ज्यांनी आपली उद्दिष्टे साध्य केलेली आहेत अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्था. **१५४ब-३०.** गृहनिर्माण संस्थेच्या बाबतीत जेथे त्या गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यांना सर्व भूखंडांचे वाटप केलेले असेल आणि पायाभूत नागरी सेवा, स्थानिक नागरी संस्थेकडे हस्तांतरित केलेल्या असतील, तेथे निबंधक, समितीला साठ दिवसांची नोटीस दिल्यानंतर, समापन कार्यवाहीस प्रारंभ करील आणि अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे समापन करण्यात येईल :

परंतु, एखाद्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या बाबतीत, जेथे जमीन अखंड भाडेपट्ट्यावर वाटप केली असेल तेथे, समापन आदेश मंजूर करण्यापूर्वी पट्टाकाराची पूर्वसंमती प्राप्त करण्यात येईल :

परंतु आणखी असे की, जेथे पट्टाकाराकडून एखाद्या गृहनिर्माण सहकारी संस्थेला क्लब, शाळा, समाजकेंद्र, दवाखाना किंवा सामुदायिक सुविधा केंद्र, इत्यादी चालविण्याकरिता जमीन देण्यात आली असेल तेथे, जर अधिमंडळाने सदस्यांच्या आणि निवासाच्या लाभाकरिता, हे उपक्रम चालविण्याचा निर्णय घेतला असेल तर, अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला वरील तरतुदी लागू होणार नाहीत.

विद्यमान नियम, आदेश, उपविधि, इत्यादींची व्यावृत्ती. **१५४ब-३१.** (१) महाराष्ट्र सहकारी संस्था (सुधारणा) अध्यादेश, २०१९ याच्या प्रारंभाच्या दिनांकास आणि या प्रकरणाद्वारे नियमन केल्या जाणा-या संस्थांना, अशा प्रारंभाच्या दिनांकास लागू असतील असे, कायदा म्हणून अंमलात असलेले आणि प्रचलित नियम, आदेश, उपविधि, परिपत्रके किंवा संलेख ते स्पष्टपणे निरसित केले जाईतोपर्यंत, त्यांत फेरबदल किंवा सुधारणा केल्या जाईतोपर्यंत, ते उक्त संस्थांना पुढेही लागू राहतील. २०१९ चा महा. अध्या. ९.

(२) उक्त प्रारंभाच्या दिनांकास संस्थेद्वारे किंवा संस्थेविरुद्धची आणि कोणतेही न्यायालय, न्यायाधिकरण किंवा प्राधिकरण यांच्यापुढे प्रलंबित असलेली प्रत्येक कार्यवाही ही, जणू काही या प्रकरणाच्या तरतुदी अशा सहकारी संस्थांच्या बाबतीत लागू केलेल्या नाहीत असे समजून पुढे चालू राहिल आणि त्यावर निर्णय देण्यात येईल.”.

सन १९६१ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४ याच्या कलम १५६ ची सुधारणा. **९.** मुख्य अधिनियमाच्या कलम १५६ मधील, पोट-कलम (१) च्या खंड (इ) मध्ये, “कलम १३७ च्या पोट-कलम (१)” या मजकुरानंतर, “किंवा कलम १५४ब-२९” हा मजकूर समाविष्ट करण्यात येईल.

अडचण दूर करण्याचा अधिकार. **१०.** (१) या अध्यादेशाद्वारे सुधारणा केलेल्या मुख्य अधिनियमाच्या तरतुदी अंमलात आणताना कोणतीही अडचण उद्भवल्यास, राज्य शासनास, प्रसंगानुरूप, ती अडचण दूर करण्याच्या प्रयोजनासाठी त्यास आवश्यक किंवा इष्ट वाटेल अशी, या अध्यादेशाद्वारे सुधारणा केलेल्या मुख्य अधिनियमाच्या तरतुदींशी विसंगत नसलेली, कोणतीही गोष्ट **राजपत्रात** प्रसिद्ध केलेल्या आदेशाद्वारे, करता येईल.

(२) पोट-कलम (१) खाली काढलेला प्रत्येक आदेश, तो काढण्यात आल्यानंतर, शक्य तितक्या लवकर राज्य विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहापुढे मांडण्यात येईल.



## निवेदन

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा. २४) याद्वारे वेगवेगळी उद्दिष्टे, वर्गीकरण आणि उप वर्गीकरण असणा-या सर्व सहकारी संस्थांचे नियमन केले जाते. उक्त अधिनियमाच्या तरतुदीद्वारे सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापन विषयक आणि तिच्या सदस्यांच्या हिताचे संरक्षण विषयक बाबींचे विनियमन केले जाते.

उक्त अधिनियमाच्या तरतुदीद्वारे नियमन केल्या जाणा-या सर्व सहकारी संस्थांमध्ये, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची संख्या सर्वात जास्त आहे म्हणजे ती संख्या राज्यातील एकूण संस्थांच्या सुमारे ५० टक्के इतकी आहे. सध्या जरी या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाज हे वेगवेगळे आणि विशिष्ट स्वरूपाचे असले तरी त्या कामकाजाचे उक्त अधिनियमाच्या सर्वसाधारण तरतुदी ज्याप्रमाणे इतर सर्व सहकारी संस्थांना म्हणजेच सहकारी साखर कारखाने, जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँका, सहकारी सूतगिरण्या इत्यादींना लागू असतात त्याप्रमाणे, त्याच पद्धतीने त्यानुसार नियमन केले जाते.

या सहकारी गृहनिर्माण संस्था या विभिन्न स्वरूपाच्या असल्या तरी उक्त अधिनियमाच्या तरतुदींच्या एकरूप प्रयुक्तिमुळे अडचणी येत होत्या आणि त्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या संपूर्ण कामकाजाचे नियमन करण्यास अपर्याप्त होत्या. त्यामुळे मोठ्या प्रमाणावर विवाद निर्माण होतात आणि खटले दाखल होतात आणि अशा प्रकारे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाज सुरळीत चालविण्यामध्ये अडथळे निर्माण होतात. ही पार्श्वभूमी लक्षात घेता, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या विशिष्ट गरजा पूर्ण करण्यासाठी एका स्वतंत्र प्रकरणाची तरतूद करण्याची तातडीची निकड भासली. म्हणून, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे विनियमन करण्याकरिता तरतूद करणारे एक स्वतंत्र प्रकरण उक्त अधिनियमात समाविष्ट केले होते.

