

ಮಾನ್ಯ ವಿಧಾನಸಭೆಯ ಸದಸ್ಯರಾದ ಶ್ರೀ ವೆಂಕಟರಾವ್ ನಾಡಗೌಡ ಇವರು
ನಿಯಮ 351 ರಡಿ ನೀಡಿರುವ ಸೂಚನೆಗೆ ಉತ್ತರ.

ಸೂಚನೆ

ಬೆಂಗಳೂರಿನ ರಾಜರಾಜೇಶ್ವರಿ ಮತಕ್ಷೇತ್ರದ ವಾಪ್ಪಿಯಲ್ಲಿ ಬರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌(apartment) ನಲ್ಲಿ ಒಂದರಲ್ಲಿ 55/56 ಫ್ಲಾಟಿನ ಮಾಲೀಕರು ಒಂದುಗೂಡಿ ನಿರ್ದೇಶಕರಗಳನ್ನು ನೇಮಕ ಮಾಡಿದ ನಂತರ ಅಧ್ಯಕ್ಷರು/ಉಪಾಧ್ಯಕ್ಷರು, ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ, ಖಜಾಂಚಿ, ನೇಮಕ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ ತದನಂತರ ಸಂಘವನ್ನು ನೋಂದಣಿ (Registration) ಮಾಡುವ ಸಂಬಂಧವಾಗಿ ಯಾವ ಆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಸಂಘವನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿದರೆ ಒಳ್ಳೆಯದು ಮತ್ತು ಎಷ್ಟು ರೀತಿಯ ಆಕ್ಟ್‌ಗಳು ಜಾಲನೆಯಲ್ಲಿ ಇವೆ ಹಾಗೂ ಯಾವ ಯಾವ ಆಕ್ಟ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ (Registration) ಗೆ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಎಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ವಿವರವನ್ನು ಮತ್ತು ಆಕ್ಟ್‌ಗಳು ವಿವರವನ್ನು ಒದಗಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಯಾವ ಯಾವ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ (Registration) ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕಛೇರಿಗೆ ಒದಗಿಸಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ ಹಾಗೂ ಈ ಕಛೇರಿಯ ವಿಳಾಸದೊಂದಿಗೆ ಸಂಪೂರ್ಣ ಮಾಹಿತಿ ಒದಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ.

ಉತ್ತರ

ಬೆಂಗಳೂರಿನ ರಾಜರಾಜೇಶ್ವರಿ ಮತಕ್ಷೇತ್ರದ ವಾಪ್ಪಿಯಲ್ಲಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿಯಾಗಿದ್ದರೆ, ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಪ್ರಕರಣ 11 (4) ಇ ರನ್ವಯ ಕ್ರಮವಿಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಪ್ರಕರಣ 11 (4) ಇ ರಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಅವಕಾಶ ಕಲ್ಪಿಸಲಾಗಿದೆ..

(e) enable the formation of an association or society or co-operative society, as the case may be, of the allottees, or a federation of the same, under the laws applicable: Provided that in the absence of local laws, the association of allottees, by whatever name called, shall be formed within a period of three months of the

...2

majority of allottees having booked their plot or apartment or building, as the case may be, in the project;

ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾ ಮತ್ತು ಕಾಮನ್ ಫೆಸಿಲಿಟಿಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆಗೆ ಕೋ-ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿ ಅಥವಾ ಸೊಸೈಟಿ ಅಥವಾ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಅನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಸೊಸೈಟಿ ಅಥವಾ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಅನ್ನು ಯಾವ ಕಾಯಿದೆಯಡಿ ನೋಂದಾಯಿಸಬೇಕೆಂದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಲ್ಲದೆ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾ ಮತ್ತು ಕಾಮನ್ ಫೆಸಿಲಿಟಿಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಣೆ ಮಾಡಲು ಗೌರವ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ದಾಖಲಾಗಿರುವ ರಿಟ್ ಅಪೀಲು ಸಂಖ್ಯೆ: 974/2019 ರಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 06.11.2019 ರಂದು ಹೊರಡಿಸಿರುವ ಆದೇಶದಲ್ಲಿ ಕರ್ನಾಟಕ ಸಂಘಗಳ ನೋಂದಣಿ ಕಾಯ್ದೆ 1960ರಡಿ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗಳನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಬಾರದೆಂದು ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ. ಕೋ-ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಯ ಬಗ್ಗೆ ಕರ್ನಾಟಕ ಸಹಕಾರ ಸಂಘಗಳ ಕಾಯ್ದೆ 1959 ರಡಿ ಎಂದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾ ಮತ್ತು ಕಾಮನ್ ಫೆಸಿಲಿಟಿಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆಗೆ ಕೋ-ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಯನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ.

Karnataka Ownership Flats (Regulation of the Promotion of construction, sale and transfer) Act 1972 ನ್ನು ಅನುಸರಿಸಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಸದರಿ ಕಾಯ್ದೆಯ ಪ್ರಕರಣ 10ರಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಅವಕಾಶ ಕಲ್ಪಿಸಿದೆ.

10. Promoter to take steps for formation of Co-operative Society or Company:-

(1) as soon as a minimum number of persons required to form a co-operative society or a company have taken flats, the promoter shall within the prescribed period submit an application to the Registrar for registration of the organization of person who take the flats as co-operative society, or as the case may be, as a company; and the promoter shall join, in respect of the flats which have not been taken, in such application for membership of co-operative society or as case may be, of a company.

-3-

(2) Nothing in sub-section (1) shall affect the right of the promoter to dispose of the remaining flats in accordance with the provisions of this Act.

ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಗಳಲ್ಲಿ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾದ ನಿರ್ವಹಣೆಗಾಗಿ ಕೋ-ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಯನ್ನು ಅಥವಾ ಕಂಪನಿಯನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಸದರಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮಾಲೀಕರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿನ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯ ಹಾಗೂ ಫೆಸಿಲಿಟಿಯನ್ನು ನಿರ್ವಹಣೆ ಮಾಡಲು ಕೋ-ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಯನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಷಾಟ್ ಓನರ್ಸ್ ಕೋ-ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಗಳನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಲು ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳನ್ನು ದಿನಾಂಕ:7/2/1986 ರಲ್ಲಿಯೇ ಸಹಕಾರ ಸಂಘಗಳ ನಿಬಂಧಕರು ಸುತ್ತೋಲೆಯನ್ನು ಹೊರಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಕೋ-ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಪೂರ್ವದಲ್ಲಿಯೇ ಅಧ್ಯಕ್ಷರು, ಉಪಾಧ್ಯಕ್ಷರ, ಖಜಾಂಜಿ ಇತ್ಯಾದಿಗಳನ್ನು ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಲು ಅವಕಾಶವಿಲ್ಲ. ಕೋ-ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿದ ತರುವಾಯ ಅಧ್ಯಕ್ಷರು, ಉಪಾಧ್ಯಕ್ಷರ, ಖಜಾಂಜಿ ಇತ್ಯಾದಿ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನು ಚುನಾವಣಾ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆ ಮೂಲಕ ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತದೆ.

ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಾದ ದಾಖಲೆಗಳು ಮತ್ತು ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಶಿಲ್ಕು.

