

# रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन की आदर्श उप-विधि

## अध्याय एक प्रारंभिक

- 1- (1) यह उप - विधि रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन, सैक्टर ..... की उप- विधि कही जाएगी।  
(2) इस उपविधि के प्रावधान सैक्टर के भवन मालिकों पर लागू होंगे।
- 2- जब तक संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो इस उपविधि में, -  
(क) संघ का तात्पर्य सैक्टर..... के भवन स्वामियों के प्रयोजनों के लिए भवन स्वामियों द्वारा गठित सभी भवन स्वामियों के संघ से हैं,  
(ख) कार्यकारी समिति का तात्पर्य प्रबंधन कार्यकारी समिति से है जिसमें 4 से 11 पदधारी होंगे, जिसमें 30 प्रतिशत आरक्षण महिलाओं के लिये होगा, जिसमें अध्यक्ष, उपाध्यक्ष एवं सचिव आदि होंगे, जो कि सैक्टर.....में भवन के स्वामी होंगे,  
(ग) भवन का तात्पर्य सैक्टर में अवस्थित भवन या फ्लैट से है।  
(घ) स्वामियों या भवन के स्वामी का तात्पर्य सैक्टर में किसी भवन का स्वामित्व रखने वाले व्यक्ति से हैं,  
(ङ) रजिस्ट्रार का तात्पर्य सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के प्राविधानों के अधीन रजिस्ट्रार से है।  
(च) “सक्षम प्राधिकारी” का तात्पर्य ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी अथवा इस सम्बन्ध में उनके द्वारा अधिकृत अन्य अधिकारी से है।
- 3- (1) संघ के निम्नलिखित उद्देश्य होंगे -  
(क) सैक्टर ..... के भवन स्वामियों का संघ होना और संघ के रूप में कार्य करना।  
(ख) आर0डब्लू0ए0 के सदस्यों से अंशदान इकट्ठा करना तथा विनिवेश या जमा करना।  
(ग) भवन स्वामियों के हितार्थ शैक्षिक, शारीरिक, सामाजिक सुरक्षा और मनोरंजनात्मक क्रिया कलाओं को अपनी स्वयं की इच्छा से या व्यष्टियों या संस्थाओं के साथ संयुक्त रूप से स्थापित करना या चलाना,  
(घ) संघ की सामान्य सभा के अनुमोदन से और सक्षम प्राधिकारी से पूर्व अनुमति के पश्चात नियमावली बनाना और संघ से कर्मचारियों के हितार्थ यदि आवश्यक हो तो भविष्य निधि और उपदान निधि स्थापित करना,  
(ङ) इस उप-विधि में विनिर्दिष्ट उद्देश्यों की प्राप्ति के लिए समीचीन और उनके कल्याणार्थ सभी आवश्यक या अन्यथा बातों का करना,