प्रस्तावित प्रकरणामुळे इतर गोष्टींबरोबर, प्रामुख्याने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे प्रश्न, ते म्हणजे सदस्य आणि त्यांचे हक्क, संस्थांचे व्यवस्थापन, लेखापरीक्षा, अन्वेषण आणि तपासणी, विवाद सोडवणे, परिसमापन, संस्थांच्या निवडणुका, हक्क मागण्यांची वसुली, इत्यादी प्रश्न सोडवण्यास मदत होईल.

२. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या निवडणुका घेण्यासाठी निवडणूक निर्णय अधिकारी आणि सहायक निवडणूक निर्णय अधिकारी यांची मान्यता घेण्यात आणि त्याची नियुक्ती करण्यात सध्याच्या व्यवस्थेमुळे खूपच विलंब होत आहे हा विलंब टाळण्यासाठी आणि निवडणुका वेळेत पार पडतील याची सुनिश्चिती करण्यासाठी, अशा निवडणुका विनाविलंब घेण्याकरिता नियमांद्वारे कार्यपद्धती विहित करण्याचे अधिकार राज्य शासनाकडे घेऊन उक्त अधिनियमाच्या कलम ७३कब च्या पोट-कलम (११) ची यथोचित सुधारणा करण्याचे प्रस्तावित केले आहे.

३. सदस्यांकडून येणे असलेल्या रकमांच्या किंवा थकबाकीच्या वसुलीसाठीच्या संबंधातील तरतुदी ह्या, सर्वसाधारण तरतुदीतून म्हणजेच कलम १०१ च्या पोट-कलम (१) मधील सर्व संस्थांबद्दलच्या सर्वसाधारण तरतुदीतून वगळण्याचे प्रस्तावित केले आहे. जेणेकरून प्रस्तावित प्रकरण तेरा-ब मध्ये यासंबंधित तरतुदी करणे शक्य आहे.

४. प्रस्तावित प्रकरणाच्या कलम १५४ब ची पोट-कलमे (१) आणि (३) अन्वये दिलेल्या आदेशाविरुद्ध अपील करण्यासाठी, कलम १५२ मध्ये यथोचितरित्या सुधारणा करण्याचे प्रस्तावित केले आहे.

इतर तत्कालिन प्रस्तावित तरतुदींबरोबर आणखी वर नमूद केलेल्या तरतुदींचा समावेश केल्यामुळे संस्थेच्या सदस्यांना त्यांचे हक्क आणि दायित्वे जाणून घेण्यास मदत होईल, त्यामुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांमध्ये कारभाराविषयीचे अधिक चांगले अनुकूल वातावरण निर्माण होईल. विविध प्रस्तावित तरतुदींमधील सुस्पष्टतेमुळे विवाद निर्माण होण्याचे प्रमाण कमी होईल असे वाटले आणि त्याच्या परिणामी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे कामकाज सांभाळणा-या प्राधिका-यांच्या कार्यक्षमतेत वाढ होईल. त्याचप्रमाणे, निवडणुका घेण्याच्या या प्रस्तावित सुलभ यंत्रणेमुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या तुटपुंज्या साधन संपत्तीवरून होणारे निवडणुकीतील वाद खूपच कमी होतील.

५. वरील उद्दिष्टे साध्य करण्याकरिता, महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी दिनांक ३० ऑक्टोबर २०१८ रोजी महाराष्ट्र सहकारी संस्था (तिसरी सुधारणा) अध्यादेश, २०१८ (२०१८ चा महा. अध्या. २५) हा प्रख्यापित केला होता. उक्त अध्यादेशाचे रूपांतर करणारे महाराष्ट्र सहकारी संस्था (तिसरी सुधारणा) विधेयक, २०१८ (२०१८ चे वि.स.वि. क्र. ७०) हे दिनांक २२ नोव्हेंबर २०१८ रोजी महाराष्ट्र विधानसभेमध्ये पुरःस्थापित करण्यात आले होते. उक्त विधेयक महाराष्ट्र विधानसभेत प्रलंबित आहे. उक्त तरतुदी तात्काळ प्रभावी होण्याची सुनिश्चिती करण्यासाठी, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा. २४) यामध्ये तात्काळ सुधारणा करणे इष्ट वाटते.

६. राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नाही आणि उपरोक्त प्रयोजनांकरिता महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा. २४) यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी तात्काळ कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली आहे, आणि, म्हणून, हा अध्यादेश प्रख्यापित करण्यात येत आहे.

मुंबई,  
दिनांक ९ मार्च २०१९.

चे. विद्यासागर राव,  
महाराष्ट्राचे राज्यपाल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

दिनेश कुमार जैन,  
शासनाचे मुख्य सचिव.



# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## असाधारण भाग आठ

वर्ष ५, अंक ११(२)]

शनिवार, मार्च ९, २०१९/फाल्गुन १८, शके १९४०

[पृष्ठे १७, किंमत : रुपये २७.००

### असाधारण क्रमांक २१

### प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम आणि विधि व न्याय विभागाकडून आलेली विधेयके (इंग्रजी अनुवाद).

In pursuance of clause (3) of article 348 of the Constitution of India, the following translation in English of the Maharashtra Co-operative Societies (Amendment) Ordinance, 2019 (Mah. Ord. IX of 2019), is hereby published under the authority of the Governor.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

RAJENDRA G. BHAGWAT,  
Secretary (Legislation) to Government,  
Law and Judiciary Department.

[Translation in English of the Maharashtra Co-operative Societies (Amendment) Ordinance, 2019 (Mah. Ord. IX of 2019), published under the authority of the Governor].

### CO-OPERATION, MARKETING AND TEXTILES DEPARTMENT

Mantralaya, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk,  
Mumbai 400 032, dated the 9th March 2019.

### MAHARASHTRA ORDINANCE No. IX OF 2019.

#### AN ORDINANCE

*further to amend the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960.*

WHEREAS both Houses of the State Legislature are not in session ;

AND WHEREAS the Governor of Maharashtra is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action further to amend the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960, for the purposes hereinafter appearing ;

Mah.  
XXIV of  
1961.

NOW, THEREFORE, in exercise of the powers conferred by clause (1) of article 213 of the Constitution of India, the Governor of Maharashtra is hereby pleased to promulgate the following Ordinance, namely :—

1. (1) This Ordinance may be called the Maharashtra Co-operative Societies (Amendment) Ordinance, 2019.
- (2) It shall come into force at once.

Short title and commencement.

