

আন্তর্জাতিক ও জাতীয় প্রেক্ষাপটে আবাসনের মানবী মানদণ্ড : আবাসন সমস্যা হ'ল একটি সার্বজনীন সমস্যা। পৃথিবীর প্রায় সব দেশেই এ সমস্যা রয়েছে। এমনকি আমেরিকা, সুইডেন ও সুইজারল্যান্ডের মত উন্নত দেশও এই সমস্যায় কম বেশি ভুগছে। ১৯৩৬ সালে আমেরিকার প্রেসিডেন্ট ফ্রাঙ্কলিন ডিলানো রুজভেল্ট (১৮৮২-১৯৪৫) বলেছিলেন, সেখানকার এক-তৃতীয়াংশ মানুষ বসবাসের উপযোগী বাসস্থান থেকে বঞ্চিত। ১৯৬৪ সালের এক পরিসংখ্যানে দেখা যায়, আমেরিকার ২৫ শতাংশ মানুষের উপযুক্ত বাসগৃহ নেই। কিন্তু এশিয়া, আফ্রিকা ও লাতিন আমেরিকার উন্নতকামী দেশসমূহে জনবিস্ফোরণ ও দ্রুত শিল্পায়নের ফলে এ সমস্যা আরও ভয়াবহ আকার নিয়েছে। অথচ বাসস্থানের প্রয়োজন একান্তই মৌলিক। বুনিয়াদি ও আবশ্যিক। সারা পৃথিবী জুড়েই বেড়ে চলেছে আবাসনের অভাব। বিশেষ করে শহরাঞ্চলের নিম্নমানের বাসস্থান ও তার পরিবেশগত গুণের নিম্নমান সার্বিক মানবিক ও সামাজিক অবক্ষয় সৃষ্টি করে চলেছে।

সামগ্রিক অবস্থার গুহ্ব বুঝে ১৯৯৬ সালের জুন মাসে ইস্টাশ্বুলে অনুষ্ঠিত রাষ্ট্র-সংঘের সম্মেলনে যে দুটি মূল বিষয়ে কার্যসূচী নেওয়া হয়েছে তার একটি হ'ল 'সবার জন্য উপযুক্ত আশ্রয়', অপরটি হ'ল, 'শহরাঞ্চলে সংরক্ষণাত্মক মানবিক উপনিবেশনের উন্নয়ন'। শতকরা হিসাবে ভারতের গ্রামাঞ্চলের মাত্র ৫টি আর শহরগুলির ৬৭টি বাড়িতে পানীয় জল (পাইপ ওয়াটার) সরবরাহের ব্যবস্থা আছে। আর স্নান-পায়খানার (টয়লেট) সুবিধা শতকরা হিসাবে গ্রামাঞ্চলের ৯২টি আর শহরাঞ্চলের ৩৩টি বাড়িতে নেই। সামগ্রিক পরিস্থিতি বিবেচনায় ১৯৯৮ সালে ভারত সরকার জাতীয় আবাসন ও বাসস্থান নীতি ঘোষণা করে বলেছেন, "বাসস্থান হ'ল বুনিয়াদি মানবিক প্রয়োজন আর তা অগ্রাধিকারের ভিত্তিতে মেটাতে হবে।" "সবার জন্য আশ্রয়" শীর্ষক জাতীয় কার্যসূচিতে ৩১০ লক্ষ বাসস্থানের ঘাটতি পূরণের জন্য বছরে ২০লক্ষ আবাসন তৈরির যে লক্ষ্যমাত্রা ধার্য হয়েছে তার মধ্যে ৭ লক্ষ শহরাঞ্চলের জন্য আর ১৩ লক্ষ গ্রামাঞ্চলের জন্য তৈরি হবে। আর এই সংস্থানের ক্ষেত্রে গৃহের প্রাথমিক তালিকায় থাকবে গরিব শ্রেণী ও বঞ্চিত সম্প্রদায়।

প্রতিটি পরিবারের স্বপ্ন হ'ল নিজেদের একটি বাড়ি বা ফ্ল্যাট। এই বাসস্থান তাকে দেবে প্রকৃতির বিভিন্ন আকৃতি থেকে নিরাপত্তা। আরও দেবে মানবিক ও সামাজিক মর্যাদা। আর এই বাড়িই তাদের যোগাবে সামাজিক, অর্থনৈতিক ও সাংস্কৃতিক পরিকাঠামোর অন্যান্য আনুষঙ্গিক উপাদান, যেখানে কোন ব্যক্তি নিজেকে সম্যকভাবে সংহত ও সুরক্ষিত রেখে সমৃদ্ধির পথে উত্তরণের দিশা পেতে পারে।

আবাসন সমস্যা থেকে উদ্ধৃত শূন্যতার বেদনা পশ্চিমবঙ্গেই অপেক্ষাকৃত বেশি। ১৯৪৭ সালে দেশ বিভাগের পর অবিভক্ত বাংলার মোট আয়তনের আট ভাগের তিন ভাগ পশ্চিমবঙ্গের ভাগে পড়ে। তার ওপর বিভিন্ন রাজ্য থেকে আসা মানুষের চাপ পড়লো পশ্চিমবঙ্গের ৮৮ হাজার ৭৫২ বর্গ কিলোমিটার আয়তনের ওপর। ফলে এই রাজ্য অপরিবর্তিত আয়তন আর ব্রহ্মবর্ধমান জনসংখ্যার সমস্যায় খুবই আক্রান্ত। আয়তনের দিক থেকে পশ্চিমবঙ্গের অবস্থান মাঝামাঝি। নভেম্বর ২০০০ সালে সৃষ্ট ছত্তিশগড় (রায়পুর), উত্তরাঞ্চল (দেরাদুন) ও ঝাড়খণ্ডকে (রাঁচি) ধরে বর্তমান ভারতের ২৮টি অঙ্গরাজ্যের মধ্যে পশ্চিমবঙ্গের আয়তনগত আপেক্ষিক অবস্থান একাদশ স্থান থেকে দ্বাদশ স্থানে নেমে এসেছে। আয়তনের দিক থেকে মাঝামাঝি হলেও জনসংখ্যার দিক থেকে তার স্থান প্রথমের দিকে। পশ্চিমবঙ্গেই এদেশের

সবথেকে ঘনবসতিপূর্ণ রাজ্য। এই ঘনত্ব আগের থেকে অনেক বেড়ে গেছে। সারা দেশের ৩.৫৮ শতাংশ চাষযোগ্য জমি নিয়ে ভারতের শতকরা ৮ ভাগ জনসংখ্যার চাহিদা পশ্চিমবঙ্গকে মেটাতে হয়। এটা তার অর্থনৈতিক দুর্বলতার অন্যতম কারণ আর সমৃদ্ধির পথে উত্তরণের পক্ষে বেশ বড় রকমের একটি বাধা।

অর্থনৈতিক উৎকর্ষতায় আবাসনের ভূমিকা : অর্থনীতির সামগ্রিক পুনর্জীবনে আবাসন ক্ষেত্রকে একটি শক্তিশালী মাধ্যম হিসাবে বিবেচনা করা হয়। গৃহহীনের গৃহ আর কর্মহীনের কর্ম -- একইসাথে উভয়েরই সংস্থান করবে আবাসনের আনুষঙ্গিক ব্যবস্থা। কৃষির পরেই আবাসন হ'ল দ্বিতীয় বৃহত্তম উদ্যোগ, যা কর্মসংস্থানের প্রেক্ষিতে অত্যন্ত সম্ভাবনাপূর্ণ। গৃহনির্মাণের জন্য প্রয়োজনীয় বিভিন্ন আনুষঙ্গিক উপাদানের ক্ষেত্রে সৃষ্ট ত্রমবর্ধমান চাহিদা শিল্প ও শ্রম নিযুক্তির ক্ষেত্রে যথেষ্ট রত্ন সঞ্চয় করে সামগ্রিক অর্থনীতিতে একটা নতুন গতিবেগ আনবে। তাছাড়া জমি, ইমারতি সামগ্রী, পরিকাঠামো, প্রাসঙ্গিক পরিষেবা, প্রযুক্তিগত অর্থসংস্থান প্রভৃতি ক্ষেত্রে সৃষ্ট বাড়তি চাহিদাও সমগ্র অর্থনীতিকে আরও প্রভাবিত করবে। প্রাসঙ্গিকভাবে আর একটি বিষয় এসে পড়ে, তা হ'ল মানবসম্পদ উন্নয়ন। অর্থনৈতিক উন্নয়নের প্রত্যক্ষ অবদানের বিষয়টি দেরিতে হলেও ভারতে এখন বিশেষভাবে স্বীকৃতি পেয়েছে। মানবসম্পদ উন্নয়নের ভাগীদার তিনটি পক্ষ। সঞ্চিত ব্যক্তি নিজে -- ব্যক্তি যে প্রতিষ্ঠানের সাথে যুক্ত সেই প্রতিষ্ঠান আর সামগ্রিকভাবে সারা দেশ তথা দেশবাসী। আবাসনের অভাব পূরণ করা গেলে মানবসম্পদ উন্নয়নের ক্ষেত্রে অনেকটা এগোনো যাবে। নিজস্ব সুখী গৃহকোণে থিতোনো মনের অনুকূল ভিতের ওপর দাঁড়িয়ে অনেক সৃজনশীল কাজ করা যায়।