## अध्याय— तीन प्रशासन

- 12— संघ को आर0डब्लू0ए0 का ..... का वार्षिक बजट का अनुमोदन, मासिक निर्धारणों का स्थापन और संग्रहण और **सेक्टर** के प्रबंधन का सुदक्ष रीति में व्यवस्था करने का दायित्व होगा।
- 13— संघ की बैठक स्वामियों के लिए सुविधाजनक किसी उपयुक्त स्थान पर आयोजित की जाएगी जो कि समय – समय पर कार्यकारी समिति द्वारा निर्धारित की जाएगी।
- 14— संघ की प्रथम बैठक दिनांक .....को होगी। तत्पश्चात संघ की वार्षिक बैठकें ऐसे दिनांक को रखी जाएगी जैसा कार्यकारी समिति द्वारा विनिश्चित किया जाय। ऐसी बैठकों में प्रबंधन कार्यकारी समिति का निर्वाचन **भवन** स्वामियों के मतदान से किया जाएगा। स्वामियों द्वारा संघ के ऐसे अन्य कार्यों का कारोबार किया जा सकता है जैसा उनके समक्ष समुचित रूप से प्रस्तुत किया जाय।
- 15— अध्यक्ष का यह कर्तव्य होगा कि वह, यथास्थिति, कार्यकारी समिति के संकल्प द्वारा यथा निर्देशित अथवा स्वामियों के बहुमत द्वारा हस्ताक्षरित और सचिव को प्रस्तुत की गई याचिका पर, या सक्षम प्राधिकारी या उसके द्वारा **नामित्त** विधिवत नागित किसी अधिकारी के अनुरोध पर एक विशेष बैठक का आयोजन करें। किसी विशेष बैठक की सूचना में ऐसी बैठक का समय, स्थान और प्रयोजन का उल्लेख किया जाएगा। किसी विशेष बैठक में साक्षात उपस्थित स्वामियों के दो तिहाई की सहमति के बिना, सूचना में यथा कथित के सिवाय किसी अन्य कार्य का कारोबार नहीं किया जाएगा।
- 16— सचिव का यह कर्तव्य होगा कि वह प्रत्येक वार्षिक बैठक या विशेष बैठक का प्रयोजन तथा समय और स्थान, जहां बैठक आयोजित होती है, का उल्लेख करते हुए प्रत्येक **भवन** स्वामी को ऐसी बैठक से कम से कम दो दिन किंतु सात दिन से अनधिक पूर्व डाक द्वारा प्रेषित करे। ऐसी बैठकों की सभी सूचनाएं, यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारी या रजिस्ट्रार को डाक द्वारा प्रेषित की जाएगी।
- 17— यदि गणपूर्ति की कमी के चलते स्वामियों की कोई बैठक नहीं हो पाती है तो उपस्थित स्वामी जन बैठक को किसी समय के लिए स्थगित कर सकते हैं जो बुलाई गई मूल बैठक के समय से अडतालीस घंटे से कम न होगी। यदि ऐसी स्थगित बैठक में भी गणपूर्ति न हो पावे, तो साक्षात उपस्थित स्वामियों से, जो दो से कम न होंगे, गणपूर्ति की जाएगी।
- 18— सभी बैठकों में कारोबार का क्रम निम्नवत होगा:—
- (क) उपस्थिति
  - (ख) बैठक की सूचना का प्रमाण या अधिकत्याग सूचना
  - (ग) पिछली बैठक के कार्यवृत्त का पढ़ना
  - (घ) अधिकारियों की रिपोर्ट
  - (ङ) सक्षम प्राधिकारी या उसके द्वारा निर्दिष्ट किसी अधिकारी की रिपोर्ट।
  - (च) समिति की रिपोर्ट
  - (छ) कार्यकारी समिति का निर्वाचन

- (2) प्रयोजन विशेष के लिए इस उप विधि के उपबंधों को सम्यक रूप से संशोधित किये बिना संघ अपने उद्देश्यों की सीमा से परे कार्य नहीं करेगा।
- 4- (1) सभी व्यक्ति जिन्होंने **सैक्टर** .....में **भवन** कय किया है और **भवन** विलेख निष्पादित किया है, वे स्वतः ही संघ के सदस्य बनने हेतु पात्र हो जायेंगे और एक हजार रुपये की प्रवेश फीस का भुगतान करेंगे। प्रत्येक **भवन** स्वामी उपविधियों की एक प्रति प्राप्त करेगा।
- (2) **भवन** के विक्रय, वसीयत या अंतरण पर **भवन** का क्रेता या प्राप्तिकर्ता या वसीयतदार या अंतरिती स्वतः ही संघ का सदस्य बनने हेतु पात्र हो जायेंगे और उसे एक हजार रुपये की प्रवेश फीस के भुगतान पर सदस्य के रूप में प्रविष्ट किया जाएगा।
- 5- जहां दो या अधिक व्यक्तियों द्वारा संयुक्त रूप से कोई **भवन** कय किया गया हो वहां वे संयुक्त रूप से **भवन** के हकदार होंगे और सेल डीड उनके संयुक्त नाम से जारी किये जाएंगे, किन्तु जिस व्यक्ति का नाम सेल डीड में पहले होगा केवल उसे ही मत देने का अधिकार होगा।
- 6- प्रत्येक भवन स्वामी, संघ के कम से कम एक अंश का धारक हो सकता है।
- 7- कोई **भवन** स्वामी कार्यकारी समिति के सदस्य, अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, सचिव, कोषाध्यक्ष या किसी अन्य पद के निर्वाचन में मत देने या ऐसे पद हेतु निर्वाचन के लिए खड़े होने का हकदार नहीं होगा, यदि वह, उस वर्ष, जिसमें निर्वाचन होना है, के पूर्ववर्ती वर्ष के अंतिम दिन को, साझा व्ययों के लिए उसके अंशदानों के सम्बन्ध में उसके द्वारा देय किसी धनराशि के लिए बकायेदार हो।

