D/140-1124
04-03-25

कार्यालय

डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स, सोसाइटीज एवं चिट्स,

प्लाट खसरा नं0 –119, गुलधर, राजनगर एक्सटेंशन गाजियाबाद।

पत्रांकः 3356 1–46818–एम/गाजियाबाद/दिनांकः 28/02/ 2025

कार्यरत अध्यक्ष/सचिव/कोषाध्यक्ष,
केन्द्रीय विहार–2 अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसियेशन,
कम्यूनिटी सेन्टर–1, केन्द्रीय विहार–2, प्लॉट नं0–3,
सैक्टर–82, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।

विषयः– केन्द्रीय विहार–2 अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसियेशन, कम्यूनिटी सेन्टर–1, केन्द्रीय विहार–2, प्लॉट नं0–3, सैक्टर–82, नोएडा, गौतमबुद्धनगर के सम्बन्ध में।

उपर्युक्त विषयक प्रश्नगत एसोसियेशन के सम्बन्ध में कार्यालय के पत्रांक 3279 दिनांक 22.02.2025 का सन्दर्भ ग्रहण करें। उक्त पत्र के द्वारा श्री मनोज कुमार व अन्य के शिकायती पत्र की छायाप्रति संस्था को प्रेषित करते हुये आख्या प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया था। साथ ही यह भी निर्देशित किया गया था कि कार्यालय के आदेश दिनांक 29.01.2025 के द्वारा दैनिक व्यय के सम्बन्ध में दिये गये आदेश एवं कार्यालय के पत्रांक 3119 दिनांक 06.02.2025 द्वारा दिये गये निर्देश कि उक्त कार्यरत सचिव द्वारा अति आवश्यक दैनिक व्यय किये जाने हेतु ही अधिकृत है। महत्वपूर्ण व नीतिगत निर्णय निर्वाचन उपरान्त चयनित सचिव/कार्यकारिणी द्वारा लिये जा सकेंगे, का भी कड़ाई से अनुपालन करना सुनिश्चित करे।

उक्त के क्रम में संस्था के सचिव तथा कोषाध्यक्ष द्वारा पत्र दिनांक 24.02.2025 कार्यालय में प्राप्त कराया गया जिसमें मुख्यतः Clarification of Essential Services के सम्बन्ध में मुख्यतः उल्लेख किया गया कि–

In your last paragraph you have mentioned services like replacement of a part of Genset, the ongoing work of lifts, Security water and electricity are some of the expenses which needs to be addressed, which are not part of daily expenses.

It is further stated that the replacement of lifts is an ongoing activity in a phased manner and around 50 lifts have been replaced. More and annual 10 to 15 lifts have been dismantled and the work in on to for the new lifts.

the intraction meeting which is a part of regular process has been stopped by Election Officer without notification of the election.

you are hereby requested to addresed the aforesaid issues on priority and guide us on these aspects so that the working BOM can act accordingly.

उक्त के अतिरिक्त कार्यरत एओए द्वारा पत्र दिनांक 25.02.2025 कार्यालय में प्राप्त कराया गया जिसमें उल्लेख किया गया कि No cognizance/ action have been taken till date on urgent/ Priority (SOS) letter submitted in your office on 20-02-2025 till date. The items are related to essential services like common area supply including Lifts. Fire system of society and lifts. For any incident due to deficiency of these items, the present BOM willnot be responsible as Deputy Registrar has put restrictions on expenditures except daily expenditure vide above letter etc.

उपरोक्त के क्रम में अवगत कराना है कि कार्यालय के पत्रांक 3279 दिनांक 22.02.2025 के द्वारा पूर्द में संस्था के अति आवश्यक दैनिक व्ययो के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट की जा चुकी है। साथ ही अवगत कराना है कि संस्था के अति आवश्यक दैनिक कार्यो, मेन्टीनेन्स सम्बन्धी सेवाओं, संस्था के रख रखाव सम्बन्धी सेवाओं तथा अपरिहार्य कार्यो/व्यय पर संस्था के निवासियों के हित व सुरक्षा की दृष्टि से किसी प्रकार की रोक नहीं है। अतः कार्यालय के पत्रांक 3119 दिनांक 06.02.2025 द्वारा दिये गये निर्देश कि उक्त कार्यरत सचिव द्वारा अति आवश्यक दैनिक व्यय किये जाने हेतु ही अधिकृत है। कृपया तदनुसार कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित करें।