- Amendment of section 73CB of Mah. XXIV of 1961. **2.** In section 73CB of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (hereinafter referred to as “the principal Act”), to sub-section (11), after the existing proviso, the following proviso shall be inserted, namely :—  
 “Provided further that, in case of housing society having less than or up to 250 Members, the elections of the Committee shall be conducted by the said housing society in the manner as may be prescribed.”
- Amendment of section 101 of Mah. XXIV of 1961. **3.** In section 101 of the principal Act, in sub-section (1), the words “by a co-operative housing society, for the recovery of its dues or for the recovery of its maintenance and service charges, or” and the *Explanation II* shall be deleted.
- Amendment of section 146 of Mah. XXIV of 1961. **4.** In section 146 of the principal Act, after clause (p-1), the following clause shall be inserted, namely :—  
 “(p-2) any officer or past officer or Member or past Member of the Committee of the housing society fails to supply the copies of the documents as provided under sub-section (2) of section 154B-8 ; or”.
- Amendment of section 147 of Mah. XXIV of 1961. **5.** In section 147 of the principal Act, after clause (p-1), the following clause shall be inserted, namely :—  
 “(p-2) if it is an offence under clause (p-2) of that section, with fine of rupees one hundred per day after the expiry of period as provided in sub-section (2) of section 154B-8, which may extend to five thousand rupees;”.
- Amendment of section 152 of Mah. XXIV of 1961. **6.** In section 152 of the principal Act, in sub-section (1), after the figures and words “105 including against an order for paying compensation to society” the words, figures and letters “, and sections 154B-2, 154B-3, 154B-9 and 154B-27 ” shall be inserted.
- Amendment of section 154 of Mah. XXIV of 1961. **7.** In section 154 of the principal Act, in sub-section (2A), after the words and figures or “under section 101” the words, figures and letter, “ or section 154B-29” shall be inserted.
- Insertion of CHAPTER XIII-B in Mah. XXIV of 1961. **8.** After section 154A of the principal Act, the following CHAPTER shall be inserted, namely :—

### “CHAPTER XIII-B

#### CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETIES

Application and non-application of provisions of this Act to the housing societies.

**154B.** (1) The following provisions of this Act shall apply *mutatis mutandis* to the housing societies, namely :—

Section 1, clauses (5), (6), (7), (8), (10), (10-ai), (10-aii), (10-aiii), (13), (14), (16), (17), (18), (20-A), (21), (24), (26), (27), (28), (29), (29A) and (31) of section 2, sections 3, 3A, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 20A, 21, 21A, 22, sub-sections (1), (2) and (3) of section 23, sections 25, 25A, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, except proviso of sub-section (1) of section 43, section 45 and sub-sections (1)(b), (2) and (3) of section 47, section 50, clauses (a) (c), (d) and (e) of section 62, sections 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 71A, 72, 73, sub-sections (2) to (7) of section 73ID, except sub-section (4) of section 73B, sections 73C, 73CB, 73CC, 73F, 73I, 75, 76, 77, 77A, 78A, sub-sections, (1), (1A), (1B), (2), (3) and (4) of section 79, sections 79A, 79AA, 80, 81 to 89A, 91 to 100, 102 to 110, 145 to 148A, 149 to 154, 154A and 155 to 168.

(2) The following provisions of this Act shall not apply to the housing societies, namely :—

Cluses (1)(a) and (b), (2)(a), (b) and (c), (4), (9), (10-aii-1), (10A), (11), (11-A), (12), (14-A), (15), (16-A), (19) (a), (a-1), (b) and (c) (19A), (22), (23) and (25) of section 2, sections 6, 8, 11, 16, 18A, 18B, 18C, 23(4), 24, 24A, 28, 29, 32, 32A, 39, 44, 44A, 46, 47(1)(a), 47(4), 48, 48A, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62(b), 69B, 72A, 73B(4), 73(1A)(b), 73A, 73AAA, 73CA, 73D, sub-section (1) of section 73ID, sections 74, 78, 101 and sections 111 to 144-1A.

**154B-1.** In this Chapter, unless the context otherwise requires,— Definitions.

(1) “allotee” means a Member of a housing society to whom a plot of land or a site, or a flat in a building or complex held by it, is allotted by the co-operative society, or a person who has purchased a flat from the developer or competent authority and joined as a Member of the society ;

(2) “Architect” means a person registered as an architect under the provisions of the Architects Act, 1972 ;

(3) “Association of society” means an association of,—

(a) not less than five registered co-operative housing societies, and

(b) in which the voting rights are so regulated that the Members which are housing societies have not less than four-fifths of the total number of votes in the general meeting of such society;

(4) “Auditor” means a person or an auditing firm who or which has been empanelled on the panel approved by the State Government under sub-section (1) of section 81 ;

(5) “Builder promoter” means,—

(i) a person who constructs or causes to be constructed an independent building or a building consisting of flats, or converts an existing building or a part thereof into flats including the re-development of building or buildings, for the purpose of selling all or some of the flats to other persons and includes his assignees ; or

(ii) a person who develops land into a project, whether or not the person also constructs structures on any of the plots, for the purpose of selling to other persons all or some of the plots in the said project, whether with or without structures thereon ; or

(iii) any development authority or any other public body in respect of allottees of,—

(a) buildings or flats, as the case may be, constructed by such authority or body on lands owned by it or placed at its disposal by the Government ; or

(b) plots owned by such authority or body or placed at its disposal by the Government, for the purpose of selling all or some of the flats or plots ; or

(iv) an apex State level co-operative housing finance society and a primary co-operative housing society which constructs flats or buildings for its Members or in respect of the allottees of such flats or buildings ; or

(v) any other person who acts himself as a builder, coloniser, contractor, developer, estate developer or by any other name or claims to be acting as the holder of a power of attorney from the owner of the land on which the building or flat is constructed or plot is developed for sale ; or

(vi) such other person who constructs any building or apartment for sale to the general public ;

(6) "Chief promoter" means a promoter who has been elected so in the meeting of promoters for registration of a housing or premises society ;

(7) "Corpus fund" means payment received or receivable by the society from the developer in lieu of surrendering its development rights of plot by way of registered document or contributed by Members for any purpose as decided in general meeting ;

(8) "Co-operative Housing Association" means association of housing societies or other legal bodies for the purpose of maintenance of common amenities or conveyance of land and common amenities in respect of plot or layout ;

(9) "Committee" means the managing Committee or other governing body of a society to which the direction and control of the management of the affairs of a society is entrusted to ;

(10) "Committee Member" means a Member of the society who has been elected or co-opted or nominated in accordance with this Act, rules and bye-laws of the society ;

(11) "defaulter" means a Member or flat owner or occupier who fails to pay the dues of the society within three months from the date of service of bill or notice or due date of payment, whichever is later ;

(12) "dues" means the amount payable by a Member or flat owner to the society and demanded by the society by issuing bill or notice in writing and such demand is based on the provisions of this Act, rules and bye-laws of the society ;