সমবায়ভিত্তিক আবাসনের কল্যাণকামী উপলব্ধি : সমবায়ভিত্তিতে বাসস্থান নির্মাণ প্রয়াস সদস্যদের জন্য শুধু বাসস্থানেরই সংস্থান করে না, পছন্দমত পারিপার্শ্বিকতা ও পরিষেবা সমন্বিত আরামদায়ক আশ্রয়ের আয়োজনও করে। এদিক থেকে সমবায় মানুষকে সারা জীবন ধরে স্বাস্থ্যোজ্জ্বল ও আনন্দময় থাকার সম্ভাবনা এনে দেয়। তাই সমবায়ভিত্তিক আবাসন শুধু বাড়িই নয় -- এনে দেয় সুন্দর এক মধুময় গৃহকোণ -- রচনা করে এমন এক মিষ্টি পরিবেশ যা তার প্রাকৃতিক, সামাজিক, অর্থনৈতিক, সাংস্কৃতিক ও আধ্যাত্মিক প্রয়োজন ও প্রত্যাশা পূরণের পক্ষে অনুকূল বাতাবরণ তৈরি করতেও সাহায্য করে। সদস্যদের পরিবারবর্গের জন্য বাসস্থানের পাশপাশি বিভিন্ন পরিবারের সামনে পারস্পরিক মিলনের একটি স্থায়ী মঞ্চও সমবায় গড়ে দেয়। সেই মঞ্চে দাঁড়িয়ে প্রতিবেশীদের সামনে বহু বিতর্কিত প্রয়োজন এবং প্রত্যাশা পূরণের ক্ষেত্রে নব নব উদ্যোগের দ্বার উন্মোচিত হয়। ভারতীয় সমবায় আন্দোলনের চিরকালের অহঙ্কার রবীন্দ্রনাথ বলেছেন, “এই সমবায় তত্ত্ব একটা আইডিয়াল, একটা আচার নয়; এইজন্য বহু কর্মধারা এর থেকে সৃষ্ট হতে পারে। মনের সঙ্গে পদে পদেই এর মুকাবিলা।” তাছাড়া সামাজিক সুস্থিতি ও সাম্প্রদায়িক সম্প্রীতির সুরক্ষা ও শ্রীবৃদ্ধির সমবায় ভাবধারায় একটি বিশিষ্ট অবদান রয়েছে। সমবায়ভিত্তিক বাসস্থান নির্মাণ ব্যবস্থার মাধ্যমে প্রত্যক্ষভাবে যে সুবিধাগুলি পাওয়া যায় সেগুলি হ'ল (১) নির্মাণ প্রক্রিয়ার সাথে সদস্যবর্গ অর্থাৎ ব্যবহারকারীরা প্রত্যক্ষভাবে সক্রিয় অংশ নিতে পারে; (২) বিভিন্ন সম্পদের উন্নততর সদ্যবহার যেমন হয় তেমনই ব্যয় সংকোচনের একাধিক সুবিধা পাওয়া যায়। ফলে মাথাপিছু নির্মাণ ব্যয়ও অপেক্ষাকৃত কম পড়ে, (৩) ব্যবহারকারীদের সমৃদ্ধির সাথে সাথে সমিতির যা যা পাওনা তা সঞ্চিত সকলের কাছ থেকে আদায় উশুলের পথটাও অনেকটা মসৃণ, সাবলীল ও স্বাভাবিক থাকে, (৪) অর্থনৈতিক শোষণ ও বঞ্চনার ব্যাপারটা থাকে না বললেই চলে, (৫) বরং পরমত সহিষ্ণুতার মাধ্যমে গণতান্ত্রিক নীতিনিয়মের সাম্য ন্যায্যতার অনুশীলনে গড়ে তোলা সমবায়মূলক আবাসন প্রকল্প জাতীয় উন্নয়ন ও জাতীয় সংহতি প্রতিষ্ঠায় প্রভূত সহায়তা দেয়, (৬) তাছাড়া নিম্নআয়ের মানুষ আর অর্থনৈতিক ও সামাজিক দিক থেকে সবার পিছনে থাকা সেই সর্বহারাদের মনেও নিজেদের একটা বাড়ির স্বপ্ন পূরণের প্রত্যাশা সমবায়ই জাগাতে পারে আর মেটাতেও পারে, (৭) বৃহদায়তনে স্থাপত্য শিল্পসম্মত পরিকল্পনা ও পরিকল্পনার পছন্দমত পায়ণ এতে সম্ভব হয়, (৮) মধ্যস্বত্বভোগী ও মুনাফাশিকারীদের মুনাফা অর্জনের ও সম্পদের কেন্দ্রীকরণের সুযোগ সমবায় দেয় না, (৯) তাই সমবায় আবাসন সর্বতোভাবে সমাজতান্ত্রিক দর্শন ও আদর্শ পায়ণের পথে উন্নত দিশা দেখায়। তাছাড়া আবাসন সমবায় গঠন করলে কিছু কিছু সুবিধারও সুযোগ পাওয়া যায়। সেগুলি হ'ল : (১) সমিতির নিবন্ধন ফি লাগে না আর

আনুষঙ্গিক দলিল এবং স্ট্যাম্প ডিউটি দেওয়ার ক্ষেত্রে ছাড়, (২) আনুপাতিক ঋণের পরিমাণ বেশি, (৩) দীর্ঘমেয়াদি ব্যবস্থায় সমহার কিঙ্গিতে ঋণ পরিশোধের ব্যবস্থা, (৪) বয়সের নির্দিষ্ট সীমার মধ্যে সর্বোচ্চ ঋণ গ্রহণের সুযোগ, (৫) যোগ্যতাসম্পন্ন অন্য নতুন সদস্যের ওপর ঋণ হস্তান্তরের সুবিধা, (৬) কোন সারচার্জ ছাড়াই আগাম ঋণ পরিশোধের সুযোগ, (৭) ন্যূনতম প্রেসিং ফি, (৮) ঋণ পরিশোধের জন্য কিঙ্গি বাবদ দেয় টাকার আয়করে ছাড়ের সুবিধা, (৯) জমিসহ নির্মীয়মাণ বাড়ি/ফ্ল্যাট বন্ধক ছাড়া কোন জামিনদার/ সমান্তরাল সতর্কতামূলক বিনিয়োগের প্রয়োজন নেই, (১০) শীর্ষ সমবায় আবাসন ফেডারেশনের পরিচালন ব্যবস্থায় অংশগ্রহণের সুযোগ, (১১) সর্বসাকুল্যে ঋণ পরিশোধের পরিমাণ সবচেয়ে কম, (১২) রাজ্য সমবায় আবাসন ফেডারেশনের সর্বাঙ্গীণ বার্ষিক সুদের হার ৯.১৭% প্রভৃতি।

দেশ বিদেশে সমবায় আবাসনের উৎস সন্ধানঃ বিদেশে গৃহ সমস্যার সমাধানে সমবায় বরাবরই একটা গুত্বপূর্ণ ভূমিকা নিয়ে এসেছে। প্রথম (১৯১৪-১৯১৮) ও দ্বিতীয় (১৯৩৯-১৯৪৫) বিশ্বুদ্ধের মধ্যবর্তী সময়ে ইংল্যান্ড ও ওয়েলস-এ মোট বাড়ির অর্ধেকই সমবায় ভিত্তিতে তৈরি হয়েছিল। দ্বিতীয় বিশ্বুদ্ধের অব্যবহিত পূর্বে নেদারল্যান্ডস্ (হল্যান্ড)-এ নবনির্মিত মোট বাড়ির এক-পঞ্চমাংশ তৈরি করেছিল আবাসন সমবায়। দ্বিতীয় বিশ্বুদ্ধের পর সুইডেনে যত বাড়ি তৈরি হয়েছে তার ৩০ শতাংশই করেছে সমবায়। ১৯৫৭ সাল নাগাদ জার্মানিতে মোট ১৬৭৯টি আবাসন সমবায়ের সদস্য সংখ্যা ছিল ১০ লক্ষ। এদের জন্য তৈরি হয়েছিল ৬ লক্ষ ৮০ হাজার ফ্ল্যাট। জার্মানির মোট ফ্ল্যাটের মধ্যে সমবায়ভিত্তিতে তৈরি ফ্ল্যাটই ছিল ৩৪ শতাংশ।