## अध्याय दो

### मतदान, गणपूर्ति और परोक्षी.....

- 8- मतदान प्रतिशत के आधार पर होगा, और मत का प्रतिशत जिसके लिए स्वामी हकदार है वह घोषणा में निवास इकाई या इकाईयों को समनुदेशित प्रतिशत है। संघ के प्रमुख पदाधिकारी अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, सचिव और कोषाध्यक्ष होंगे और ये सभी कार्यकारी समिति द्वारा और **उन्हीं** में से निर्वाचित होंगे। कार्यकारी समिति एक सहायक सचिव और एक सहायक कोषाध्यक्ष और ऐसे अन्य पदाधिकारी नियुक्त कर सकता है जैसा कार्यकारी समिति आवश्यक समझे।
- 9- इस अवधि में अन्यथा उपबंधित के सिवाय, स्वामियों के तीस प्रतिशत की व्यक्तिगत उपस्थिति से गणपूर्ति होगी।
- 10- मत व्यक्तिगत रूप से दिये जाएंगे। अन्यथा उपबंधित के सिवाय, संघ के संकल्प का अनुमोदन स्वामियों द्वारा साक्षात या परोक्ष रूप से दिये गये मतों के बहुमत से किया जाएगा।
- 11- सदस्यों द्वारा अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, सचिव, कोषाध्यक्ष तथा उपसचिव आदि का निर्वाचन किया जायेगा तथा सम्मिलित रूप से उक्त को ही आर0डब्लू0ए0 की कार्यकारी समिति कहा जायेगा।

(ज) असमाप्त कार्य व्यापार, यदि कोई।

(झ) नए कार्य व्यापार

## अध्याय – चार

### प्रबन्धन कार्यकारी समिति

- 19— संघ का कार्य एक कार्यकारी समिति द्वारा शासित होगा। प्रबन्धन कार्यकारी समिति में 4 से कम और 11 से अधिक सदस्य नहीं होंगे जिसे सामान्य सभा की बैठक में साधारण बहुमत द्वारा सदस्यों द्वारा गठित और निर्वाचित किया जायेगा। **कार्यकारी समिति में 30 प्रतिशत महिलाओं का सदस्य होना अनिवार्य है। कार्यकारी समिति का सदस्य किसी आपराधिक प्रकरण में सजायाफता नहीं होना चाहिए।**
- 20— अध्यक्ष संघ और कार्यकारी समिति की सभी बैठकों की अध्यक्षता करेगा। उसके पास ऐसी समस्त सामान्य शक्तियां और कर्तव्य होंगे जो किसी संघ के अध्यक्ष में सामान्यतया निहित होती है जिसमें स्वामियों में से समय समय पर समितियां नियुक्त करने की शक्ति भी है।
- 21— अध्यक्ष की अनुपस्थिति में उपाध्यक्ष अध्यक्ष के कर्तव्यों का निष्पादन करेगा और अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष दोनों के अनुपस्थित होने की दशा में कार्यकारी समिति अध्यक्ष के रूप में अन्तरिम रूप से कार्य करने के लिए कार्यकारी समिति के किसी अन्य सदस्य को नियुक्त करेगा। उपाध्यक्ष ऐसे अन्य कर्तव्यों का भी, जैसा कार्यकारी समिति द्वारा उसे समय समय पर सौंपा जाय, निष्पादन करेगा।
- 22— सचिव दो पृथक पृथक कार्यवृत्त पुस्तिका रखेगा, एक भवन स्वामियों के संघ के लिए तथा दूसरी कार्यकारी समिति के लिए होगी और प्रत्येक पुस्तिका के पृष्ठ लगातार संख्यांकित होंगे और **भवन** स्वामियों के संघ के अध्यक्ष द्वारा अभिप्रमाणित किये जायेंगे और संबंधित कार्यवृत्त पुस्तिका में यथास्थिति **भवन** स्वामियों के संघ या कार्यकारी समिति द्वारा स्वीकार किये गये प्रस्तावों को अभिलिखित किया जायगा। उसके पास ऐसी पुस्तिकाओं और पत्रजात का प्रभार होगा जैसा कार्यकारी समिति द्वारा निदेशित किया जाय और वह सचिव के पद से जुड़े सभी कर्तव्यों का निष्पादन करेगा।
- 23— कोषाध्यक्ष संघ के कोष और प्रतिभूतियों के लिए उत्तरदायी होगा और वह पुस्तिकाओं में समस्त प्राप्तियों और वितरण का पूर्ण और सही – सही लेखा रखेगा। **लेखा दोहरी लेखा प्रणाली के आधार पर रखा जाएगा।**
- 24— कार्यकारी समिति संघ के लिए कार्यकारी समिति द्वारा निर्धारित प्रतिकर पर एक प्रबन्धक को नियोजित कर सकता है जो ऐसे कर्तव्यों का निष्पादन करेगा जैसा कार्यकारी समिति द्वारा प्राधिकृत किया जाय।
- 25— कार्यकारी समिति में संघ के मामलों के प्रशासन के लिए आवश्यक शक्तियों और कर्तव्य होंगे।
- 26— इस उपविधि या संघ के संकल्प द्वारा अधिरोपित कर्तव्यों के साथ-साथ कार्यकारी समिति निम्नलिखित के लिए उत्तरदायी होगी:—
- (क) साझा व्यय का भवन स्वामियों के अंश का संग्रहण,
- (ख) ऐसी रीति की व्यवस्था करना जिसमें संघ की लेखा परीक्षा और लेखा होगी।