(13) "Flat" means block, chamber, dwelling unit, apartment, office, showroom, shop, godown, premises, suit, tenement, unit or by any other name, means a separate and self-contained part of any immovable property, including one or more rooms or enclosed spaces, located on one or more floors or any part thereof, in building or on a plot of land, used or intended to be used for any residential or commercial use such as residence, office, shop, showroom or godown or for carrying on any business, occupation, profession or trade, or for any other type of use ancillary to the purpose specified ;

(14) "General Body" means all the Members of the society ;

(15) "General Meeting" means meeting of General Body called and conducted in view of the provisions of this Act, rules and bye-laws ;

(16) "Housing Federation" means the State or District Federal Society notified by the Government in the *Official Gazette* to be the representative of the registered Housing Societies of the specified areas notified by the Government, from time to time ;

(17) "housing society" means a society, the object of which is to provide its Members with open plots for housing, dwelling houses or flats ; or if open plots, the dwelling houses or flats are already acquired, to provide its Members common amenities and services and to demolish existing buildings and reconstruct or to construct additional tenements or premises by using potential of the land ;

(a) "tenant ownership housing society" means a society the object of which is to allot the plots to its Members to construct the dwelling unit or flats thereon or to allot the dwelling units already constructed and where land is held either on lease hold or free hold basis by the society and houses are owned or to be owned by the Members ;

(b) "tenant co-partnership housing society" means a society the object of which is to allot the flats already constructed or to be constructed to its Members and where both land and building or buildings are held either on free-hold or lease-hold basis by the society ; and

(c) "other housing societies" means the house mortgage co-operative societies, house construction co-operative housing societies and premises co-operative societies where all the units are offices or commercial *galas* ;

(18) "Member" means a person joining in an application for the registration of a housing society which is subsequently registered, or a person duly admitted to Membership of a society after its registration and includes associate or joint or provisional Member ;

(a) "Associate Member" means husband, wife, father, mother, brother, sister, son, daughter, son-in-law, daughter-in-law, nephew, niece a person duly admitted to Membership of a housing society on written recommendation of a Member to exercise his rights and duties with his written prior consent and whose name does not stand in the share certificate ;

(b) "Joint Member" means a person joining in an application for the registration of a housing society jointly, which is subsequently registered or a person who is duly admitted to Membership after its registration and who holds share, right, title and interest in the flat jointly but whose name does not stand first in the share certificate ;

(c) "provisional Member" means a person who is duly admitted as a Member of a society temporarily after death of a Member on the basis of nomination till the admission of legal heir or heirs as the Member of the society in place of deceased Member ;

(19) "Officer" means a person elected or appointed by a society to any office according to its bye-laws ; and includes any office bearer such as a chairperson, vice-chairperson, president, vice-president, secretary, joint secretary, treasurer, joint treasurer, Member of the Committee, manager and any other person, by whatever name called, elected or appointed under this Act, the rules or the bye-laws, to give directions in regard to the business of such society ;

(20) "person" includes,—

(i) an individual, who is competent to contract under the Indian Contract Act, 1872,

(ii) the State Government,

(iii) the Central Government,

(iv) a Hindu Undivided Family,

(v) a company registered under the law for the time being in force,

(vi) a firm registered under the Indian Partnership Act, 1932 or the Limited Liability Partnership Act, 2008,

(vii) local authority,

(viii) an association of persons or body of individuals whether incorporated or not,

(ix) a co-operative society registered under any law relating to co-operatives,

(x) a public trust or family trust formed in accordance with a relevant provisions of law,

(xi) any legal body which can hold the immovable property, and

(xii) any entity as may be notified by the State Government, from time to time ;

(21) "Plot" means a piece of land numbered and shown as one plot in a layout sanctioned or to be sanctioned ;

(22) "Promoter" means a person intending to become a Member of a proposed society and who becomes the Member on its registration ;

9 of  
1872.

9 of  
1932.  
6 of  
2009.

(23) "Proposed society" means the society the proposal of which is submitted by the builder promoter or by the chief promoter to the Registrar and which has been granted permission for reservation of name and opening account in bank in its name.

Registration of  
co-operative  
societies.

**154B-2.** (1) No tenant co-partnership housing society shall be registered under this Act, unless it consists of at least five persons (each of such persons being a Member of different family) or at least fifty-one per cent. (of total number of flats as per sanctioned plan) flat purchasers or intending Members and who are qualified to become Member under this Act, whichever is higher, joins the registration proposal of housing society to be registered.

(2) No tenant ownership housing society shall be registered under this Act, unless it consists of at least five persons (each of such persons being a Member of different family) or at least fifty-one per cent. (of total number of plots as per proposed or sanctioned lay-out) plot purchasers and who are qualified to become Member under this Act, whichever is higher, joins the registration proposal of housing society to be registered.

(3) No Association of society shall be registered unless it has at least five housing societies as its Members.

(4) No Co-operative Housing Association shall be registered unless it has at least two housing societies or other legal bodies as its Members.

(5) Nothing in this section shall be deemed to affect the registration of any society made before the commencement of the Maharashtra Co-operative Societies (Amendment) Ordinance, 2019.

Mah.  
Ord. IX  
of 2019.

(6) The word "limited" or "unlimited" shall be the last word in the name of every society with limited or unlimited liability, as the case may be, which is registered or deemed to be registered under this Act.

*Explanation.*—For the purpose of this section, the expression "Member of a family" means a wife, husband, father, mother, dependent son or unmarried dependent daughter.

Application for  
reservation of  
name and  
permission for  
opening bank  
account.

**154B-3.** (1) For the purpose of granting permission to open an account in the bank and reservation of name of the proposed tenant co-partnership housing society or premises society, an application shall be made to the Registrar in the prescribed format and shall be accompanied with the copies of commencement certificate, or the building completion certificate given by the Architect and the copy of resolution of promoters electing chief promoter and authorizing him to make such application and on receipt of such application, the Registrar shall dispose of it within a period of thirty days from the date of its receipt.

(2) For the purpose of granting permission to open an account in the bank and reservation of name of the proposed tenant ownership housing society an application shall be made to the Registrar in the prescribed format and shall be accompanied with the copy of tentative lay-out plan certified by Architect or sanctioned lay-out plan and copy of resolution of promoters electing chief promoter and authorizing him to make such application and on receipt of such application, the Registrar shall decide it within a period of thirty days from the date of its receipt.

(3) For the purpose of registration of a housing society, an application shall be made to the Registrar in the prescribed format and shall be accompanied with documents as prescribed alongwith such fees as may be prescribed :



Provided that, the application shall be signed by the minimum number of plot or flat purchasers or owners or intending Members as provided under foregoing section :

Provided further that, for the registration of a Association of society or co-operative housing association, such application shall be signed by minimum number of authorized office bearers of different societies or legal bodies, as the case may be, as provided under foregoing section.

