महाराष्ट्र राज्यातील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० चे कलम ७९ (अ) अन्वये द्यावयाचे निदेश

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीवर मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक उभारण्यासाठी अनुसरावयाची कार्यपध्दती.

महाराष्ट्र शासन
क्रमांक सगृयो-२०१४/प्र.क्र.७२/१४-स
सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग,
मादाम कामा रोड, राजगुरु हुतात्मा चौक,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२
दिनांक : ३ जून, २०१४

ज्या अर्थी, महाराष्ट्र राज्यामध्ये विविध ठिकाणी उभारण्यात येत असलेल्या मोबाईल टॉवरसाठी एकसुत्री धोरण / नियमावली / विनियम तयार करुन नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांनी दिनांक ४ मार्च, २०१४ रोजी अधिसूचना जारी करून ती महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रामध्ये प्रसिद्ध केली आहे. सदर अधिसूचनेद्वारे मोबाईल टॉवर ज्याठिकाणी उभारावयाचे आहेत त्या ठिकाणच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे लेखी ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक असल्याची अट नमूद केली आहे, आणि

२. ज्याअर्थी सहकारी संस्थेच्या सर्वसाधारण बैठकीकरिता, अन्य कामांच्या व्यग्रतेमुळे अथवा वेळेच्या अनुपलब्धतेमुळे ब-याच सदस्यांचा उपस्थित राहण्याकडे कल दिसून येत नाही. त्यामुळे उपस्थित सभासदांमधील बहुमताआधारे ठराव पारीत करण्यात येवून त्याआधारे संस्थेचे ना-हरकत प्रमाणपत्र दिले जाते. त्यामुळे मोबाईल टॉवर/जाहिरात फलकाच्या उभारणी संदर्भात तसेच त्यापासून होणाऱ्या त्रासाबाबत संबंधित संस्थेच्या सभासदांकडून तक्रारी प्राप्त होत आहेत, आणि

३. ज्याअर्थी, वेगवेगळया सामाजिक संस्था व गृहनिर्माण संस्थांचे फेडरेशन यांच्याकडून प्राप्त झालेल्या सूचना विचारात घेता, नोंदणीकृत गृहनिर्माण संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेमधील ठरावानुसारचा निर्णय हा, शासन वेळोवेळी अधिसूचित करेल अशा विशिष्ट प्रयोजनांसाठी विहित करेल अशा अटीवर, एकूण सभासदांपैकी उचित सभासद संख्ये एवढ्या सभासदांच्या संमतीसह ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक करणे आवश्यक आहे, आणि

ज्याअर्थी, सदर तरतूद बंधनकारक करण्यासाठी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील कलम ७९ (अ) अन्वये शासनास लोकहितास्तव निदेश देण्याची तरतूद आहे.

त्या अर्थी, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० मधील कलम ७९ (अ) नुसार शासन पुढीलप्रमाणे निदेश देत आहे.

खालील निदेशास "सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीवर मोबाईल टॉवर/जाहिरात फलक बसविण्यासाठी निदेश असे समजण्यात यावे."

१) संस्थेच्या इमारतीवर मोबाईल टॉवर व जाहिरात फलक बसविण्याकरिता विशेष सर्वसाधारण सभा बोलविणे.

इच्छूक मोबाईल कंपनी अथवा जाहिरात कंपनीकडून संबंधीत गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीवर मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक लावण्यासाठी प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर संस्थेचे संचालक मंडळ संबंधीत संस्था उभारणार असलेल्या एकूण मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक, त्यांचे वजन तसेच इतर तांत्रिक माहिती घेऊन त्याबाबत सभासदांची संमती घेण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण अथवा सर्वसाधारण सभा बोलाविण्याबाबत प्राथमिक निर्णय घेईल व त्यानुसार वार्षिक/विशेष सर्वसाधारण सभा बोलाविण्याबाबत निर्णय घेईल.

२) वार्षिक/विशेष सर्वसाधारण सभा बोलविणे

संस्थेच्या सचिवांनी उपविधीतील तरतुदीनुसार मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक बसविण्याबाबतचा विषय, विषय पत्रिकेवर नमूद करुन वार्षिक/विशेष सर्वसाधारण सभा आयोजित करणे आवश्यक राहील. सदर सभेमध्ये संस्थेच्या एकूण सभासदापैकी किमान ७० टक्के सभासद उपस्थित राहणे व एकूण सभासदांच्या किमान ७० टक्के सभासदांनी मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक बसविण्याबाबत संमती देऊन ठराव पारीत करण्याचा निर्णय घेणे आवश्यक राहील. उपस्थित सभासदांच्या नोंदी ठेवण्यात याव्यात. तसेच संदर सभेचे छायाचित्रण (Video Recording) करण्यात यावे. तसेच सदर सभेचे इतीवृत्त उपविधीतील तरतुदीनुसार सभासदांना विहीत मुदतीत देण्यात यावे.

