

सदनिका : व्यवस्थापनातील अडचणींमुळे पन्नासहून अपार्टमेंटचा निर्णय अपार्टमेंटधारकांचा कल 'सोसायटी'कडे

पुणे, ता. ६ : आमच्या अपार्टमेंटमध्ये कामकाजाचे वार्षिक लेखापरीक्षण होत नव्हते. बिल्डरने घोषणापत्र करताना पार्किंग, टेरेस आणि वाढीव 'एफएसआय'चे अधिकार स्वतःकडे ठेवले होते. ही बाब भविष्यात सदनिकाधारकांना अडचणीची ठरणार होती. त्यामुळे संपूर्ण जागेवर मालकी हक्क मिळावा, यासाठी आम्ही अपार्टमेंट रद्द करून सहकारी गृहनिर्माण सोसायटीच्या नोंदणीची प्रक्रिया सुरू केली. सदनिकाधारकांना अपार्टमेंट आणि सोसायटीमधील फायदे-तोटे समजावून सांगितले. सध्या सोसायटीच्या कायदानुसार कामकाज सुरू असून, भविष्यात सदनिकाधारकांना फायदेशीर ठरणार आहे. वडगाव शेरी येथील हिरा हाइट सोसायटीमधील सदनिकाधारक संदीप लंघे यांनी 'सकाळ'शी बोलताना हा अनुभव सांगितला.

अनेक बिल्डर डीड ऑफ

सुमारे ५ हजार

पुणे आणि पिंपरी-चिंचवड शहरातील अपार्टमेंट्सची संख्या

सुमारे १८ हजार ५००

सोसायटी

डिकलरेशन (घोषणापत्र) करताना सामाईक जागा, वाढीव 'एफएसआय'चे अधिकार स्वतःकडे ठेवतात. अपार्टमेंटमध्ये एखाद्या सदनिकाधारकाने मॅटेनन्स न भरल्यास दिवाणी न्यायालयाचे दरवाजे ठोठावे लागतात. सहकार खात्याचे नियंत्रण नसल्यामुळे सोसायटीची देखभाल करण्यासह इतर अडचणींना सामोरे जावे लागत आहे. त्यामुळे सध्या अपार्टमेंटमधील सदनिकाधारकांचा कल हा अपार्टमेंट रद्द करून सहकारी

गृहनिर्माण संस्था कायद्यातील तरतुदी...

- सोसायटीमध्ये जमिनीची मालकी 'कन्व्हेयन्स डीड'द्वारे सोसायटीच्या नावावर.
- सोसायटीमध्ये सर्वांना समान मॅटेनन्स.
- थकबाकी वसुलीचे अधिकार.
- प्रत्येक सभासदाला शेअर सर्टिफिकेट आणि मतदानाचा अधिकार.
- निवडणुकीचे स्पष्ट नियम.
- कार्यकारिणी समितीचा सदस्य मनमानी करत असल्यास पदावरून दूर करता येते
- मूळमालकाच्या परवानगीने सहयोगी सभासदाला मतदान करता येते.
- सदनिका भाडेतत्त्वावर दिल्यास मालकाकडून मॅटेनन्सच्या दहा टक्के शुल्क अतिरिक्त आकारता येते.
- सहकार विभागाच्या पॅनेलवरील लेखापरीक्षकाकडूनच लेखापरीक्षण बंधनकारक.
- सोसायटीच्या चौकशीचे किंवा प्रशासक नेमण्याचे अधिकार निबंधकांना.
- सदनिका हस्तांतरण मूल्य आकारता येते.
- गैरवर्तणूक केल्यास सभासदत्व रद्द करता येते.

गृहनिर्माण सोसायटीची नोंदणी पन्नासहून अधिक अपार्टमेंट्स करण्याकडे वाढू लागला आहे. पुणे सहकारी गृहनिर्माण सोसायटीमध्ये आणि पिंपरी-चिंचवड शहरातील परिवर्तित झाल्या आहेत.

अपार्टमेंट कायद्यातील तरतुदी...

- पुरेशा तरतुदी नसल्यामुळे व्यवस्थापनात अडचणी
- जमिनीची मालकी सदनिकाधारकास
- मॅटेनन्स आकारणी सदनिकेच्या क्षेत्रफळानुसार
- थकबाकी वसुली, निवडणुकीबाबत स्पष्ट नियम नाहीत.
- थकबाकीदाराच्या विरोधात दिवाणी न्यायालयात जावे लागते.
- सभासदांना शेअर प्रमाणपत्र देण्याची तरतूद नाही.
- अपार्टमेंटमध्ये पहिल्या मालकास मतदानाचा अधिकार.
- सदनिका भाड्याने दिल्यास बिन भोगवटा शुल्क आकारता येत नाही.
- कोणत्याही 'सीए'मार्फत लेखापरीक्षण शक्य.
- कारभाराची चौकशी करण्याचे अधिकार निबंधकांना नाहीत.
- प्रशासक नेमण्याची तरतूद नाही.

अपार्टमेंट रद्द करून सहकारी गृहनिर्माण सोसायटीची नोंदणी करताना बिल्डरची परवानगी घ्यावी लागते. परंतु एकदा घोषणापत्र करून दिल्यानंतर पुन्हा बिल्डरच्या परवानगीची अट सहकार खात्याने रद्द करावी, अशी मागणी डिअर सोसायटी वेल्फेअर असोसिएशनने जिल्हा उपनिबंधक यांच्याकडे केली आहे. याबाबत जिल्हा उपनिबंधकांनी सहकार आयुक्तांकडे पत्रव्यवहार केला असून, त्यांनी लवकर योग्य निर्णय घ्यावा.

- युवराज पवार, अध्यक्ष, डिअर सोसायटी वेल्फेअर असोसिएशन

NEWS PAPER NAME:- SAKAL

NEWS PUBLISHED DATE:- 07-09-2022

PAGE NO:- 04