(ग) सचिव/कोषाध्यक्ष द्वारा रखे गये लेखों का निरीक्षण और पंजियों तथा लेखा बही की परीक्षा करना और संघ के प्रति देय सभी धनराशि की वसूली के लिए कदम उठाना,

(घ) यह देखना कि रोकड बही तुरन्त लिखी जा रही है और कार्यकारी समिति के किसी एक सदस्य द्वारा प्रतिदिन हस्ताक्षरित की जा रही है,

(ङ.) ऐसा समय और ऐसी रीति विनिर्दिष्ट करना जब संघ की वार्षिक सामान्य बैठक होगी और आयोजित की जायेगी।

- 27— (एक) प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रथम त्रैमास में संघ की वार्षिक सामान्य बैठक होगी जिसमें संघ के सदस्यों में से अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, सचिव और कोषाध्यक्ष सहित न्यूनतम 4 और अधिकतम 11 सदस्य निर्वाचित किये जायेंगे। परन्तु यह कि यदि कोई सदस्य अपनी पिछली पदावधि में पद के दुरुपयोग का दोषी पाया गया है तो वह निर्वाचन के लिए अर्ह नहीं होगा। कार्यकारी समिति के पदाधिकारियों की पदावधि कार्यभार ग्रहण करने के दिनांक से दो वर्ष के लिए होगी और वे पुनर्निर्वाचन के लिए अर्ह होंगे। परन्तु यह कि कोई व्यक्ति एक ही पद लगातार दो वर्ष से अधिक के लिए नहीं रख सकता है।
- (दो) कार्यकारी समिति द्वारा यह सुनिश्चित करने की व्यवस्था की जायेगी कि कार्यकारी समिति के एक तिहाई सदस्य वार्षिक रूप से निवृत्त हों।
- (तीन) पदाधिकारी तब तक अपना पद धारण करते रहेंगे जब तक उनके उत्तराधिकारी निर्वाचित नहीं हो जाते और अपनी प्रथम बैठक नहीं कर लेते।
- 28— संघ के मत द्वारा हटाये जाने से भिन्न किसी कारण से हुई कार्यकारी समिति की रिक्तियों को शेष पदाधिकारियों के बहुमत के मत द्वारा भरा जायेगा भले ही वह गणपूर्ति की संख्या से कम हों और इस प्रकार निर्वाचित प्रत्येक सदस्य तब तक पदाधिकारी रहेगा जब तक संघ की आगामी **द्विवार्षिक** बैठक में उसका उत्तराधिकारी न निर्वाचित हो जाय।
- 29— सम्यक रूप से बुलाई गयी किसी नियमित या विशेष बैठक में **भवन** स्वामियों के बहुमत से किसी एक या अधिक पदाधिकारी के कारण से या अकारण हटाया जा सकेगा और इस प्रकार हुयी रिक्त को भरने के लिए उसी समय उसके उत्तराधिकारियों को निर्वाचित किया जा सकेगा। किसी पदाधिकारी को, जिसको हटाया जाना स्वामियों द्वारा प्रस्तावित किया गया हो, बैठक में सुनवाई का एक अवसर दिया जायेगा।
- 30— नव निर्वाचित कार्यकारी समिति की प्रथम बैठक निर्वाचन के दस दिन के भीतर ऐसे स्थान पर जैसा, उस बैठक में जिसमें पदाधिकारी निर्वाचित हुए हों, पदाधिकारियों द्वारा नियत किया जाय और ऐसी बैठक के गठन के लिए विधिसम्मत रूप से नवनिर्वाचित पदाधिकारियों को किसी सूचना की आवश्यकता नहीं होगी परन्तु यह कि कार्यकारी समिति के अधिकांश सदस्य उपस्थित हों।
- 31— कार्यकारी समिति की नियमित बैठक ऐसे समय और ऐसे स्थान पर आयोजित होंगी जैसा पदाधिकारियों के बहुमत द्वारा समय-समय पर नियत किये जाय परन्तु प्रत्येक वर्ष के दौरान कम से कम ऐसी दो बैठकें होंगी। कार्यकारी समिति के नियमित बैठक की सूचना ऐसी बैठक के दिनांक से कम से कम तीन दिन पूर्व व्यक्तिगत रूप से अथवा डाक द्वारा दी जायेगी।
- 32— अध्यक्ष द्वारा प्रत्येक पदाधिकारी को कम से कम तीन दिन की सूचना पर कार्यकारी समिति की विशेष बैठक बुलाई जा सकेगी और ऐसी बैठक की सूचना प्रत्येक पदाधिकारी को व्यक्ति रूप से दी जा सकेगी। कार्यकारी समिति की विशेष बैठकें अध्यक्ष या सचिव द्वारा कम से कम तीन पदाधिकारियों के लिखित अनुरोध पर बुलाई जा सकेंगी। **आकस्मिक बैठक**