**154B-4.** (1) Notwithstanding anything contained in section 22, the society may admit any person as an associate, joint or provisional Member.

Associate,  
Joint or  
provisional  
Member.

(2) Right to vote and contest the election shall be subject to the provisions of sub-sections (2), (3) and (4) of section 154B-11.

**154B-5.** A housing society shall not admit to its Membership persons exceeding the number of flats or plots, as the case may be, available for allotment in that co-operative housing society :

Limit on  
Membership.

Provided that, a plot owners co-operative housing society may admit to its Membership an organization (co-operative housing society, company, association, etc.) of flat purchasers, in case the plot owner had constructed and sold flats as per prevailing rules, in place of original plot owner Member.

**154B-6.** (1) Every society may organise co-operative education and training, for its Members, officers and employees through such State federal societies or the State Apex Training Institutes, as the State Government may, by notification in the *Official Gazette*, specify. Such education and training shall,—

Co-operative  
education and  
training to  
Members, etc.

(i) ensure the effective and active participation of the Members in the management of the society ;

(ii) groom talented employees for effective management ;

(iii) develop professional skills through co-operative education and training.

(2) Every Member of the Committee, whether elected or co-opted, may undergo such co-operative education and training.

(3) (a) Co-operative societies specified by Government shall contribute annually towards the Co-operative Education and Training Fund, within such period and at such rates as may be prescribed and different rates may be prescribed for different societies or classes of societies and such contribution shall be paid in the manner as may be prescribed.

(b) The Co-operative Education and Training Fund shall be used for the purpose of promotion of co-operative movement in the State by way of education of the Members and training of officers of the co-operative societies on co-operative principles and management practices, and for the training and incidental expenses borne by the institutions notified under sub-section (1).

(c) The Co-operative Education and Training Fund shall be administered, utilised, maintained and audited, in the manner as may be prescribed, by such Authority or the Institution as may be notified by the State Government, in this behalf.

(4) Where any society fails to pay the contribution towards the Co-operative Education and Training Fund, within the prescribed period, the amount of contribution due on the date of commencement of the Maharashtra Co-operative Societies (Amendment) Ordinance, 2019 shall be recoverable as arrears of land revenue and on the Authority or the Institution notified in the clause (c) of sub-section (3) making a report of such failure to the Registrar, the Registrar shall, after making such inquiry as he deems fit, grant a certificate for recovery of the amount due as an arrear of land revenue.

Restriction on transfer of share or interest of a Member.

**154B-7.** Subject to the provisions of this Act, in case of a housing society, no transfer of share or interest of a Member or the occupancy right, except the transfer of his heir or a nominee, shall be effective unless,—

(a) the dues of housing society are paid ;

(b) the transferee applies and acquires Membership of the co-operative housing society in due course of time :

Provided that, the transfer of share or interest in respect of lease hold properties shall be governed by the terms of the lease, which are not inconsistent with lease of land to the co-operative housing society or with lease by housing society to its Members.

*Explanation.*— For the purpose of this section, occupancy right shall not include right of a tenant or a licensee on leave and license basis.

**154B-8.** (1) Every Member of a society shall be entitled to inspect, free of cost, at the society's office during office hours, or any time fixed for the purpose by the society, a copy of the Act, the rule and the bye-laws, the last audited annual balance sheet, the profit and loss account, a list of the members of the Committee, a register of members, the minutes of general meetings, minutes of Committee meetings and those portions of the books and records in which his transactions with the society have been recorded.

Rights of Members to inspect the documents.

(2) A society shall furnish to a Member, on request in writing and on payment of such fees at such rate as may be decided by the Registrar, from time to time, the copies of any documents mentioned in the foregoing subsection within forty-five days from the date of payment of such fees and when the Society is assisted by the Government in the form of share capital, loan and land, the said Society shall furnish such information within thirty days from the date so requested by a member.

Removal of a Member.

**154B-9.** When any question arises in respect of a Membership of a person as to whether he has been duly admitted to the Membership of society or has been admitted in violation of the provisions of this Act, rules and bye-laws, the Registrar *suo motu* or on an application shall decide such question within three months from the date of application and if he is satisfied that the person has been admitted as Member in violation of provisions of this Act, rules and bye-laws, pass an order to remove such person from Membership, but no such order adverse to any such Member shall be given without giving him an opportunity of being heard.

Rights and duties of Member.

**154B-10.** (1) A Member shall be entitle to exercise such rights as provided under this Act, rules and bye-laws.

(2) Every Member of a housing society, whether registered before or after the commencement of the Maharashtra Co-operative Societies (Amendment) Ordinance, 2019, to whom plot of land or dwelling units have been allotted, shall be issued certificate of allotment by the co-operative housing society under its seal and signature in such form as may be prescribed.

Mah. Ord.  
IX of  
2019.

Subject to the provisions of the Transfer of Property Act, 1882 or the Registration Act, 1908, any allotment (including re-allotment), of a plot of land or dwelling unit in a building of a co-operative housing society to its Member as per terms of allotment shall entitle such Member to hold such plot of land or dwelling unit with such title, right and interest, as the case may be.

4 of  
1882.  
16 of  
1908.

(3) Except when there is a contract to the contrary, a Member of co-operative housing society shall not be entitle to any title or interest in any plot of land or dwelling unit in a building of a co-operative housing society until he has made such payment as may be specified by the co-operative housing society towards the cost of such plot of land or, construction of such dwelling unit, as the case may be, to the co-operative housing society.

(4) No Member shall be eligible for being appointed, nominated, elected, co-opted or for being a Member of a Committee, if he is a defaulter of the society.

(5) (i) It shall be the duty of the Member of the society to pay the dues of the society within time as decided by society in its general meeting.

(ii) Member shall vacate the flat when required for redevelopment of the building or buildings of the society as decided in its general meeting.

(iii) Member shall perform his duties as provided in this Act, rules and bye-laws.

(6) The Associate Member shall have right to contest the election to the Committee with prior written consent of a Member.

(7) Any action contemplated against the original Member in the Act shall be applicable to such an Associate Member.

**154B-11.** (1) No Member of society shall have more than one vote in its affairs : Voting rights of Member.

Provided that, every right to vote shall be exercised personally :

Provided further that, in the case of an equality of votes, the Chairman shall have a casting vote in the meeting of a society.

(2) The Associate Member shall have right to vote with prior written consent of a Member.

(3) The provisional Member shall have right to vote.