व्यवस्थापकीय समितीने उपस्थित सर्व सभासदांना मोबाईल टॉवरमुळे आरोग्यावर होत असलेल्या परिणामांबाबत चर्चा करुन अवगत करावे.

३) इमारत संरचनात्मक परिक्षण (Structural Audit)

संस्थेच्या वार्षिक अथवा विशेष सर्वसाधारण सभेने ७० टक्के बहुमताने संमती दिल्यानंतर संचालक मंडळाने महाराष्ट्र शासन/स्थानिक प्राधिकरण/म्हाडा/एमएमआरडीए/सिडको अथवा अन्य निम्न शासकीय संस्थांच्या मान्यता प्राप्त नामतालीके वरील (Approved Panel) इमारत संरचनात्मक

अभियंत्याकडून (Structural Engineer) इमारतीचे संरचनात्मक परिक्षण करुन घेणे बंधनकारक राहील. संस्थेची इमारत प्रस्तावित मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक लावण्यास सक्षम असल्याचे संरचनात्मक अभियंत्याकडून प्रमाणित झाल्यानंतर संस्थेचे संचालक मंडळ त्या संदर्भात संबंधीत मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात कंपनीशी लेखी स्वरुपातील नोंदणीकृत करार करेल.

४) मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक उभारताना संस्थेने संबंधीत कंपनीशी करावयाचा करार

सदर करारात खालील बाबी नमूद करण्यात येतील.

१) संबंधीत मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात कंपनीशी करण्यात येणाऱ्या कराराची मुदत नमूद असेल.

२) उभारण्यात येणाऱ्या मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलकांची संख्या त्यात नमुद करणे आवश्यक राहील.

३) मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलकांमुळे दरमहा व दरवर्षी मिळणारे एकूण उत्पन्न स्पष्टपणे नमूद करणे आवश्यक राहील. तसेच त्यामध्ये दरवर्षी होणारी वाढ इ.चा तपशील नमूद करणे आवश्यक राहील.

४) मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक उभारणी करण्यासंदर्भात संबंधीत कंपनी स्थानिक नियोजन प्राधीकरण (Planning Authority) ची पूर्व मंजुरी घेण्याची जबाबदारी संबंधीत कंपनीची राहील.

५) मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक प्रत्यक्ष उभारणी करण्यापूर्वी संबंधीत कंपनीकडून घेण्यात येणारी बिन व्याजी सुरक्षा ठेवीची (Security Deposit) रक्कम स्पष्टपणे नमूद केलेली असावी.

६) मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक उभारण्या/काढण्यामुळे संस्थेच्या इमारतीस होणारे नुकसानीची (स्लॅब, कॉलम, प्लास्टर, रुफ, भिंती, गळती व अन्य बांधकाम नुकसान) भरपाई विहीत मुदतीत करुन देण्याची जबाबदारी संबंधीत कंपनीवर टाकण्याबाबत तरतुद करण्यात यावी.

७) मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक करार रद्द करावयाचा झाल्यास प्रतिपक्षाने संबंधीतांना किमान तीन महिन्याची आगाऊ लेखी नोटीस देणे बंधनकारक करण्याची तरतुद करणे आवश्यक आहे.

८) मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलकांमुळे सदस्यांचे नुकसान झाल्यास त्याची प्रथम भरपाई/दुरुस्ती करुन देण्याची जबाबदारी संस्थेची राहील. मात्र झालेला खर्च/नुकसान संबंधीत कंपनी कडून वसुल करुन घेण्याची कार्यवाही संचालक मंडळास करता येईल.

९) विद्यमान करार संपुष्टात आल्यानंतर त्यास मुदतवाढ द्यावयाची झाल्यास पुन्हा वार्षिक/विशेष सर्वसाधारण सभेत एकूण सभासदांपैकी ७० टक्के सदस्यांच्या संमतीने मंजुरी घेणे बंधनकारक राहील.

१०) करार संपुष्टात आल्यानंतर उभारण्यात आलेले मोबईल टॉवर अथवा जाहिरात फलक किती मुदतीत काढले पाहिजे त्याबाबतची तरतुद करारात नमुद करणे आवश्यक आहे.

५) मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलकापासून मिळणाऱ्या उत्पन्नाचा विनियोग

मोबाईल टॉवर अथवा जाहिरात फलकापासून मिळणाऱ्या एकुण वार्षिक उत्पन्नाच्या ५० टक्के रक्कम निक्षेप निधीत (Sinking Fund) वर्ग करुन त्याची स्वतंत्ररित्या संस्थेने गुंतवणूक करणेआवश्यक आहे. उर्वरीत ५० टक्के रक्कम सभासदांना अभिलाभांष (Bonus) म्हणून वितरीत करता येईल. सदरच्या रक्कमेमधून सभासदांच्या थकीत येणे रक्कमेची वसुली करण्याची मुभा संस्थेस राहील.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(राजगोपाल देवरा)
सचिव (सहकार)

प्रत,

१) सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
२) विभागीय सह निबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
३) जिल्हा उपनिबंधक, सहकार संस्था (सर्व)
४) निवड नस्ती (१४-स)