ভারতের আবাসন ক্ষেত্রে সমবায়ের পদক্ষেপ পড়েছিল পূর্বতন মহীশূর রাজ্যে, যার বর্তমান নাম কর্ণাটক। তারিখটি ছিল ১৯০৯ সালের ১লা ডিসেম্বর। সমিতিটির নাম ছিল “ব্যাঙ্গালোর বিন্ডিং কো-অপারেটিভ সোসাইটি”। তারপর ১৯১৩ সালে এগিয়ে এল “বোম্বাই হাউজিং কো-অপারেটিভ অ্যাসোসিয়েশন”। মাদ্রাজে ১৯১৪ সালে প্রথম আবাসন সমবায় সমিতি নিবন্ধিত হলেও তার কাজ শু হয় ১৯২৩ সালে। বিংশ শতাব্দীর প্রথম দশকে ভারতে আবাসন সমবায়ের পত্তন হলেও ১৯৫০ সাল নাগাদ তার অগ্রগতি ছিল খুবই মন্ডর। প্রকৃত প্রস্তাবে আবাসন সমবায়ের সম্প্রসারণের সূচনা হ’ল প্রথম পঞ্চবার্ষিকী পরিকল্পনাকাল (১৯৫১-’৫৬) থেকে যখন দেশের সামগ্রিক অর্থনৈতিক উন্নয়নের ক্ষেত্রে সমবায় আন্দোলনকে গুত্ব দেওয়া শু হ’ল। কেন্দ্রীয় পূর্ত দপ্তরের সচিব ধরমবীরার সভাপতিত্বে ১৯৬২ সালে ভারত সরকার আবাসন সমবায় সম্পর্কে যে কমিটি গঠন করেন ১৯৬৪ সালে দেওয়া সেই কমিটির প্রতিবেদনে অনপ্রতব সুপারিশ ছিল সর্বভারতীয় পর্যায়ে একটি জাতীয় সমবায় আবাসন সংস্থা চতুর্থ পঞ্চবার্ষিকী পরিকল্পনাকালের (১৯৬৯-’৭৪) মধ্যে গঠন করতে হবে। এই সুপারিশ অনুসারে আবাসন সংক্রান্ত কাজকর্মের সামগ্রিক তত্ত্বাবধানের উদ্দেশ্যে ১৯৬৯ সালে ভারতের জাতীয় সমবায় আবাসন ফেডারেশন প্রতিষ্ঠিত হয়। ভারতীয় সংবিধানের সপ্তম তফসিলে, রাজ্য সরকারসমূহের এত্তিয়ার ও ক্ষমতা বিষয়ক দ্বিতীয় তালিকার ৩২নং ত্রমিকে সমবায়কে রাজ্য তালিকার অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। এই কমিটির সুপারিশ অনুসারে সারা ভারতের প্রতিটি রাজ্যে দুই ধাপবিশিষ্ট সাংগঠনিক কাঠামোর ওপর সমবায় আবাসন আন্দোলনকে প্রতিষ্ঠিত করা হয়েছে। তৃণমূলস্তরে রয়েছে ব্যক্তিসদস্যদের নিয়ে গঠিত প্রাথমিক আবাসন সমবায় সমিতি আর রাজ্য পর্যায়ে রয়েছে রাজ্য সমবায় আবাসন ফেডারেশন। সর্বভারতীয় ক্ষেত্রে জাতীয় শীর্ষে সামগ্রিক নীতি নির্ধারণ, পথ প্রদর্শন ও তত্ত্বাবধানের জন্য রয়েছে ভারতের জাতীয় সমবায় আবাসন ফেডারেশন।

১৯৬৪ সালের ডিসেম্বর মাসে চন্ডিগড়ে অনুষ্ঠিত রাজ্য গৃহমন্ত্রীদের সম্মেলনে অধ্যাপক এম এস থ্যাকারের (যোজনা পর্ষদ) সভাপতিত্বে, বিভিন্ন ধরনের আবাসন কার্যক্রমের একীকরণ সম্পর্কে একটি কমিটি গঠিত হয়। এই কমিটির সুপারিশ ছিল ভরতুকিভিত্তিক শিল্পাঞ্চলের আবাসন, বস্তি এলাকার আবাসন এবং আর্থিক দিক থেকে দুর্বলতর সম্প্রদায়ের আবাসন-- এই তিনটি কার্যক্রমকে একত্র করে মাত্র একটিই কার্যক্রম রাখা হোক। আর এটি অভিহিত হবে

“ভরতুকিভিত্তিক আবাসন কার্যসূচি” হিসাবে। এই কার্যসূচির আওতায় গড়ে ওঠা আবাসন সমবায়গুলিকে ২৫ শত শতাংশ ভরতুকি ও ৭৫ শতাংশ ঋণ দেওয়ার সুপারিশও এই কমিটি করেছিল।

আবাসন উদ্যোগে সামগ্রিকভাবে অর্থ সরবরাহের ব্যাকসমূহের ভূমিকা সম্পর্কে রিজার্ভ ব্যাঙ্ক ১৯৭৭ সালের জানুয়ারি মাসে ব্যাঙ্ক অফ বরোদার সভাপতি ও ম্যানেজিং ডিরেক্টর আর সি সাহ-র সভাপতিত্বে যে ওয়ার্কিং গ্রুপ গঠন করেছিলেন তার প্রতিবেদন ১৯৭৮ সালের আগস্ট মাসে প্রকাশিত হয়। এই কমিটির সুপারিশের মধ্যে সমবায় আবাসনকেও বিশেষ গুরুত্ব দেওয়া হয়েছে। প্রতিবেদনে বলা হয়েছে ব্যাঙ্কগুলিকে ১০০ কোটি টাকা মত আবাসন ক্ষেত্রে বিনিয়োগের জন্য নির্দিষ্ট রাখতে হবে। তার মধ্যে বার্ষিক ৭৫ কোটি টাকার আবাসন ঋণের শতকরা ৭০ ভাগ টাকা হাডকো, আবাসন পর্যদ এবং আবাসন সমবায় সমিতি প্রভৃতির মাধ্যমে বার্ষিক শতকরা ১০ টাকা ৫০ পয়সা হারে লগ্নি করবে। কারণ সংস্থাগুলি অল্প আয়বিশিষ্ট গৌণীয় আবাসন ঋণের চাহিদা মিটিয়ে থাকে। সাধারণত ১৫ বৎসরের মধ্যেই ঋণ পরিশোধের ব্যবস্থা থাকবে। বিশেষ ক্ষেত্রে পরিশোধকাল সর্বোচ্চ ২০ বৎসর পর্যন্ত সম্প্রসারিত হতে পারে।

প্রাথমিক আবাসন সমবায়ের অগ্রগতি : নিচের সারণি থেকে ২০০০ সালের ৩১ মার্চ পর্যন্ত সর্ব ভারতীয় ক্ষেত্রে প্রাথমিক সমবায় আবাসনের সাধারণ অগ্রগতির একটি পরিচয় পাওয়া যাবে :

প্রাথমিক আবাসন সমবায় সমিতির প্রধান কাজ হ’ল জমি সংগ্রহ -- তার উন্নতি সাধন -- শীর্ষ সমবায় আবাসন ফেডারেশন ও অন্যান্য অর্থপ্রদায়ী সংস্থা থেকে আর্থিক সহায়তা জোগাড় -- গৃহনির্মাণ -- তার সুষ্ঠু বিলিবন্টন -- পরিষেবা প্রদান -- ব্যবস্থাপনা ও তত্ত্বাবধান। মোট ৯২ হাজার প্রাথমিক সমবায় সমিতির মধ্যে ২২,৪৬৩টি গঠিত হয়েছে শহর এলাকায়। প্রাথমিক আবাসন সমবায়ের ৭৭৯টি নিবন্ধিত হয়েছে তফসিলভুক্ত সম্প্রদায় ও তফসিলভুক্ত উপজাতিদের মধ্যে। মোট ৬৫ লক্ষ সদস্যের মধ্যে শহরাঞ্চলীয় সদস্যের সংখ্যা ২৪ লক্ষ ৬ হাজার জন। ইতিমধ্যে প্রাথমিক আবাসন সমবায় সমিতি সর্বমোট ২০ লক্ষ ৮৩ হাজার ৪৮২টি গৃহনির্মাণ করেছে আর নির্মীয়মান অবস্থায় রয়েছে ৪ লক্ষ ৪৬ হাজার ২৮০টি।