(4) In case of joint Member the person whose name stands first in the share certificate, shall have right to vote. In his absence, the person whose name stands second, and in the absence of both, the person whose name stands next and likewise, who is present and who is not a minor, shall have right to vote.

(5) In case of Association of society, authorised Member of member society shall have right to vote.

(6) In case of company or firm or any other body corporate or local authority or any legal body constituted under any law for the time being in force, the authorised director or person or any one of the partners as appointed by the firm, shall have right to vote.

**154B-12.** A Member may transfer his share, right, title and interest of his property in the society by way of registered document by following the due procedure as provided in the rules or bye-laws. Transfer of share, right, title and interest.

**154B-13.** On the death of a Member of a society, the society shall transfer share, right, title and interest in the property of the deceased Member in the society to a person or persons on the basis of testamentary documents or succession certificate or legal heirship certificate or document of family arrangement executed by the persons, who are entitled to inherit the property of the deceased Member or to a person duly nominated in accordance with the rules : Transfer of interest on death of a Member.

Provided that, society shall admit nominee as a provisional Member after the death of a Member till legal heir or heirs or a person who is entitled to the flat and shares in accordance with succession law or under will or testamentary document are admitted as Member in place of such deceased Member :

Provided further that, if no person has been so nominated, society shall admit such person as provisional Member as may appear to the Committee to be the heir or legal representative of the deceased Member in the manner as may be prescribed.

Charge of society in respect of share and interest of Member.	<b>154B-14.</b> A society shall have a charge upon share and interest of a Member or past Member or deceased Member to the extent of dues payable by such Member to the society.
Creation of funds.	<b>154B-15.</b> Every society shall create such funds as may be prescribed and also such other funds as it may, from time to time, decide.
Levy of charges by the society.	<b>154B-16.</b> Every society shall levy the charges as prescribed towards its such funds created under section 154B-15.
Investment of funds.	<p><b>154B-17.</b> A society shall invest or deposit its funds in one or more of the following :—</p> <p>(a) in a District Central Co-operative Bank, the State Co-operative Bank, having awarded at least “A” Audit Class in last three consecutive years, if no such Central Co-operative Bank is available in district, then any Nationalised Bank ;</p> <p>(b) in any of the securities specified in section 20 of the Indian Trusts Act, 1882 ;</p> <p>(c) in the shares, or security bonds, or debentures, issued by any other society with limited liability ;</p> <p>(d) in any other mode permitted by the rules, or by general or special order issued in that behalf by the State Government.</p>
Utilization of funds.	<p><b>154B-18.</b> Funds mentioned in foregoing sections shall be utilized for the purpose as may be specified in bye-laws of the society :</p> <p>Provided that, the corpus fund may be utilized for the purpose as may be decided in the general meeting of the society.</p>
Constitution of Committee.	<p><b>154B-19.</b> (1) Committee shall consist of such number of Members as may be decided by the State Government by notification or special order, from time to time.</p> <p>(2) The Committee of the society shall stand constituted on the date of declaration of result of election to the Committee by returning officer where more than two third of the Committee Members of the strength as may be decided by the Registrar, from time to time, have been elected :</p> <p>Provided that, in case two third is a fraction, it shall be rounded off to next higher number.</p> <p>(3) The term of the office of the elected Members of the Committee and its office bearers shall be five years from the date of first meeting of newly constituted Committee and the term of the office bearers shall be co-terminus with the term of the Committee.</p> <p>(4) Any casual vacancy in the Committee may be filled by co-option and term of the co-opted Member shall be co-terminus with the term of the Committee.</p>
Reservation of certain seats on Committee of societies and election thereto.	<p><b>154B-20.</b> (1) Notwithstanding anything contained in this Act or in the rules made thereunder or in any bye-laws of any society, on the Committee of such society or class of societies as the State Government may, by general or special order, direct, three seats shall be reserved for,—</p> <p>(a) one Member belonging to the Scheduled Castes or Scheduled Tribes ;</p>

- (b) one Member belonging to the Other Backward Classes ; and  
 (c) one Member belonging to the De-notified Tribes (*Vimukta Jatis*), Nomadic Tribes or Special Backward Classes.

(2) Any individual Member of the society, or any elected Member of the Committee or a Member society or any Member of the Committee of the Member society, whether elected, co-opted or appointed under this section, belonging to the Scheduled Castes or Scheduled Tribes, or Other Backward Classes or De-notified Tribes (*Vimukta Jatis*) or Nomadic Tribes or Special Backward Classes, shall be eligible to contest the election to a reserved seat and every person who is entitled to vote at the election to the Committee shall be entitled to vote at the election to any such reserved seat.

*Explanation.*—For the purposes of this section,—

(a) a general or special order, if any, issued by the State Government under section 73-B as it existed before the date of commencement of the Maharashtra Co-operative Societies (Amendment) Act, 1983, shall be deemed to have been issued under sub-section (1) of this section and shall continue to be in force until duly repealed or amended ;

(b) the expression “Scheduled Castes” includes “*Nav-Boudhas*” ;

(c) the expression “Other Backward Classes, De-notified Tribes (*Vimukta Jatis*) and Nomadic Tribes and Special Backward Classes” means such classes or parts of or groups within such classes as are declared, from time to time, by the State government to be Other Backward Classes, De-notified Tribes (*Vimukta Jatis*) and Nomadic Tribes and Special Backward Classes.

**154B-21.** (1) Notwithstanding anything contained in this Act or in the rules made thereunder, or in the by-laws of any society, there shall be two seats reserved for women on the Committee of each society consisting of individuals as Members and having Members from such class or category of persons, to represent the women Members. Reservation for women.

(2) Any individual woman Member of the society, or any woman Member of the Committee of a Member-society, whether elected, co-opted or nominated, shall be eligible to contest the election to the seat reserved under sub-section (1).

(3) Nothing in this section shall apply to a Committee of a society exclusively of women Members.

**154B-22.** Till the time the Members of reserved categories are not available or elected to fill the reserved seats as provided in sections 154B-20 and 154B-21, such reserved seats shall not be counted for strength of managing Committee for composition of quorum for conducting its meetings. General provisions for strength of the Committee for quorum.

**154B-23.** (1) Without prejudice to the other provisions of this Act or the rules made thereunder, in relation to the disqualification of being a Member of the Committee, no person shall be eligible to be appointed, nominated, elected, co-opted for being a Member of Committee,— Disqualification of Committee and its Members.