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿನ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯ ಹಾಗೂ ಫೆಸಿಲಿಟಿಯನ್ನು ನಿರ್ವಹಣೆ ಮಾಡಲು ಷಾಟ್ ಓನರ್ಸ್ ಕೋ-ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲು ಕರ್ನಾಟಕ ಸಹಕಾರ ಸಂಘಗಳ ಕಾಯ್ದೆ 1959 ಪ್ರಕರಣ 6 ಕರ್ನಾಟಕ ಸಹಕಾರ ಸಂಘಗಳ ನಿಯಮ 1960ರ ನಿಯಮ 3 ಮತ್ತು 4ರಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಕರ್ನಾಟಕ ಸಹಕಾರ ಸಂಘಗಳ ನಿಯಮ 1960ರ ನಿಯಮ 3-ಎ(2-ಎ) ರನ್ವಯ ರೂ 500/- ಗಳ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಸಹಕಾರ ಸಂಘಗಳ ನಿಬಂಧಕರ ದಿನಾಂಕ:7/2/1986ರ ಸುತ್ತೋಲೆಯನ್ವಯ ಷಾಟ್ ಓನರ್ಸ್ ಕೋ-ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಗಳ ಕಾರ್ಯವ್ಯಾಪ್ತಿಯು ಆಯಾಯ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಮಾತ್ರ ಸೀಮಿತವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಸರ್ಕಾರದ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಸಂಖ್ಯೆ: ಸಿ.ಓ 71 ಸಿ.ಎಲ್.ಎಂ 2016, ದಿನಾಂಕ: 06.12.2016ರನ್ವಯ ಸದರಿ ಸಹಕಾರ ಸಂಘವನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡುವ ಅಧಿಕಾರವು ಸಹಕಾರ ಸಂಘಗಳ ಸಹಾಯಕ ನಿಬಂಧಕರು, ಒಂದನೇ ವಲಯ, ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರ ಜಿಲ್ಲೆ ಸಹಕಾರ ಸೌಧ, ಮಾರ್ಗೋಸ ರಸ್ತೆ, ಲನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಲ್ಲೇಶ್ವರಂ, ಬೆಂಗಳೂರು ರವರಿಗೆ ಅಧಿಕಾರವು ದತ್ತವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂಬ ಅಂಶವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದೆ.

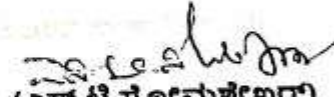
...4

Apartment Owners Association and Post RERA Practices

-4-

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ಕಾಮನ್ ಏರಿಯಾ ಮತ್ತು ಕಾಮನ್ ಫಸಿಲಿಟಿಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆ ಮಾಡಲು ಕರ್ನಾಟಕ ಸಂಘಗಳ ನೋಂದಣಿ ಕಾಯ್ದೆ 1960ರಡಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲು ಅವಕಾಶವಿಲ್ಲ ಆದರೆ ಸದರಿ ಕಾಯ್ದೆಯ ಕಲಂ 03ರಲ್ಲಿ ಸಾಮಾಜಿಕ ಮತ್ತು ಶೈಕ್ಷಣಿಕ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗೆ ಮಾತ್ರ ಕ್ಲೇಮಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಂಘಗಳನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿದೆ. ಈ ರೀತಿ ಕ್ಲೇಮಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಂಘಗಳನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಲು ಕರ್ನಾಟಕ ಸಂಘಗಳ ನೋಂದಣಿ ನಿಯಮ 1961ರ ನಿಯಮ 3 ರಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಸದರಿ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡುವ ಅಧಿಕಾರವು ಸಂಘಗಳ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಾಧಿಕಾರಿಗಳು ಹಾಗೂ ಸಹಕಾರ ಸಂಘಗಳ ಉಪನಿಬಂಧಕರು, ಒಂದನೇ ವಲಯ, ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರ ಜಿಲ್ಲೆ, ಸಹಕಾರ ಸೌಧ, ಮಾರ್ಗೋಪ ರಸ್ತೆ, 8ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಲ್ಲೇಶ್ವರಂ, ಬೆಂಗಳೂರು ರವರಿಗೆ ದತ್ತವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್‌ಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕ ರೂ. 1000/- ಗಳನ್ನು ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಸಂ.ಸಿ.ಒ 17 ಸಿ.ಎಸ್.ಆರ್ 2022 (ಇ)


(ಎಸ್.ಟಿ.ಸೋಮಶೇಖರ್)
ಸಹಕಾರ ಸಚಿವರು