আবাসন সমবায়ের সাংগঠনিক কাঠামো ও আর্থিক সংস্থান : সমবায় আবাসনের সাংগঠনিক কাঠামোয় প্রাথমিক সমিতির ঠিক ওপরে রয়েছে রাজ্য পর্যায়ে আবাসন ফেডারেশন। ২০০০ সালের ৩১ মার্চ নাগাদ সারা ভারতে তাদের সংখ্যা দাঁড়িয়েছে ২৬টি। তাদের সম্মিলিত সদস্য সংখ্যা ৩০,৫২৬ -- সংগৃহীত অংশগত মূলধনের পরিমাণ ৩৬৮ কোটি ৫১ লক্ষ টাকা। এই টাকার ৭৫.৫ শতাংশ এসেছে প্রাথমিক আবাসন সমিতিগুলি থেকে আর সরকারি অংশ ত্রয়ের হার ২৪.৫%। তাদের সর্বমোট গৃহীত কর্জের পরিমাণ ৫ হাজার ৬৬০ কোটি ১৬ লক্ষ টাকা। এ টাকার যোগানদার হ’ল জীবনবিমা নিগম (৫০.১%), আবাসন ও পৌর উন্নয়ন নিগম বা হাডকো (২০.৮%), রাজ্য সরকার (০.৮৬%), ঋণপত্র (ডিবেঞ্চার) বিক্রয় (২.৫১%), প্রাথমিক সমিতিসমূহের আমানত (৩.২৮%), ব্যাঙ্ক (১৩.২%), জাতীয় আবাসন পর্যদ (৭.২৭%), অন্যান্য উৎস (১.৯৮%)। সভ্যভুক্ত বিভিন্ন প্রাথমিক আবাসন সমিতিতে ঋণ সরবরাহের উদ্দেশ্যে সরকার ও অন্যান্য উৎস থেকে অর্থ সংগ্রহের দায়িত্ব প্রতিটি রাজ্য পর্যায়ে শীর্ষ আবাসন সমিতি পালন করে। এদের অন্যান্য কাজের তালিকায় রয়েছে -- গৃহনির্মাণের বিভিন্ন সামগ্রীর মান ও আনুপাতিক পরিমাণ নির্ধারণ -- সংগ্রহ -- উৎপাদন -- সদস্যভুক্ত সমিতিসমূহে সরবরাহ - কারিগরী, অর্থনৈতিক, আইনগত পরামর্শদান প্রভৃতি। ঋণের টাকা সংগ্রহের ক্ষেত্রে এই শীর্ষ সমিতিসমূহকে অনেক বাধানিষেধ মেনে চলতে হয়। এদের ঋণের সবথেকে বড় একক যোগানদার হ’ল জীবনবিমা নিগম। শীর্ষ আবাসন সমিতির সঞ্চিত সংরক্ষিত তহবিল, আবাসন

তহবিল এবং আদায়ীকৃত অংশগত মূলধনের ১২ গুণ পর্যন্ত ঋণ জীবনবিমা নিগম দিয়ে থাকে। তবে এগুলির যোগফল থেকে সমিতির ক্ষতি এবং অনাদায়ী ঋণের পরিমাণ বাদ দিয়েই ১২ দিয়ে গুণ করতে হবে।

১৯৬২ সালে পশ্চিমবঙ্গে ১৬৫টি বিভিন্ন ধরনের প্রাথমিক আবাসন সমবায় সমিতি ছিল। ১৯৯৬ সালের ৩১ মার্চ নাগাদ তাদের সংখ্যা দাঁড়ায় ২৯০৮টি। বর্তমানে তাদের সংখ্যা অনেক বেড়েছে। ১৯৯৬ সালে পশ্চিমবঙ্গের প্রাথমিক আবাসন সমিতিসমূহের সদস্য সংখ্যা ছিল ৮৪,৯১২, কার্যকর মূলধন ছিল ৪১ কোটি ৪৪ লক্ষ ২৩ হাজার আর কর্মচারীদের সংখ্যা ছিল ৭৮৯ জন। প্রাথমিক আবাসন সমিতিগুলিকে অর্থ সরবরাহের উদ্দেশ্যে ১৯৬৫ সালের সেপ্টেম্বর মাসে রাজ্য পর্যায়ের শীর্ষ আবাসন সমবায় হিসাবে “ওয়েস্ট বেঙ্গল স্টেট অ্যাপেক্স হাউজিং ফিন্যান্স কো-অপারেটিভ সোসাইটি” প্রতিষ্ঠিত হয়। প্রকৃত অর্থ সরবরাহের কাজ শু করেছিল ১৯৬৮ সাল থেকে। ১৯৭৬ সালে এই শীর্ষ আবাসন সমিতিটি নামান্তরিত হয় “ওয়েস্ট বেঙ্গল স্টেট কো-অপারেটিভ হাউজিং ফেডারেশন” হিসাবে। আবাসন ক্ষেত্রে সমবায়কে সাধারণ মানুষের আরও কাছে আনার জন্য কলকাতায় আবাসন ফেডারেশনের প্রধান কার্যালয় (টোডি ম্যানসন, ৪র্থ তল, পি-১৫ ইন্ডিয়া এক্সচেঞ্জ প্লেস, এক্সটেনশন, কলকাতা-৭০০ ০৭৩, ফোন নং ২৩৬-৫৭৬৪ এবং ২৩৬-৯৪২৪) ছাড়াও পশ্চিমবঙ্গের বিভিন্ন শহরে ছড়িয়ে দিয়েছে তার ৯টি শাখাকেন্দ্র। এগুলি রয়েছে নদিয়ার রানাঘাট, হুগলীর শ্রীরামপুর, মুর্শিদাবাদের বহরমপুর, মালদহ, বর্ধমানের আসানসোল ও দুর্গাপুর, পশ্চিম মেদিনীপুরের মেদিনীপুর, পূর্ব মেদিনীপুরের তমলুক আর দার্জিলিং জেলার শিলিগুড়িতে। কলকাতা ও চব্বিশ পরগনা জেলাগুলির কাজের প্রধান কার্যালয়েই পৃথক শাখাদপ্তর রয়েছে। ১৯৯৬ সালের ৩১ মার্চ নাগাদ তার সদস্য সংখ্যা ছিল ৯৮০ জন। মোট আদায়ীকৃত অংশগত মূলধনের পরিমাণ ছিল ৫ কোটি ৫০ লক্ষ ৩৪ হাজার টাকা। তার মধ্যে সরকারের কেনা শেয়ারের পরিমাণ ছিল ১ কোটি ৮৫ লক্ষ ৪০ হাজার টাকা। ঐ তারিখ নাগাদ ফেডারেশনের কার্যকর মূলধনের পরিমাণ ছিল ৩০ কোটি ৮৬ লক্ষ ১ হাজার টাকা।

জাতীয় সমবায় আবাসন ফেডারেশন রয়েছে সর্বভারতীয় শীর্ষে। তার কাজ হল সদস্যভুক্ত ২৫টি রাজ্যভিত্তিক শীর্ষ আবাসন ফেডারেশনের গৃহনির্মাণ ও আনুষঙ্গিক পরিকল্পনা প্রণয়নের কাজে পরামর্শদান ও সমন্বয় সাধন -- ইমারতি সামগ্রী সংগ্রহ ও সরবরাহ -- সমবায় আবাসন সংক্রান্ত বিভিন্ন পত্রপত্রিকা পুস্তক ইত্যাদি প্রকাশ ও প্রচার -- আবাসন সমবায়ের স্বার্থে বিভিন্ন সংস্থা এবং কর্তৃপক্ষ, বিশেষ করে কেন্দ্রীয় ও রাজ্য সরকার সমূহের সাথে যোগাযোগ স্থাপন ও বজায় রেখে চলা -- আবাসন সমবায় বিষয়ক শিক্ষা ও প্রশিক্ষণ প্রদান প্রভৃতি। ১৯৬৯ সালে গঠিত ভারতের জাতীয় সমবায় আবাসন ফেডারেশন ২০০০ সালের ৩১ মার্চ নাগাদ ৬৩ লক্ষ ১২ হাজার টাকার অংশগত মূলধন সংগ্রহ করেছে। তারমধ্যে সরকারের কেনা শেয়ারের পরিমাণ ২০ লক্ষ ২৫ হাজার টাকা।