डिप्टी रजिस्ट्रार

D.NO. 1105
DT. 4/2/25

कार्यालय
डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स, सोसाइटीज एवं चिट्स,
प्लाट खसरा नं0 –119, गुलधर, राजनगर एक्सटेंशन गाजियाबाद।

आदेश

संस्था/एसोसियेशन केन्द्रीय विहार–2 अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसियेशन, कम्यूनिटी सेन्टर–1, केन्द्रीय विहार–2, प्लॉट नं0–3, सैक्टर–82, नोएडा, गौतमबुद्धनगर सोसाइटीज रजिस्ट्रेशन एक्ट 1860/उ0प्र0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2010/आदर्श उपविधि 2011 के अन्तर्गत पत्रावली संख्या–46818–एम पर कार्यालय द्वारा दिनांकः 30.04.2005 को पंजीकृत है।

प्रश्नगत एसोसिएशन के निर्वाचन के सम्बन्ध में श्री रमेश शर्मा ने स्वंय को संस्था का सचिव दर्शाते हुये पत्र दिनांक 26.02.2024 के साथ दिनांक 25.02.2024 के निर्वाचन में निर्वाचित कार्यकारिणी की सूचना प्रस्तुत की गयी। उक्त निर्वाचन के विरूद्ध श्री एस0डी0 चौधरी व अन्य ने शिकायती पत्र दिनांक 01.04.2024 एवं 30.04.2024 कार्यालय में प्राप्त कराते हुये मुख्यतः उल्लेख किया कि कार्यालय के पत्र दिनांक 21.02.2024 के दो पत्रों के माध्यम से दिये गये निर्देश को नजर अंदाज कर दिया और शिकायतों में उठाये गये मुददो को सुने या हल किये बिना दिनांक 25.02.2024 को अवैध चुनाव आयोजित किया गया। अपार्टमेन्ट औनर्स एसोसिएशन विरोधी गतिविधियों के नाम पर सदस्यों को अवैध रूप से चुनाव लड़ने से रोकने की अवैध चुनावी प्रक्रिया अपनायी गयी आदि। उनके द्वारा दिनांक 25.02.2024 को अवैध बताते हुये रदद करने का अनुरोध किया।

एततक्रम में कार्यालय के पत्रांक 192 दिनांक 13.05.2024 के द्वारा निर्वाचन सम्बन्धी विवादित प्रकरण निस्तारण हेतु सोसायटी रजिस्ट्रेशन एक्ट 1860 की धारा–25(1) के अन्तर्गत विहित प्राधिकारी/उपजिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर को प्रेषित किया गया।

श्री रमेश शर्मा ने स्वंय को संस्था का सचिव दर्शाते हुये पत्र दिनांक 24.01.2025 कार्यालय में दिनांक 25.01.2025 को प्राप्त कराया है जिसमें मुख्यतः उल्लेख किया गया कि केन्द्रीय विहार 2 के प्रबन्धन बोर्ड ने आपके कार्यालय को सोसायटी की जनरल बॉडी द्वारा 23 फरवरी 2024 को चुनाव कराने के निर्णय से अवगत कराया था। तदोपरांत यह तथ्य प्रबन्धन बोर्ड के संज्ञान में लाया गया है कि एसडीएम (न्यायिक) दादरी ने आपके कार्यालय को इस सोसायटी के प्रबन्धन बोर्ड का चुनाव कराने के लिये निर्देशित है। वर्तमान प्रबन्धन बोर्ड ने अपनी दिनांक 23. 02.2024 को सम्पन्न हुई बैठक में यह निर्णय लिया कि आपके माध्यम से यथाशीघ्र चुनाव कराये जाये आदि। उक्त पत्र के साथ उपजिलाधिकारी (न्यायिक) दादरी, गौतमबुद्धनगर के आदेश दिनांक 17.01.2025 की छायाप्रति कार्यालय में प्राप्त करायी गयी जिसमें उपजिलाधिकारी (न्यायिक) दादरी, गौतमबुद्धनगर के द्वारा दिनांक 17.01.2025 को निम्नवत आदेश पारित किये गये–