(इमरजेंसी बैठक) कभी भी अल्पकालीन सूचना शॉर्ट नोटिस जैसे एस.एम.एस. अथवा मोबाईल फोन कॉल के माध्यम से आपातकालीन अवस्था में बुलाई जा सकती है ।

- 33— कार्यकारी समिति की किसी बैठक से पूर्व कोई भी पदाधिकारी लिखित रूप से ऐसी बैठक की सूचना छोड़ सकता है और इस प्रकार सूचना से छूट को ऐसी सूचना देने के समान ही माना जायेगा ।
- 34— कार्यकारी समिति की किसी भी बैठक में पदाधिकारियों की कुल संख्या की एक तिहाई संख्या गणपूर्ति होगी । यदि कार्यकारी समिति की किसी बैठक में उपस्थित गणपूर्ति से कम हों तो उपस्थित के बहुमत से बैठक स्थगित की जा सकती है, व्यक्तिगत रूप से उपस्थित कम से कम तीन सदस्यों से गणपूर्ति होगी और मूलरूप से बुलाई गयी बैठक में जो कार्य किये जाते वे कार्य बिना किसी अग्रतर सूचना के किये जा सकते हैं ।
- 35— संघ के कोष को व्यवहृत कर रहे या उसके उत्तरदायी संघ के सभी अधिकारियों और कर्मचारियों से कार्यकारी समिति पर्याप्त फिडेलिटी बाण्ड प्रस्तुत करने की अपेक्षा कर सकता है । ऐसे बाण्डों पर प्रिमियम का भुगतान संघ द्वारा किया जायेगा ।