কেন্দ্রীয় সরকারের জাতীয় আবাসন নীতি ও জাতীয় সমবায় নীতিতে সমবায় আবাসনঃ ১৯৯৮ সালে ভারত সরকারের ঘোষিত জাতীয় আবাসন ও বাসস্থান নীতিতে (১) জমি বরাদ্দ ও বন্দোবস্তের ক্ষেত্রে সমবায় আবাসনকে বিশেষ অগ্রাধিকার দেওয়ার কথা বলা হয়েছে, যাতে গোষ্ঠীভিত্তিকভাবে আবাসন ব্যবস্থা যথেষ্ট উৎসাহিত হয়। (২) সমবায় আইনে যাতে আবাসন উপযুক্ত গুণে পায় তার জন্য বলা হয়েছে প্রতিটি রাজ্যের সমবায় আইনে “আবাসন সমবায়” সংক্রান্ত একটি পৃথক অধ্যায় যেন সংযোজিত হয়। (৩) প্রতি বৎসর ২০ লক্ষ করে অতিরিক্ত আবাসন তৈরির লক্ষ্যমাত্রা ধার্য হয়েছে। তার মধ্যে শহরাঞ্চলের জন্য ৭ লক্ষ ও গ্রামাঞ্চলের জন্য ১৩ লক্ষ আবাসন তৈরি করা হবে। এই ২০ লক্ষ বার্ষিক লক্ষ্যমাত্রার এক (১) লক্ষ তৈরি করা হবে সমবায়ভিত্তিতে। বিগত ১৯৯৮-৯৯ এবং ১৯৯৯ - ২০০০ --- এই দুই বৎসরের মধ্যে সমবায়ভিত্তিক ২ লক্ষেরও বেশি আবাসন তৈরি হয়েছে। সমবায় যে প্রদত্ত লক্ষ্যমাত্রা পূরণ করতে পেরেছে এটি একটি সুখকর সংবাদ।

২০০১ সালের ১৮ মে নতুন দিল্লিতে অনুষ্ঠিত রাজ্য সমবায় মন্ত্রীদের সম্মেলনে তদানীন্তন কেন্দ্রীয় কৃষি ও সমবায় মন্ত্রী

নীতীশ কুমার যে ১৪ দফা খসড়া জাতীয় সমবায় নীতি ঘোষণা করেছিলেন তাতে সমবায় নীতি, আদর্শ ও পরিচিতির ওপর যথেষ্ট গুহ্ব আরোপ করে সমবায়কে একটি পৃথক ও সুস্পষ্ট অর্থনৈতিক উদ্যোগ হিসাবে স্বীকৃতি দেওয়া হয়েছে। সমবায়ের ঘোষিত জাতীয় নীতির অষ্টম দফায় সমবায়ভিত্তিক আবাসন কার্যক্রমের জন্য অগ্রাধিকারমূলক সুযোগ সুবিধা বিস্তারের প্রতিশ্রুতিও ঘোষিত হয়েছে।

২০০২ সালের ১৩ মার্চ বুধবার কেন্দ্রীয় মন্ত্রীসভা ইতিপূর্বে ঘোষিত খসড়া জাতীয় সমবায় নীতি অনুমোদন করেছেন। এই নীতির মূল কথাটি হ'ল সমবায় আন্দোলনকে নিয়ন্ত্রণমুক্ত করে তাকে আরও স্বায়ত্তশাসিত, আত্মনির্ভরশীল ও গণতান্ত্রিক আন্দোলনে পান্তরিত করা। ইতিপূর্বে ঘোষিত কেন্দ্রীয় বাজেটের লক্ষ্যপূরণে কৃষিক্ষেত্রে নিয়োজিত সমবায়গুলির সাংগঠনিক পরিবর্তন আনা হবে ও কিছু সুযোগ-সুবিধা প্রসারিত করা হবে, যাতে তারা স্থানীয় সম্পদকে সংহত করে আর্থিক দিক থেকে স্বয়ংস্ব হতে পারে। সমবায়গুলি অধিকতর ব্যবসায়িক দক্ষতার ওপর প্রতিষ্ঠিত হলে বিশেষভাবে দুর্বলতর সম্প্রদায়ের উদ্দেশ্যে প্রসারিত ঋণদান ব্যবস্থার শর্তাদি অনেক সহজ হবে।

পশ্চিমবঙ্গীয় সমবায় আইন ও নিয়মাবলিতে সমবায় আবাসন : প্রথমদিকে পশ্চিমবঙ্গীয় সমবায় আইন ও নিয়মাবলিতে আবাসন সম্পর্কে কোন পৃথক অধ্যায় ছিল না। ১৯৭৪ সালের পশ্চিমবঙ্গীয় সমবায় নিয়মাবলি ঐ বৎসর ১লা ডিসেম্বর থেকে কার্যকর হয়। ১৯৭৬ সালের ২৬ ফেব্রুয়ারির সংশোধনীর মাধ্যমে নিয়মাবলির সপ্তদশ অধ্যায়ে আবাসন সমবায় সম্পর্কিত বিভিন্ন নিয়ম স্থান পায়। তারপর ১৯৮৩ সালের পশ্চিমবঙ্গীয় সমবায় আইনের নবম অধ্যায়ের ৮৫ থেকে ৮৯ ধারা ও ১৯৮৭ সালের পশ্চিমবঙ্গীয় সমবায় নিয়মাবলির নবম অধ্যায়ের ১৩০ থেকে ১৫৫ নিয়মে আবাসন সমবায় সম্পর্কিত বিস্তৃত বিধান স্থান পেয়েছে এবং সেগুলি ১৯৮৭ সালের ১লা আগস্ট থেকে কার্যকর হয়েছে। অবশ্য সমবায় আবাসনের জন্য আইন ও নিয়মাবলির শুধু নবম অধ্যায় দেখলেই চলবে না। সমস্ত ধরনের সমবায় সমিতির ক্ষেত্রে সমভাবে প্রযোজ্য বিধানগুলি সমবায় আইন ও নিয়মাবলির সর্বত্র ছড়িয়ে আছে; সেগুলি যেমন জানতে হবে তেমনি আবার সমবায় আবাসন সম্পর্কে আরও কিছু নির্দেশাবলি সমবায় আইন ও নিয়মের অন্যান্য অধ্যায়ে স্থান পেয়েছে। তার ওপর একেবারে হাতের কাছে প্রতিটি আবাসন সমবায়ের নিজস্ব উপবিধির বিধিব্যবস্থা সম্পূর্ণভাবে মেনে চলতে হবে। বর্তমান নিবন্ধমূলত নবম অধ্যায়ের বিধান সম্পর্কেই কিছুটা আলোকপাত করা হ'ল।

১৯৮৩ সালের পশ্চিমবঙ্গীয় সমবায় আইনের ২(১৮) ধারায় সমবায় আবাসন সমিতির সংজ্ঞা নির্ধারণ করে দেওয়া হয়েছে। বলা হয়েছে, এটি এমন এক ধরনের সমবায় সমিতি যার উদ্দেশ্য হচ্ছে তার সদস্যদের বাসগৃহ বা অ্যাপার্টমেন্টস দেওয়া অথবা বাসগৃহ বা অ্যাপার্টমেন্টস নির্মাণের জন্য জমি দেওয়া ও সেই সম্পর্কে সাধারণ তত্ত্বাবধান ও পরিষেবামূলক কাজকর্ম পরিচালনা করা। অবশ্য এধরনের বিভিন্ন আবাসন সমবায় নিয়ে গঠিত ফেডারেশনকেও আবাসন সমবায় সমিতি বলা হবে। জ্ঞাধারা - ২(১৮) ব

পশ্চিমবঙ্গে স্থায়ীভাবে বসবাসকারী বা স্থায়ীভাবে বসবাস করতে ইচ্ছুক যে কোন ব্যক্তি সমবায় আবাসন সমিতির সদস্য হতে পারে। সদস্য হতে ইচ্ছুক প্রত্যেক ব্যক্তিকে সদস্যপত্রের আবেদনপত্রের সাথে পাসপোর্ট সাইজের সাম্প্রতিককালের দুই কপি ফটো, আয়কর সংক্রান্ত অনুমোদনপত্র (ক্লিয়ারেন্স সার্টিফিকেট) বা বৃত্তিকর বিষয়ক প্রমাণপত্র আর অন্যের দ্বারা নিযুক্ত ব্যক্তিদের ক্ষেত্রে বেতন বিষয়ক প্রমাণপত্র দিতে হবে। বাড়ি বা অতিরিক্ত বাসস্থানের সতিই খুব প্রয়োজন আছে -- এই মর্মে সমিতির বোর্ড কাউকে বিবেচনা না করলে তিনি কোন আবাসন সমবায় সমিতির সদস্যপদে গৃহীত হবেন না। কোন ব্যক্তি আবাসন সমিতির সাথে কোন লাভজনক চুক্তিতে জড়িত হলে বা হতে চাইলে তিনি আর সদস্যপদে গৃহীত হবেন না। কোন সমবায় আবাসন সমিতির সদস্য সংখ্যা, সংষ্টি সমিতির কার্যক্রম বা পরিকল্পনা অনুসারে সদস্যদের মধ্যে বন্টনযোগ্য সমিতির প্রস্তাবিত প্লট, বাড়ি বা ফ্ল্যাটের মোট সংখ্যাকে অতিরিক্ত করবেন না। জ্ঞাধারা - ৮৫ ; নিয়ম-১৩৫ ব