(i) if he is a defaulter of any society, or

(ii) if he carries on business of letting, subletting and selling of flats in the housing society of which he is a Member, or

(iii) if he has been held responsible under section 79, 88, 154 B-8(2) or 154B-27 or for payment of cost of enquiry under section 85, or

(iv) if he has incurred any disqualification under this Act or the rules made thereunder, or

(v) if he incurs any of the disqualification similar to that mentioned in the provisions of clause (vii), (viii) or (ix) of clause (f) of sub-section (1) of section 73CA.

(2) A Member, who has incurred any disqualification under sub-section (1), shall cease to be a Member of Committee and his seat shall thereupon be deemed to be vacant.

(3) A Member of a Committee who has ceased to be a Member thereof, on account of having incurred disqualification under clause (ii), (iii), (iv) or (v) of sub-section (1), shall not be eligible to be re-elected, re-co-opted or re-nominated as a Member of Committee for five years from the date on which he or she has so ceased to be a Member of the Committee.

(4) A Member of a Committee who has ceased to be a Member thereof, on account of having incurred disqualification other than disqualifications, referred to in sub-section (3), shall, unless otherwise specifically provided in this Act, be eligible to be re-elected, re-co-opted or re-nominated as a Member of Committee as soon as such disqualification ceases to exist.

Motion of no confidence against officers of society.

**154B-24.** (1) An officer who holds office by virtue of his election to that office shall cease to be such officer if a motion of no confidence is passed at a meeting of a Committee by not less than two third majority of the Committee Members who are present and entitled to vote at such meeting and his office shall thereupon be deemed to be vacant.

(2) The provisions of sub-sections (2) to (7) of section 73ID shall apply *mutatis mutandis* to such motion.

Management of housing society, housing complex, housing association or housing federation.

**154B-25.** Management of housing society, housing complex, housing association or housing federation shall be carried out in the manner as may be prescribed.

Allotment of plots, flats or houses through draw of lots.

**154B-26.** (1) Except when there is a contract to the contrary, allotment of plots of land, flats, house or other dwelling units shall be made by the Committee of a housing society to the Members strictly on the basis of draw of lots in respect of such Members whose enrollment as a Member of a housing society is found proper in accordance with provisions of this Act and rules framed thereunder and the bye-laws of a housing society duly registered.

(2) Every Member of a housing society, whether registered before or after the commencement of the Maharashtra Co-operative Societies Amendment) Ordinance, 2019, to whom plots, flats, houses or other dwelling units have been allotted, shall be issued certificate of allotment by the co-operative housing society under its seal and signature in such form, on such terms and on such conditions as may be prescribed. Such certificate shall be issued forthwith when all the dues as may be determined and notified by the housing society are duly paid by the Member.

Mah.Ord  
IX of  
2019.

Obligation of society to take action and Registrar's powers to enforce.

**154B-27.** (1) If any society is required to take action for performance of its obligations, responsibilities and duties as provided in this Act, rules and bye-laws or to execute the orders issued by the State Government or by the Registrar, from time to time, and such actions are not taken or such orders are not executed, the Registrar *suo motu* or on an application may issue directions to take such action or actions or execute such orders.

(2) Where any society is required to take any action or to execute the orders as provided in the foregoing sub-section and such action is not taken or orders are not executed,—

(i) within the time provided in this Act, rules or the bye-laws or in the order, as the case may be ;

(ii) where no time is provided, within such time having regard to the nature and extent of the action to be taken as the Registrar may specify by notice in writing,

the Registrar may himself or through a person authorized by him take such action or execute such order at the expense of the society and such expenses shall be recoverable from the responsible officer of the society as if it were arrears of land revenue :

Provided that, before issuing an order or direction and fixing the responsibility of payment of expenses an opportunity of being heard shall be given to the officer of society to whom the Registrar considers to be responsible for not taking such action or not executing such orders.

(3) The Application submitted by a Member to the society for the certificate or certificates for sale of his flat or mortgaging it for obtaining loan or for any other purpose shall be decided by the society within a period of thirty days from the date of receipt of such application and decision thereon shall be intimated to him within a period of fifteen days. If society fails to decide and intimate such application within such time or if such application is rejected, the Member may file appeal to the Registrar for appropriate relief within a period of three months from date of submission of application to the society or within a period of two months from the date of decision of rejection by society, whichever is earlier :

Provided that, every such appeal shall be disposed of by the Registrar within a period of sixty days from the date of its receipt after giving opportunity of being heard to all the parties.

**154B-28.** (1) Notwithstanding anything contained in this Act but subject to the provisions of this section, the State Government may, by notification in the *Official Gazette*, notify any society as a Housing Federation for the areas specified in the notification.

Housing Federations, their powers and duties.

(2) Every society may affiliate to notified Housing Federation of the area wherein society is located.

(3) Every notified Housing Federation shall create the Education and Training Fund.

(4) Every housing society in the areas for which Housing Federation is notified under sub-section (1) shall contribute to the Education and Training Fund maintained by the notified Housing Federation at the rate as may be decided by the State Government by special or general order, from time to time.

(5) Every notified Housing Federation shall utilise Education and Training Fund for,—

(i) arranging seminars on issues related to housing societies ;

(ii) imparting training to the persons to be appointed as managers or special recovery officers and to the Members and officers of housing societies ;

(iii) any other purpose as may be notified by the Government from time to time.

(6) (i) Every notified Housing Federation shall prepare, declare and maintain the panel of managers and special recovery officers as per the guidelines issued by the Registrar, from time to time.

(ii) The Registrar *suo motu* or on an application may remove such person from the panel maintained by Federation who,—

- (a) has doubtful integrity, or
- (b) has been convicted, or
- (c) has been declared mentally incapable, or
- (d) has misused his position while rendering his services, or
- (e) failed to discharge his duties :

Provided that, such person shall not be removed without giving him a reasonable opportunity of being heard.

(iii) Required qualifications for the Auditors, Managers and Special Recovery Officers shall be decided by the Registrar, from time to time.

(iv) Every notified Housing Federation shall apply to the Registrar for delegation of necessary powers to the persons so trained as special recovery officer for recovery of the dues of the affiliated societies.

(7) Every society may,—

- (i) appoint Special Recovery Officer from such panel for execution of Recovery Certificates or Recovery Orders or decrees ; and
- (ii) appoint manager from such panel for maintaining records and books of accounts of the society.

(8) Remuneration of Special Recovery Officers shall be decided by the Registrar, from time to time.

**154B-29.** (1) Notwithstanding anything contained in sections 91, 93 and 98, on an application made by a housing society for the recovery of its dues or for the recovery of its repairs and maintenance, construction cost and service charges, and on the housing society concerned furnishing a statement of accounts and any other documents as may be prescribed, in respect of the arrears, the Registrar may, after making such inquiries as he deems fit, grant a certificate for the recovery of the amount stated therein, to be due as arrears.