## अध्याय पांच

### भवन स्वामियों की वचनबद्धता

- 36— संघ का प्रत्येक सदस्य **सैक्टर** से संबंधित व्ययों को पूरा करने के लिए संघ द्वारा अधिरोपित मासिक निर्धारण का भुगतान करने के लिए वचनबद्ध हैं । प्रत्येक इकाई की मूल्य पर निर्धारण किया जायेगा ।
- 37— प्रत्येक स्वामी अपनी **भवन** के भीतर ही
- (1) अनुरक्षण और मरम्मत करेगा ।
- (2) **भवन** के आन्तरिक रूप से स्थापनाओं की सभी मरम्मत जैसे जल, प्रकाश, गैस, बिजली, नाली निकास, टेलीफोन, वातानुकूलन, स्वच्छता से संबंधित स्थापनायें, दरवाजें, खिडकियां, लैम्प और अन्य सभी सहयोगी सामग्री संबंधित भवन स्वामी के व्यय पर होगी ।
- (3) स्वामी द्वारा किसी साझा क्षेत्र और सुविधायें की मरम्मत या प्रतिस्थापना के लिए, जो उसकी त्रुटि के कारण क्षतिग्रस्त हो, किसी व्यय की प्रतिपूर्ति संघ/प्राधिकरण को की जायेगी ।
- (4) **भवन** स्वामी, **भवन** को किराये पर उठाते समय यह सुनिश्चित करने के लिए कि प्रस्तावित किरायेदार अपराधी या मुसीबत पैदा करने वाला नहीं है, संबंधित पुलिस थाना से प्रस्तावित किरायेदार की पुलिस रिपोर्ट प्राप्त करेगा । **इसकी सूचना भवन स्वामी द्वारा संघ को भी दिया जाना वांछित है ।**
- 38— (1) सभी **भवनों** का उपयोग केवल आवासीय/अनुमोदित प्रयोजनों के लिए किया जाएगा ।
- (2) भवन में कोई भी स्वामी ऐसा कार्य नहीं करेगा जिससे भवन का ढांचा प्रभावित हो अथवा पड़ोसियों के साथ दुर्व्यवहार, असुविधा उत्पन्न नहीं करेगा ।
- (3) कोई भी स्वामी ऐसा कार्य नहीं करेगा जिसके,—

(क) परिणामतः साझा क्षेत्रों का अतिक्रमण हो,

(ख) परिणामतः साझा क्षेत्रों की क्षति हो या व्यवधान हो।

(ग) भवन मालिक इस बात को सुनिश्चित करेगा कि अगल-बगल के भवन मालिकों/किरायेदारों को उसके भवन में वाटर लीकेज/सीवर लीकेज अथवा अन्य किसी भवन-निर्माण के कारण किसी प्रकार की असुविधा न हो। यदि ऐसी स्थिति उत्पन्न होती है तो कोई भवन स्वामी अगल-बगल में हो रही लीकेज/सीवर ओवर फ्लो की शिकायत करता है तो सम्बन्धित भवन स्वामी को तत्काल अपने भवन में हो रही लीकेज/ओवर फ्लो आदि को ठीक कराकर आर0डब्लू0ए0 को लिखित में सूचित करेगा। यदि सम्बन्धित भवन स्वामी द्वारा इसका तत्काल संज्ञान लेते हुये त्वरित कार्यवाही नहीं की जाती है तो आर0डब्लू0ए0 को अधिकार होगा कि वह स्वयं कार्य कराकर उसकी वसूली आवंटी से करें अथवा आवंटी पर आर्थिक दण्ड रोपित करने का अधिकार होगा।

(घ) यदि किसी स्वामी द्वारा उपर्युक्त कोई भी परिवर्तनात्मक कार्य कराया जाता है तो वह उसे अपने व्यय पर ठीक करायेगा, जिसमें विफल रहने पर संघ उस कार्य के सुधार की लागत को उससे वसूल करने का हकदार होगा।

39— (1) किसी आवासीय इकाई के भवन स्वामी उसे केवल आवासीय प्रयोजनार्थ प्रयोग करेगा।

(2) कोई भी भवन स्वामी, उपयोग के या साझा और/या सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के अधित्याग द्वारा या अपने निवास इकाई के परित्याग द्वारा, साझा व्ययों के प्रति अपने अंशदान के दायित्व से स्वयं को मुक्त नहीं कर सकेगा।

(3) यदि कोई भवन स्वामी किसी साझा क्षेत्र या सुविधा के प्रयोग में फर्नीचर और पैकेज इत्यादि रखकर कोई बाधा उत्पन्न करता है, और संघ के लिखित अनुरोध के बावजूद उसे हटाने में विफल रहता है तो संघ उसको हटाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पास जा सकता है जो कानून के प्रावधानों के अनुसार समूचित कार्यवाही करेगा।

40— किसी भी उपयुक्त समय पर कोई स्वामी आकस्मिकता की दशा में पदधारी को या कार्यकारी समिति द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य व्यक्ति को प्रवेश का अधिकार प्रदान करेगा

41— (1) किसी भी निवासी द्वारा, संघ द्वारा यथा प्राधिकृत के सिवाय, भवन में या उस पर किसी प्रकार का कोई विज्ञापन या पोस्टर अथवा सेल्यूलर टावर नहीं लगाया जाएगा।