একজন সদস্য একটি আবাসন সমবায় সমিতি থেকে কেবলমাত্র একটি প্লট, বাড়ি বা ফ্ল্যাট পাওয়ার অধিকারী হবেন। সদস্য হতে ইচ্ছুক ব্যক্তিকে ম্যাজিস্ট্রেটের বা নোটারি পাবলিকের সামনে ঘোষণা ও শপথ নিয়ে বলতে হবে যে তিনি পশ্চিমবঙ্গের অন্য কোন সমবায় আবাসন সমিতির সদস্য নন এবং যে নগরে, শহরে বা গ্রামে সমবায় আবাসন সমিতিটি গঠিত হয়েছে সেখানে তাঁর নিজের নামে বা তাঁর পরিবারের কারও মালিকানায় কোন বাড়ি বা ফ্ল্যাট বা প্লট নেই। অবশ্য যে সমবায় আবাসন সমিতি গঠনের বা যার সদস্য পদের জন্য আবেদন জানানো হয়েছে তার ক্ষেত্রে বাড়ি বা ফ্ল্যাট বা জমির মালিকদের সদস্য হতে কোন অসুবিধা নেই। কোন অথরিটি দ্বারা নির্মিত বা নির্মীয়মাণ অ্যাপার্টমেন্টের মালিকরা লিখিতভাবে সম্মত হলে আবাসন সমবায় সমিতি নিবন্ধনের জন্য আবেদন জানাতে পারেন। জুধারা ১-৮৫ ; নিয়ম-১৩৫ ব

আটটি ভিন্ন ভিন্ন পরিবারভুক্ত কমপক্ষে আট জন ব্যক্তি মিলে আবাসন সমবায় সমিতি গঠন করতে পারেন। এখানে পরিবার বলতে বোঝাবে স্বামী, স্ত্রী, নাবালক পুত্র ও নাবালিকা কন্যা, মৃত পুত্রের নির্ভরশীল বিধবা পত্নীর নাবালক পুত্র-কন্যা এবং স্বামীর নির্ভরশীল মাতা-পিতা। জুধারা - ১৩ ব

যাঁরা আবাসন সমিতি গঠনে এগিয়ে আসেন তাঁদের বলা হয় উদ্যোক্তা বা প্রমোটার। সমবায় নাম দিয়ে কোন প্রতিষ্ঠান শুরু করতে গেলে সমবায় আইন অনুসারে তাকে নিবন্ধন করাতে হবে। আর তা করার জন্য প্রয়োজনীয় কাগজপত্র তৈরি ও অন্যান্য প্রারম্ভিক কাজ করার জন্য উদ্যোক্তাগণ একটি সভায় মিলিত হবেন। এই সভায় স্থির হবে সমিতির নাম কি হবে আর নমুনা উপবিধির শূন্যস্থানগুলি পূরণ করে তা উদ্যোক্তাদের এই সভাতেই গৃহীত হবে। এই উপবিধি আসলে সমিতির সাথে সদস্যদের একটি চুক্তিপত্র। এতে থাকবে সমিতির একান্তই নিজস্ব বিবরণসহ সমিতির দৈনন্দিন পরিচালনা সংক্রান্ত নানান নির্দেশ। সমবায় আইন ও নিয়মাবলির পরিধির মধ্যে থেকে উদ্যোক্তাগণ এই সভায় উপবিধি তৈরি করেন। এই সভাতেই উদ্যোক্তাদের মধ্যে থেকে প্রথম বোর্ড গঠিত হয়। আর নির্বাচিত হন সভাপতি, সহ-সভাপতি, প্রধান উদ্যোক্তা (চিফ প্রমোটার) ও কোষাধ্যক্ষ। এই সভা সভাপতি সহ-সভাপতি, প্রধান উদ্যোক্তা ও কোষাধ্যক্ষকে আনুষঙ্গিক ক্ষমতায় ভূষিত করবে ও কাজকর্ম করার কর্তৃত্ব দেবে। তাছাড়া প্রস্তাবিত সমিতি কর্তৃক গ্রহণীয় পরিকল্পনার (স্কিম অফ দি প্রজেক্ট) কার্যসূচি বিবেচনা ও গ্রহণ করা হবে। এখানেই জমি বা বাড়ির বিত্রেতা বা পট্টাদাতার সাথে সম্পাদ্য চুক্তি ও অনুমোদন করা হবে। জুধারা - ৬, নিয়ম-২ (সি), নিয়ম-১১, নিয়ম-১৩০ ব

আবাসন সমিতি রেজিস্ট্রির জন্য যে ব্যবস্থাদি নেওয়া প্রয়োজন তা প্রধান উদ্যোক্তা নেন। নিবন্ধনের আবেদনপত্রে তিনিই প্রথম স্বাক্ষর করবেন। তিনি ব্যাঙ্কে অ্যাকাউন্ট খুলবেন ও সভাপতির সাথে যুগভাবে পরিচালনা করবেন। এদের মধ্যে যে কোন একজনের অনুপস্থিতিতে সহ-সভাপতি ও কোষাধ্যক্ষ উপস্থিত অপর জনের সাথে যৌথভাবে অ্যাকাউন্ট পরিচালনা করবেন। তাছাড়া প্রধান উদ্যোক্তা সভাপতির অনুমোদন নিয়ে জমি, বাড়ি প্রভৃতি কেনা বা পাওয়ার বিষয়ে কথাবার্তা চালাবেন। জুনিয়ম - ১৩১ ব

প্রাথমিক আবাসন সমবায় সমিতি নিবন্ধনের জন্য নিবন্ধকের কাছে নির্ধারিত ফর্মে আবেদন করতে হবে। আবেদনপত্রের সাথে অন্যান্য যে সমস্ত নথিপত্র দিতে হবে সেগুলি হ'ল : (১) উদ্যোক্তাদের সহ করা তিন প্রস্থ উপবিধি, (২) উদ্যোক্তাদের সভায় গৃহীত বিভিন্ন সিদ্ধান্তের অবিকল নকল, (৩) উদ্যোক্তাদের অর্থাৎ সমস্ত সদস্যদের সম্পর্কে বিবরণী, (৪) বাড়ি তৈরির জন্য জমি ত্রয়ের চুক্তির জেরক্স কপি, (৫) সাইটপ্ল্যান ও ফ্লোর প্ল্যান সমেত প্রস্তাবিত আবাসন প্রকল্পের প্রতিলিপি, (৬) প্রস্তাবিত আবাসন সমিতির নামে সংগৃহীত ও ব্যয়িত হিসাবের বিবরণী ও ব্যাঙ্কে রাখা টাকার সা

টিফিকেট, (৭) প্রধান উদ্যোক্তার একটি ঘোষণাপত্র, যার মধ্যে থাকবে তিনি অন্য কোন আবাসন সমবায়ের প্রধান উদ্যোক্তা বা উদ্যোক্তা হননি। তাছাড়া দাখিল করা অন্যান্য বিবরণীর সত্যতার অঙ্গীকারও তার মধ্যে থাকবে, (৮) উদ্যোক্তাদের হলফনামা বা শপথপত্র (এফিডেভিট) লাগবে। আর তা এই মর্মে করতে হবে যে তিনি অন্য কোন আবাসন সমবায়ের সদস্য নন এবং তার জমি বা বাড়ি বা ফ্ল্যাট নেই, (৯) উদ্যোক্তাদের আয় সংক্রান্ত বিবরণী ইত্যাদি। সংশ্লিষ্ট কাগজপত্র দাখিলের প্রতিটির জন্যই নির্দিষ্ট ফর্ম আছে। জ্বাধারা - ১৩, ধারা - ৮৫; নিয়ম - ১৩১ব