प्रश्नगत सोसायटी में दिनांक 25.02.2024 के चुनाव परिणाम को निरस्त किया जाता है तथा डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स, सोसायटीज एवं चिट्स मेरठ मण्डल मेरठ को निर्देशित किया जाता है कि सोसायटी रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा–25(2) में दिये गये प्राविधानों के अनुसार प्रबन्धन बोर्ड का अपनी देख रेख में सोसायटी रजिस्ट्रेशन एक्ट 1860/उ0प्र0 अपार्टमेन्ट एक्ट में दिये गये प्राविधानों के अनुरूप चुनाव कराया जाना सुनिश्चित करें।

इसके अतिरिक्त श्री मनोज कुमार व 02 अन्य ने संयुक्त हस्ताक्षरयुक्त पत्र दिनांक 24. 01.2025 कार्यालय में प्राप्त कराया गया जिसके साथ उपजिलाधिकारी (न्यायिक) दादरी, गौतमबुद्धनगर के आदेश दिनांक 17.01.2025 की छायाप्रति प्रस्तुत करते हुये मुख्यतः उल्लेख किया गया कि It is further requested to kindly appoint an officer for election of new BOM as well as management of the society till the election is over etc.

उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुये उपजिलाधिकारी (न्यायिक) दादरी, गौतमबुद्धनगर के आदेश दिनांक 17.01.2025 के क्रम में पत्रावली पर उपलब्ध प्रपत्रों का परीक्षण किया गया, जिसमें पाया गया कि संस्था का पिछला निर्वाचन 26.02.2023 को सम्पन्न कराया गया था। पंजीकृत बाईलाज के अनुसार कार्यकारिणी का कार्यकाल 01 वर्ष होने के कारण निर्वाचन दिनांक 25.02.2024 तक विधिमान्य था। अतः उपरोक्तानुसार समय से निर्वाचन सम्पन्न न कराये जाने के कारण कार्यकारिणी कालातीत हो गयी है। कालातीत प्रबन्धसमिति को स्वयं अपने निर्वाचन कराये जाने का अधिकार नही रह जाता है।

अतः सोसाइटीज रजिस्ट्रेशन एक्ट 1860 की धारा–25(2) के अन्तर्गत निर्वाचन कराये जाने की घोषणा करते हुए एक्ट की धारा–25(2) के अन्तर्गत जिलाधिकारी महोदय, जनपद–गौतमबुद्धनगर के आदेश संख्याः 3639/ एस0टी0–ए0डी0एम0/2023 दिनांकः 13.12.2023 से गठित अधिकारियों के पैनल से अधिशासी अभियन्ता ग्रामीण अभियन्त्रण विभाग, गौतमबुद्धनगर को निर्वाचन अधिकारी नामित किया जाता है। नामित निर्वाचन अधिकारी द्वारा पंजीकृत बाईलाज में उपबन्धित प्राविधानों के अनुसार संस्था की कार्यकारिणी का निर्वाचन एक माह के अन्दर सम्पन्न कराया जायेगा। निर्वाचन व्यय के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि लोक सभा सामान्य निर्वाचन–2024 के सन्दर्भ में निर्वाचन में प्रयोग होने वाली विविध सामग्रियों, सुविधाओं एवं वाहन इत्यादि की बाजार में प्रचलित दरों के आधार पर प्रस्तावित दरो का निर्वाचन कार्यालय द्वारा अनुमोदित रेट चार्ट जारी किया गया है। अनुमोदित चार्ट मे दिये गये रेट के आधार पर निर्वाचन सम्बन्धी सामग्री एवं व्यय का निर्धारण करते हुये सम्भावित व्यय से एसोसिएशन को अवगत करायें जिससे निर्वाचन सम्बन्धी व्यय संस्था द्वारा वहन किया जा सके। निर्वाचन सम्पन्न होने तक दैनिक व्यय के अतिरिक्त अन्य व्यय पर तत्काल प्रभाव से रोक लगायी जाती है तथा नवीन कार्यकारिणी के गठन होने तक कार्यरत प्रबन्धसमिति द्वारा किसी भी प्रकार के नीतिगत निर्णय नही लिये जायें।

(ऋषभ कुमार अग्रवाल)
डिप्टी रजिस्ट्रार

पत्रांकः 3013II **1–46818–एम/गा0बाद/दिनांकः** 29/07/2025
प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को सूचनार्थ प्रेषित–