(2) निवासियों द्वारा ध्वनि करने के बारे में या वादय-यन्त्रों, रेडियो, टेलीविजन तथा एम्प्लीफायर आदि के उपयोग करने में अत्यन्त सावधानी बर्ती जाएगी जिससे अन्य लोगों को परेशानी न हो। पालतू जानवर रखने वाले निवासियों को प्राधिकरण के स्वच्छता उपविधियों या विनियमों का पालन करना होगा।

(3) सेवा क्षेत्रों में प्रयोजनार्थ उपलब्ध कराए गये निस्तारण स्थानों—कूड़ा करकट या अप्रयोज्य वस्तुएं फेंकना प्रतिषिद्ध है। यदि ऐसा स्थान उपलब्ध नहीं कराया गया है तो सभी कूड़े या निष्प्रयोज्य वस्तुओं को एक पात्र (डस्टबिन) में एकत्रित करके ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा अधिकृत संस्था को सौंपेगा।

42— भवन स्वामी, पारिवारिक सदस्य/सदस्यों या अतिथि(यों) की ओर से की गई उपेक्षा, दुरुपयोग या त्रुटि के कारण हुई क्षति के लिये भवन स्वामी की जिम्मेदारी होगी। संघ द्वारा भवन स्वामी पर ऐसी मरम्मत के लिये समय, श्रम (मजदूरी) सामग्री और/या बाहरी ठेकेदार

की लागत को पूरा करने के लिए एक धनराशि प्रभारित की जाएगी। भवन स्वामी को प्रभार की मांग के 30 दिनों के भीतर प्रभार का भुगतान करना आवश्यक होगा।

- 43— भवन स्वामी, उसका परिवार या अतिथि (यों) किसी ऐसे कृत्य में संलग्न नहीं होंगे जो आपराधिक क्रिया कलाप को बढ़ावा देता हो, जिसमें कि भवन या सामान्य क्षेत्रों में हिंसा की गतिविधि भी सम्मिलित हैं।
- 44— भवन स्वामी के आगन्तुक/अतिथि (जन) को किसी भी ऐसे आचरण से बचना होगा जिससे अन्य भवन स्वामियों या अध्यासियों की निजता या शांतिपूर्ण आनन्द भोग बाधित होता हो। भवन स्वामी अपने अतिथियों के कृत्यों के लिये जिम्मेदार होंगे, जिनसे सभी समयों पर, बिना किसी अपवाद के, सभी नियमों और विनियमों का पालन करने की अपेक्षा की जाती है।

## अध्याय – छः

### निधियां एवं उनका निवेश

- 45— संघ द्वारा निम्नलिखित में से सभी या किसी भी तरीके से निधियां उगाही जा सकती हैं:-
- (क) अंशों द्वारा
- (ख) भवन स्वामियों से अंशदान या चंदे द्वारा
- (ग) सामान्य लाभों से, जो संरक्षित निधि का केन्द्रक होगा,
- (घ) यदि आवश्यक हो, तो ऐसे निबंधनों और शर्तों पर ऋण प्राप्ति द्वारा, जो कि सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से संघ द्वारा विनिश्चित की जायं।
- 46— संघ निम्नलिखित में एक या अधिक में अपनी निधियों का निवेश या जमा कर सकता है:-
- (क) सेन्ट्रल कोआपरेटिव बैंक या स्टेट कोआपरेटिव बैंक या किसी राष्ट्रीयकृत बैंक या
- (ख) इंडियन ट्रस्ट ऐक्ट, 1882 की धारा 20 में विनिर्दिष्ट प्रतिभूतियों में से किन्हीं में, या
- (ग) खंड (क) में निर्दिष्ट से भिन्न कि अन्य कोआपरेटिव बैंक में या संघ द्वारा इस प्रयोजनार्थ अनुमोदित किसी अन्य बैंकिंग कंपनी में।
- 47— 1. संघ द्वारा एक बैंक खाता खोला जाएगा और संघ की ओर से प्राप्त धन को उसमें जमा किया जाएगा। सचिव द्वारा अपनी व्यक्तिगत अभिरक्षा में छोटे मोटे व्ययों के निमित्त 10000/- रुपये से अनधिक की धनराशि रखी जा सकती है। 2500/- रुपये से अधिक के सभी भुगतान सचिव तथा कार्यकारी समिति के एक सदस्य (कोषाध्यक्ष) द्वारा हस्ताक्षरित चेक के माध्यम से किए जाएंगे।
- (2) प्रत्येक भवन स्वामी के पास एक पासबुक होगी जिसमें कि उसके भवन के संबंध में, साझा क्षेत्रों से लाभों की प्राप्तियों में उसके अंश के लिए और साझा व्ययों के प्रति उसके अंशदान और निर्धारणों के उसके अंश (हिस्से) तथा अन्य देयों, यदि कोई, के लिए संदत्त या प्राप्त धनराशि को अंकित किया जाएगा।