প্রস্তাবিত আবাসন সমবায় সমিতিটি কলকাতা মেট্রোপলিটন এলাকার মধ্যে অবস্থিত হলে তা নিবন্ধনের জন্য সমস্ত কাগজপত্র সংশ্লিষ্ট উপনিবন্ধকের নিকট পাঠাতে হবে (ডেপুটি রেজিস্ট্রার, কলকাতা মেট্রোপলিটন এরিয়া হাউজিং, ২৩৫, বি বি গান্ধুলি স্ট্রিট, কলকাতা - ৭০০ ০১২, ফোন নং- ২৩৭ ২৭৯০)। পশ্চিমবঙ্গের সমবায় সমিতিসমূহের নিবন্ধকের কার্যালয়ের অংশ হিসাবেই এই কার্যালয়ের বিবেচিত হবে। মূলত স্থানাভাবের জন্যই এটি ১৯৭৯ সালে অন্যত্র স্থানান্তরিত হয়েছে। ১৯৭৯ সালের ১৯ সেপ্টেম্বরের সরকারি বিজ্ঞপ্তি অনুসারে এই কার্যালয় গঠনের সময় কলকাতা মেট্রোপলিটন এলাকা হিসাবে যেগুলি চিহ্নিত হয়েছিল তা হ'ল কলকাতা কর্পোরেশন এলাকা, সেন্ট্রেলেক, বজবজ, গার্ডেনরিচ, দক্ষিণ সুবারবন (বেহালা), দক্ষিণ দমদম এবং বরানগর মিউনিসিপ্যাল এলাকাসমূহ ও কসবা নন-মিউনিসিপ্যাল শহরাঞ্চলীয় এলাকা প্রভৃতি। জ্বাধারা - ১৪, ১৫; নিয়ম - ৮, ৯ব

সংশ্লিষ্ট আবাসন সমবায় সমিতিটি যদি উত্তর চব্বিশ পরগনা জেলার রাজারহাট টাউন এলাকার মধ্যে হয় তাহলে নিবন্ধনের জন্য সমস্ত কাগজপত্র সংশ্লিষ্ট উপনিবন্ধকের নিকট পাঠাতে হবে (ডেপুটি রেজিস্ট্রার, রাজারহাট টাউন এরিয়া হাউজিং, সেন্ট্রেলেক স্টেডিয়াম, তিন নং গেট, র্যাম্প নং ১৯, ফোন নং- ৩৩৫ ৯৮০৮)। ২০০১ সালের ১৪ সেপ্টেম্বর প্রতিষ্ঠিত এই কার্যালয়ের আওতায় আছে রাজারহাট ব্লকের বিভিন্ন মৌজা এবং পর্দ্ববর্তী ভাঙুর ব্লকের কিছুটা অংশ। এই প্রজেক্টে যত আবাসন তৈরি হবে তার ৭৫ শতাংশই হবে সমবায় ভিত্তিতে। এলাকার দিক থেকে এই প্রকল্প সেন্ট্রেলেক সিটি এলাকার তিন গুণ ব্যাপ্তি নেবে বলে মনে করা হচ্ছে। জ্বাধারা - ১৪, ১৫; নিয়ম - ৮, ৯ব

উপরোক্ত দুটি এলাকা ছাড়া অন্য কোন এলাকায় সমবায় আবাসন সমিতি নিবন্ধন করতে হলে প্রয়োজনীয় কাগজপত্র সংশ্লিষ্ট জেলা বা রেঞ্জের নিকট পাঠাতে হবে। কাগজপত্র পাওয়ার তারিখ থেকে চার মাসের মধ্যে নিবন্ধন সংক্রান্ত সিদ্ধান্ত তাঁকে নিতে হবে। নিবন্ধন প্রত্যাখ্যান করলে বা নিবন্ধনের বিষয়টি নিষ্পত্তি না করলে সংশ্লিষ্ট নিবন্ধক তাঁর মন্তব্যসহ আবেদনটি নিউ সেক্রেটারিয়েট বিন্ডিংস-এ অবস্থিত সমবায় নিবন্ধন পরিষদের (কো-অপারেটিভ রেজিস্ট্রেশন কাউন্সিল) নিকট পাঠাবেন। তিনি যে সেখানে পাঠালেন এ খবরটি আবেদনের তারিখ থেকে পাঁচ মাসের মধ্যে প্রধান উদ্যোক্তাকে জানিয়ে দেবেন। এগুলি পাওয়ার তারিখ থেকে দুই মাসের মধ্যে নিবন্ধন পরিষদ বিষয়টি স্থির করে ফেলবেন। নিবন্ধকের কাছ থেকে আবেদনের তারিখ থেকে পাঁচ মাসের মধ্যে প্রধান উদ্যোক্তা কোন খবর নাও পেতে পারেন। সেক্ষেত্রে পাঁচ মাস অতিরিক্তের তারিখ থেকে এক মাসের মধ্যে প্রধান উদ্যোক্তা নিজেই নিবন্ধন পরিষদের কাছে আপিল করতে পারেন। জ্বাধারা - ১৩, নিয়ম - ১০ব

নিবন্ধনের প্রমাণপত্র (সার্টিফিকেট অব রেজিস্ট্রেশন) পাওয়ার পর প্রধান উদ্যোক্তার খোলা সব অ্যাকাউন্ট বন্ধ করে সমস্ত টাকা সমবায় আবাসন সমিতির অ্যাকাউন্টে জমা করা হবে। কোন জমি বা বাড়ি বা ফ্ল্যাট সংক্রান্ত প্রধান উদ্যোক্তার নির্বাহিত কোন ব্যয় যদি উদ্যোক্তাদের সভায় গৃহীত সিদ্ধান্তের দ্বারা অনুমোদিত না হয় তাহলে তা সমবায় আবাসন সমিতির বাধ্যতামূলক দেয় হিসাবে বিবেচিত হবে না। জ্বাধারা - ৮৫ (১০) (১১) ব

সমিতি নিবন্ধনের তারিখ থেকে এক মাসের মধ্যে সভাপতি বা তাঁর অনুপস্থিতিতে সহ-সভাপতি বোর্ডের প্রথম বৈঠক ডাকবেন। এই বৈঠকে সভাপতি, সহ-সভাপতি ও কোষাধ্যক্ষ ছাড়া অন্যান্য পদাধিকারীদের নির্বাচন করা হবে। প্রধান



উদ্যোক্তা সভাপতির অনুমতি নিয়ে যদি অন্য কোন বিষয় স্থির করেন তাহলে তা আলোচনা হবে ঙ্গ নিয়ম - ১৩২ ব

সমবায় আবাসন সমিতির বোর্ড তার প্রথম বৈঠকে এবং যখনই প্রয়োজন হবে, সমবায় আবাসন সমিতির সদস্যগণ সাধারণ সভায়, নিয়মাবলিতে বর্ণিত পদ্ধতিতে স্থপতি (আর্কিটেক্ট), মূল্য নির্ধারক (ভ্যালুয়ার) এবং গৃহ নির্মাণের ঠিকাদারদের (বিল্ডিং কন্ট্রাক্টর) একটি তালিকা প্রস্তুত করবে, তাদের প্রত্যেককে দেয় পারিশ্রমিক (ফি) নির্দিষ্ট করবে এবং এই মর্মে তাদের সম্মতি গ্রহণ করবে। সমবায় আবাসন সমিতি তালিকার একটি প্রতিলিপি ও পারিশ্রমিকের অনুসূচি (সিডিউল) নিবন্ধকের নিকট পাঠাবে এবং তালিকা বহির্ভূত কাউকে দিয়ে কোন কাজ করাবে না। ঙ্গধারা - ৮৬ ব

নিবন্ধনের প্রমাণপত্র পাওয়ার তারিখ থেকে ৯০ দিনের মধ্যে প্রথম সাধারণ সভা হবে। এখানে বোর্ডের পরিচালকদের নির্বাচন নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে না হলে নিবন্ধক আনুষঙ্গিক তদন্ত করে সমিতির নিবন্ধন বাতিল করে কারবার গোটানোর নির্দেশ দিতে পারেন। তাছাড়া সমিতির অফিসারদের তাঁর বিবেচনামত দণ্ডও দিতে পারেন। প্রথম সাধারণ সভায় কাজের অগ্রগতি ও পরিকল্পনা (প্রজেক্ট) সংক্রান্ত অন্যান্য বিবরণ পেশ করা হবে। অন্যান্য বিবরণের মধ্যে থাকবে : (১) সদস্যদের কাছ থেকে সংগৃহীত তহবিল, (২) নিবন্ধনের আগে ও পরে বিভিন্ন খাতে নির্বাহিত ব্যয়, (৩) নিবন্ধনের পরে কতজন সদস্য পদত্যাগ করেছে ও কতজন সদস্য নতুন হয়েছে। আর থাকবে পরিকল্পনা ব্যয় (প্রজেক্ট কস্ট) সংক্রান্ত সাম্প্রতিক কালের এস্টিমেট। এই প্রথম সাধারণ সভাতেই প্লট, বাড়ি ও ফ্ল্যাট বন্টনের ধরণ ও কার্যধারা চূড়ান্ত করা হবে। ঙ্গধারা - ৮৬, নিয়ম - ১৩৩ ব