1– जिलाधिकारी महोदय, जनपद–गौतमबुद्धनगर को उपरोक्त के क्रम में सादर सूचनार्थ प्रेषित।
2– निर्वाचन अधिकारी/अधिशासी अभियन्ता ग्रामीण अभियन्त्रण विभाग, गौतमबुद्धनगर को आवश्यक कार्यवाही हेतु एवं सूचनार्थ प्रेषित।
3– कालातीत/कार्यरत अध्यक्ष/सचिव, केन्द्रीय विहार–2 अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसियेशन, कम्यूनिटी सेन्टर–1, केन्द्रीय विहार–2, प्लॉट नं0–3, सैक्टर–82, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
4– श्री मनोज कुमार, सी–224, पॉकेट–7, केन्द्रीय विहार–2, सैक्टर–82, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।

डिप्टी रजिस्ट्रार

10/02/25 S.No. 1110

कार्यालय

डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स, सोसाइटीज एवं चिट्स,

प्लाट खसरा नं0 –119, गुलधर, राजनगर एक्सटेंशन गाजियाबाद।

पत्रांकः 3119 1–46818–एम/गाजियाबाद/दिनांकः 06/02/2025

कार्यरत अध्यक्ष/सचिव,
केन्द्रीय विहार–2 अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसियेशन,
कम्यूनिटी सेन्टर–1, केन्द्रीय विहार–2, प्लॉट नं0–3,
सैक्टर–82, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।

विषयः– केन्द्रीय विहार–2 अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसियेशन, कम्यूनिटी सेन्टर–1, केन्द्रीय विहार–2, प्लॉट नं0–3, सैक्टर–82, नोएडा, गौतमबुद्धनगर के सम्बन्ध में।

उपर्युक्त विषयक प्रश्नगत एसोसियेशन में अपने पत्र दिनांक 01.02.2025 का सन्दर्भ ग्रहण करें। उक्त पत्र के क्रम में अवगत कराना है कि कार्यालय आदेश संख्या 3013 दिनांक 29.01.2025 के जारी होने से पूर्व सचिव के पद भार ग्रहणकर्ता को ही आगामी दैनिक कार्य आदि किये जाने हेतु कार्यरत सचिव के रूप में अधिकृत माना जा सकता है जिसके लिये यू0पी0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2010/आदर्श उपविधि 2011 के नियम–26(3) में निम्न प्राविधान है–

26. Election and term of office - (iii) The office bearers shall hold office untill their successors have been elected and hold their first meeting.

यहाँ यह उल्लेख करना समीचीन है कि उक्त कार्यरत सचिव द्वारा अति आवश्यक दैनिक व्यय किये जाने हेतु ही अधिकृत है। महत्वपूर्ण व नीतिगत निर्णय निर्वाचन उपरान्त चयनित सचिव/कार्यकारिणी द्वारा लिये जा सकेंगे।

डिप्टी रजिस्ट्रार

कार्यालय
डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स, सोसाइटीज एवं चिट्स,
प्लाट खसरा नं0 –119, गुलधर, राजनगर एक्सटेंशन गाजियाबाद।

पत्रांक: 3279 1–46818–एम/गाजियाबाद/दिनांक: 22/02/2025

कार्यरत अध्यक्ष/सचिव,
केन्द्रीय विहार–2 अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोरियेशन,
कम्यूनिटी सेन्टर–1, केन्द्रीय विहार–2, प्लॉट नं0–3,
सैक्टर–82, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।

विषयः– केन्द्रीय विहार–2 अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसियेशन, कम्यूनिटी सेन्टर–1, केन्द्रीय विहार–2, प्लॉट नं0–3, सैक्टर–82, नोएडा, गौतमबुद्धनगर के सम्बन्ध में।

उपर्युक्त विषयक प्रश्नगत एसोसियेशन में कार्यालय के आदेश संख्या 3013 दिनांक 29.01.2025 का सन्दर्भ ग्रहण करें। उक्त आदेश के द्वारा सोसायटीज रजिस्ट्रेशन एक्ट 1860 की धारा–25(2) के अन्तर्गत एसोसिएशन के निर्वाचन हेतु निर्वाचन अधिकारी नामित किया गया है। साथ ही यह स्पष्ट आदेश दिये गये है कि निर्वाचन सम्पन्न होने तक दैनिक व्यय के अतिरिक्त अन्य व्यय पर तत्काल प्रभाव से रोक लगायी जाती है तथा नवीन कार्यकारिणी के गठन होने तक कार्यरत प्रबन्धसमिति द्वारा किसी भी प्रकार के नीतिगत निर्णय नही लिये जायें।