(3) संघ द्वारा 31 जुलाई को या उससे पूर्व प्रति वर्ष साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के संबंध में एक संपरीक्षित वित्तीय-विवरणी प्रकाशित की जाएगी जिसमें निम्नलिखित होगा:-

(क) लाभ एवं हानि लेखा

(ख) गत वित्तीय वर्ष की प्राप्तियां और व्यय : या

(ग) सम्पत्ति तथा संघ के साझा क्षेत्रों तथा सुविधाओं की आस्तियों एवं दायित्वों का सारांश के साथ ऐसे ब्यौरे जो दायित्वों और आस्तियों की सामान्य प्रकृति को प्रकटित करते हों और यह कि स्थिर आस्तियों का मूल्य कैसे निकाला गया है ।

(4) संपरीक्षित वित्तीय विवरणी संघ के किसी भी सदस्य के लिये कार्यालयीय समय में निरीक्षण हेतु उपलब्ध होगी और सक्षम अधिकारी को प्रत्येक 15 अगस्त से अपश्चात एक प्रति प्रस्तुत की जाएगी ।

(5) प्रत्येक वित्तीय विवरणी के साथ **भवन** स्वामियों की एक सूची रखी जाएगी ।

(6) संघ, उपर उप खंड (2) में निर्दिष्ट अपनी संपरीक्षित वित्तीय विवरणी के प्रकाशन के दिनांक से 15 दिनों के अवधि के भीतर प्रत्येक **भवन** स्वामी को अपनी संपरीक्षित वित्तीय विवरणी प्रेषित करेगा ।

- 48— पिछली वित्तीय विवरण तथा संपरीक्षक की रिपोर्ट यदि कोई, की एक प्रति, संघ के कार्यालय में एक सुस्पष्ट स्थान पर रखी जाएगी ।
- 49— संघ अपनी सामान्य बैठक में एक संपरीक्षक (**प्रेक्टिसिंग चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट**) नियुक्त करेगा जो कि कार्यकारी समिति द्वारा तैयार किये जाने वाले संघ के लेखों का संपरीक्षण करेगा ।
- 50— साझा क्षेत्रों और सुविधाओं तथा साझा व्ययों से संबंधित संघ के किन्हीं प्रपत्रों या दस्तावेजों को मांगने या परीक्षण करने के लिये संपरीक्षक हकदार होगा और वह संघ को लेखों से सम्बन्धित किसी मामले, जो उसे लगता है कि सूचित किया जाना अपेक्षित है पर संघ को विशेष रिपोर्ट देगा ।

## अध्याय – सात

### अनुपालन

- 51— यह उप-विधि अधिनियम की अपेक्षा के अनुपालन में प्रदर्शित है। यदि इनमें से कोई भी उपविधि अधिनियम के प्रावधानों के प्रतिकूल हो तो एदतद्वारा यह स्वीकृति और सहमति दी जाती है कि अधिनियम के प्रावधान/उपबंध ही प्रभारी होंगे ।
- 52— संघ की एक सामान्य मुद्रा होगी, जो सचिव की अभिरक्षा में रहेगी और कार्यकारी समिति के संकल्प के प्राधिकार के अधीन प्रयोग की जाएगी और प्रत्येक लिखित का विलेख जिस पर मुहर लगती है वह कार्यकारी समिति के दो सदस्यों और सचिव या संघ द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य व्यक्ति द्वारा संघ के लिये और उसकी ओर से सत्यापित की जायेगी ।

## अध्याय – आठ

### भवन स्वामित्व की योजना में संशोधन

- 53— U.P. Industrial Area Development Act 1976 के अनुसार इस उपविधि का समस्त अधिकार ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के पास सुरक्षित है तथा आर0डब्लू0ए0 को इसमें किसी संशोधन का अधिकार देने का प्राविधान नहीं है।