*Explanation.*— For the purposes of this sub-section, the expression “repairs and maintenance and service charges” means such charges as are so specified in the by-laws of the concerned housing society.

(2) Where the Registrar is satisfied that the concerned society has failed to take action under the foregoing sub-section in respect of any amount due as arrears, the Registrar may, on his motion, after making such inquiries as he deems fit, grant a certificate for the recovery of the amount stated therein, to be due as arrears and such a certificate shall be deemed to have been issued as if on an application made by the society concerned.

(3) A certificate granted by the Registrar under sub-section (1) or (2) shall be final and a conclusive proof of the arrears stated to be due therein, and the same shall be recoverable according to the law for the time being in force, as arrears of land revenue. A revision shall lie against such order or grant of certificate, in the manner laid down under section 154 and such certificate shall not be liable to be questioned in any court.



Mah.  
XLI of  
1966.

(4) It shall be lawful for the Collector and the Registrar to take precautionary measures in accordance with the provisions of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 or any law or provisions corresponding thereto for the time being in force, until the arrears due to the concerned society, together with interest and any incidental charges incurred in the recovery of such arrears, are paid, or security for payment of such arrears is furnished to the satisfaction of the Registrar.

**154B-30.** In case of a house building society where all plots have been allotted to its Members and basic civic service have been transferred to the local civic body, the Registrar shall, after giving sixty days notice to the Committee, initiate winding up proceedings and such co-operative house building society shall be wound up :

House building co-operative societies which have achieved their objectives.

Provided that, in the case of a co-operative house building society where land has been allotted on perpetual lease, before passing winding up orders the prior consent of the lessor shall be obtained :

Provided further that, where a house building co-operative society has been provided land to run a club, school, community center, dispensary or community facility, etc., by the lessor, the above provision shall not apply to such co-operative house building society, if the general body decides to run these activities for the benefit of the Members and the residence.

**154B-31.** (1) The rules, orders, by-laws, circulars or instruments having the force of law and existing on the date of commencement of the Maharashtra Co-operative Societies (Amendment) Ordinance, 2019, which are applicable to the societies governed by this Chapter on the date of such commencement, shall, until expressly repealed, modified or amended, continue to apply to the said societies.

Saving as to existing rules, orders, by-laws, etc.

Mah. Ord.  
IX of  
2019.

(2) Every proceedings by or against the society and pending before any Court, tribunal or authority on the said date of commencement shall be continued and decided as if the provisions of this Chapter are not made applicable in respect of such societies.”

**9.** In section 156 of the principal Act, in sub-section (1), in clause(e), after the words, brackets and Figures “sub-section (1) of section 137” the words, figures and letter “or section154B-29” shall be inserted.

Amendment of section 156 of Mah. XXIV of 1961.

**10.** (1) If any difficulty arises in giving effect to the provisions of the principal Act, as amended by this Ordinance, the State Government may, as occasion arises, by an order published in the *Official Gazette*, do anything not inconsistent with the provisions of the principal Act, as amended by this Ordinance which appears to it to be necessary or expedient for the purpose of removing the difficulty.

Power to remove difficulty.

(2) Every order made under sub-section (1) shall be laid, as soon as may be, after it is made, before each house of the State Legislature.

## STATEMENT

The Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961), governs all the co-operative societies having different objects, classifications and sub-classifications. The provisions of the said Act regulates the management aspect of the co-operative societies and protects the interest of its members.

Among all co-operative societies governed by the provisions of the said Act, the co-operative housing societies are largest in number being around 50% of the total societies in the State. At present, even though the affairs of the co-operative housing societies are distinct and peculiar, they are regulated in the same manner as per the general provisions of the said Act, as applicable for all other co-operative societies, such as Co-operative Sugar Factories, District Central Co-operative Banks, Co-operative Spinning Mills, etc.

The uniform application of the provisions of the said Act, despite of the uniqueness of the co-operative housing societies, was creating problems and was inadequate to address all the affairs of the co-operative housing societies. This lead to large number of disputes and litigation and thus creates hurdles in smooth functioning of the co-operative housing societies. In this view of the scenario, an urgent need was felt to provide a separate Chapter to cater to the specific requirements of the co-operative housing societies. Therefore a separate Chapter providing for regulation of co-operative housing societies, was inserted in the said Act.

The proposed Chapter, among other things, has catered primarily to the issues of the co-operative housing societies viz. members and their rights, management of societies, audit, enquiry and inspection, settlement of disputes, liquidation, elections of societies, recovery of claims, etc.

2. In the then present dispensation, considerable delay is caused in approval and appointment of Returning Officer and Assistant Returning Officer for conducting elections of co-operative housing societies. To avoid this delay and to ensure timely elections, it is proposed to amend sub-section (11) of section 73CB of the said Act, suitably, by taking the power to the State Government to prescribe by rules the procedure for speedy holding of such elections.

3. The provisions related to recovery of dues or arrears from members are proposed to be deleted from the general provisions meant for all societies in sub-section (1) of section 101 so as to provide relevant provisions in this regard in the proposed Chapter XIII B.

4. Section 152 is proposed to be amended suitably, for providing appeals against the orders passed under sub-sections (1) and (3) of section 154B of the proposed Chapter.

The incorporation of the above-mentioned provisions alongwith other then proposed provisions, would help the members of the societies in the understanding of their rights and liabilities, thereby enabling a more congenial governance environment within the co-operative housing societies. The clarity in the various proposed provisions has minimized the disputes and result in enhancing the efficiency of the authorities dealing with the affairs of the co-operative housing

societies. Similarly, the simplified mechanism proposed for elections has drastically reduced the election related disputes in the otherwise resource crunched co-operative housing societies.

5. To achieve the above objectives, the Maharashtra Co-operative Societies (Third Amendment) Ordinance, 2018 (Mah. Ord. XXV of 2018) was promulgated by the Governor of Maharashtra on the 30th October 2018 and the Maharashtra Co-operative Societies (Third Amendment) Bill, 2018 (L. A. Bill No. LXX of 2018) to convert the said Ordinance was introduced in the Maharashtra Legislative Assembly on the 22nd November 2018. The said Bill is pending in the Maharashtra Legislative Assembly. With a view to ensure that the said provisions are effected immediately, it is considered expedient to amend the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961), urgently.

6. As both Houses of the State Legislature are not in session and the Governor of Maharashtra is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action further to amend the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961), for the purposes aforesaid, this Ordinance is promulgated.

Mumbai,  
Dated the 9th March 2019.

CH. VIDYASAGAR RAO,  
Governor of Maharashtra.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

DINESH KUMAR JAIN,  
Chief Secretary to Government.