प्रकरण में श्री मनोज कुमार व 11 अन्य का संयुक्त हस्ताक्षरयुक्त शिकायती पत्र दिनांक 30.01.2025 जो कार्यालय में दिनांक 05.02.2025 को प्राप्त है जिसमे मुख्यतः अनुरोध किया गया है कि कार्यरत कमैटी द्वारा खर्चो पर प्रतिवंध होने के वावजूद जवरन खर्च की गई बड़ी धनराशि की वसूली हेतु आवश्यक दिशा–निर्देश जारी करने की कृपा करें। इसके अतिरिक्त कार्यरत प्रबन्धन समिति द्वारा लिये गये महत्वपूर्ण नीतिगत निर्णयों पर रोक लगाने की भी कृपा करें। लिफ्टों का कोई भी भुगतान न किया जाये। केवल अति आवश्यक जैसे बिजली, पानी साफ सफाई, उद्यानिकी सिक्योरिटी एवं कर्मचारियों के वेतन के अतिरिक्त अन्य कोई खर्च न किया जाये आदि। इसके अतिरिक्त श्री मनोज कुमार व 09 अन्य का संयुक्त हस्ताक्षरयुक्त शिकायती पत्र दिनांक 12.02.2025 कार्यालय में दिनांक 20.02.2025 को प्राप्त है जिसमें मुख्यतः चुनाव निरस्त होने के बाद कार्यवाहक प्रबन्धसमिति द्वारा विपक्षीगण के विरूद्ध दुर्भावनावश एसोसिएशन कार्यालय, लैटर हैड एवं माइगेट एप का दुरूपयोग करने आदि का उल्लेख किया गया है।

उक्त पत्रों की छायाप्रतियाँ पत्र के साथ संलग्न कर इस आशय के साथ प्रेषित की जा रही है कि पत्र में उल्लिखित बिन्दुओं का संज्ञान लेकर उस पर अपनी बिन्दुवार आख्या साक्ष्यों/प्रमाणो सहित पत्र प्राप्ति के 10 दिन के अन्दर प्रस्तुत करना सुनिश्चित करें। साथ ही निर्देशित किया जाता है कि कार्यालय के आदेश दिनांक 29.01.2025 के द्वारा दैनिक व्यय के सम्बन्ध में दिये गये आदेश एवं कार्यालय के पत्रांक 3119 दिनांक 06.02.2025 द्वारा दिये गये निर्देश कि उक्त कार्यरत सचिव द्वारा अति आवश्यक दैनिक व्यय किये जाने हेतु ही अधिकृत है। महत्वपूर्ण व नीतिगत निर्णय निर्वाचन उपरान्त चयनित सचिव/कार्यकारिणी द्वारा लिये जा सकेंगे, का भी कड़ाई से अनुपालन करना सुनिश्चित करे जिससें प्रकरण में अनावश्यक शिकायतो का जन्म न हो। अन्यथा की दशा में यू0पी0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2010/आदर्श उपविधि 2011 की धारा–26(i)व अन्य सुसंगत धाराओं में उपबन्धित प्राविधानो के अनुसार अग्रिम कार्यवाही सुनिश्चित कर ली जायेगी जिसका समस्त उत्तरदायित्व आपका होगा।

संलग्नकः–यथोपरि।

डिप्टी रजिस्ट्रार

पत्रांकः 3279 I-II 1–तददिनांकः 22/02/2025

प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को उक्त के क्रम में सूचनार्थ प्रेषित।

1– निर्वाचन अधिकारी/अधिशासी अभियन्ता ग्रामीण अभियन्त्रण विभाग, गौतमबुद्धनगर को उक्त के क्रम में इस आशय के साथ प्रेषित कि यू0पी0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2010/आदर्श उपविधि 2011 में उपबन्धित प्राविधानो के अनुसार यथाशीघ्र निष्पक्ष एवं पारदर्शितापूर्वक एसोसिएशन का निर्वाचन कराना सुनिश्चित करें जिससे एसोसिएशन का कार्य सुचारू रूप से संचालित हो सके।

सत्य प्रतिलिपि 22/2/2025

2– श्री मनोज कुमार व अन्य, सी–224, पॉकेट–7, केन्द्रीय विहार–2, सैक्टर–82, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।

कार्यालय डिप्टी रजिस्ट्रार
फर्म्स सोसाइटीज तथा चिट्स
गाजियाबाद (उ0प्र0)
22/02/25

डिप्टी रजिस्ट्रार