আর্কিটেক্ট ও কন্ট্রাক্টরদের দিয়ে কাজ করানোর সিদ্ধান্ত নিলে ব্যাপক প্রচারবিশিষ্ট কমপক্ষে একটি দৈনিক পত্রিকায় সমিতি বিজ্ঞাপন দিয়ে প্রথম সভায় অনধিক তিনজন করে স্থপতি ও ঠিকাদারদের একটি তালিকা তৈরি করবে। তবে প্রজেক্টের মোট ব্যয় ১২ লক্ষ টাকার বেশি হলে স্থপতি ও ঠিকাদারদের দিয়েই পরিকল্পনা পায়ণের সিদ্ধান্ত সমিতির সাধারণ সভায় নিতে হবে। একই পদ্ধতিতে পাঁচজন ভ্যালুয়ারেরও একটি তালিকা তৈরি করতে হবে। তবে স্থপতি ও ঠিকাদার কখনই একই ব্যক্তি হবেন না।

ঙ্গ নিয়ম - ১৩৩ ব

আবাসন সমিতির রেজিস্ট্রেশন সার্টিফিকেট পাওয়ার ৯০ দিনের মধ্যে প্রথম সাধারণ সভার পর অন্যান্য সমিতির মতই সমবায় আইনের ২৫ ধারা অনুসারে প্রতি বৎসর বাৎসরিক সাধারণ সভা হবে। তবে আবাসন সমিতির ক্ষেত্রে বাৎসরিক সাধারণ সভার নির্দিষ্ট সাধারণ কার্যসূচি ছাড়াও অতিরিক্ত আরও কয়েকটি গুরুত্বপূর্ণ বিষয় আলোচনা করতে হবে। এ প্রসঙ্গে বোর্ড নিম্নলিখিত বিষয় সম্পর্কে বিস্তৃত প্রতিবেদন প্রতিটি বাৎসরিক সাধারণ সভায় পেশ করবে ; যেমন - (১) পরিকল্পনা পায়ণের অগ্রগতি, (২) ব্যক্তি সদস্যদের কাছ থেকে প্রাপ্ত টাকা পয়সা ও অনাদায় সংক্রান্ত বিস্তৃত বিবরণ, (৩) সর্বশেষে এস্টিমেট অনুসারে জমি, বাড়ি বা ফ্ল্যাটের মূল্য অনুমোদন, (৪) পশ্চিমবঙ্গ রাজ্য সমবায় আবাসন ফেডারেশন থেকে ঋণ গ্রহণ ও পরিশোধের সর্বশেষ অবস্থা, (৫) সদস্যদের পদত্যাগ, বিতাড়ন ও মৃত্যু ঘটলে তার বিবরণ ও সৃষ্ট আনুষঙ্গিক শূন্যতা পূরণে নতুন সদস্য গ্রহণের বিবরণ। ঙ্গধারা - ২৫ ; নিয়ম - ১৪৪ ব

সাধারণভাবে সমবায় সমিতির বোর্ড কি কি ক্ষমতা প্রয়োগ ও কর্তব্য পালন করবে তা ১৯৮৭ সালের পশ্চিমবঙ্গীয় সমবায় নিয়মাবলীর যথাক্রমে ৪৮ ও ৪৯ নিয়মে বলা আছে। সেগুলি ছাড়াও একটি আবাসন সমবায় সমিতির বোর্ডের আরও কিছু করণীয় আছে ; যেমন - (১) ফিয়ার বা চুক্তির ভিত্তিতে নিযুক্ত ব্যক্তি, যেমন কন্ট্রাক্টর-সলিসিটর-সুপারভাইজার-ইঞ্জিনিয়ার-ভ্যালুয়ার-আর্কিটেক্ট-সারভেয়ার প্রভৃতি নিয়োগ ও অপসারণ করা, (২) দরপত্র আহ্বান ও সমিতির জন্য ও পক্ষে চুক্তি সম্পাদন ও সেই সম্পর্কে শর্তাদি স্থির করা। চুক্তির শর্তাদি একবার স্থির হলে তা বোর্ডের

সভার দুই-তৃতীয়াংশ সদস্যদের উপস্থিতি ও ভোটাধিক্য ছাড়া পরিবর্তন করা যাবে না, (৩) মাসে অন্তত একবার সমিতির খাতা অনুসারে নগদ তহবিল ও তিন মাসে অন্তত একবার অন্যান্য পরিসম্পদ পরীক্ষা করে বোর্ডের বৈঠকে তার ফলাফল নিয়ে আলোচনা করা। নগদ টাকা বা হিসাবপত্রের প্রত্যক্ষ দায়িত্বে নেই, বোর্ডের এমন কোন সদস্যদের ওপর এই ভার দিতে হবে, (৪) পশ্চিমবঙ্গ রাজ্য সমবায় আবাসন ফেডারেশন থেকে সদস্যদের পক্ষে ঋণ গ্রহণের জন্য প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা নেওয়া। অন্যান্য বিভিন্ন উৎস থেকে ঋণ সংগ্রহের ব্যাপারেও কাগজপত্র ও দলিলপত্রাদি সরবরাহ সহ সমস্ত সম্ভাব্য উপায়ে সদস্যদের সহায়তা করা, (৫) মঞ্জুরিকৃত ও প্রদত্ত ঋণের শর্ত কড়ার প্রভৃতি বিষয়ক বিস্তৃত বিবরণ সম্পর্কেও সদস্যদের জানাবে, (৬) জমি, বাড়ি বা ফ্ল্যাটের মূল্য বাবদ কিস্তি দেওয়ার জন্য সদস্যদের কাছে সময়ে সময়ে দাবির নোটিশ পাঠাবে। পরিকল্পনের কাজে প্রকৃত অগ্রগতি বিবেচনা করে কিস্তির সংখ্যা স্থির করবে, (৭) সদস্যদের মনোনীত ব্যক্তির নাম নির্দিষ্ট রেজিস্টারে লিপিবদ্ধ সংক্রান্ত আনুষঙ্গিক ব্যবস্থা নেওয়া, (৮) সদস্যদের কাছ থেকে ঋণের আদায়ীকৃত কিস্তি পশ্চিমবঙ্গ রাজ্য সমবায় আবাসন ফেডারেশনের নিকট সময়মত পরিশোধের ব্যবস্থা করবে, (৯) সদস্যদের বিবেচনার জন্য বাৎসরিক সাধারণ সভায় প্রতিবেদন উপস্থাপিত করবে, নিয়ম - ১৩৯। (১০) পরিকল্পন্য ব্যয়ের উর্দ্ধগতি এড়ানোর জন্য বোর্ড বিশেষ সচেষ্টিত হবে। তবে যদি তার প্রসারণ ঘটে তাহলে বোর্ড সঙ্গে সঙ্গে বাৎসরিক বা বিশেষ সাধারণ সভার মাধ্যমে সদস্যদের গোচরে আনবে, নিয়ম - ১৪০। (১১) কোন জমির মূল্য (উন্নয়নী ব্যয় সমেত) বা উত্ত জমির ওপর সমবায় আবাসন সমিতি কর্তৃক নির্মিত বাড়ি বা ফ্ল্যাটের মূল্য বোর্ড কর্তৃক নির্ধারিত পদ্ধতিতে পরিভাজিত হবে। সকলের ব্যবহারযোগ্য এলাকা ও সুযোগ-সুবিধার রক্ষণাবেক্ষণ, সংস্কার বা পরিবর্তনের মূল্য কার্পেট এলাকা অনুসারে পরিভাজন করা হবে। তবে কার্পেট এলাকা অনুসারে পরিভাজন ন্যায়সঙ্গত বিবেচিত না হলে নিবন্ধকের অনুমোদন নিয়ে সমিতি তার বিবেচনামত পদ্ধতিতে মূল্য আদায় করতে পারে, নিয়ম-১৫২। (১২) সঞ্চিত জমি, বাড়ি বা ফ্ল্যাটের মূল্য যা সমিতি কর্তৃক চূড়ান্তভাবে পরিভাজিত হবে তা পুরোপুরিভাবে না মিটিয়ে দেওয়া পর্যন্ত সমবায় আবাসন সমিতির সদস্য জমি, বাড়ি বা ফ্ল্যাটের মালিকানা বা স্বার্থলাভের যোগ্য হবেন না। নিয়ম-১৫৩।

কোন আবাসন সমিতি তার উপবিধি অনুসারে কোন সদস্যকে জমির প্লট বা বাড়ি বা কোন বিল্ডিং-এর প্রকোষ্ঠ(অ্যাপার্টমেন্ট) নিয়মাবলির শর্ত দ্বারা অনুমোদিত স্বত্ব বা স্বার্থসহ বন্টন (পুনর্বন্টনসহ) করে দিলে সঞ্চিত সদস্য তার অধিকারী হবে এবং ৬০ ধারার ২ উপধারার বিধানসাপেক্ষে ১৮৮২ সালের সম্পত্তি হস্তান্তর আইন ও ১৯০৮ সালের নিবন্ধন আইন মোতাবেক হস্তান্তর পত্রটি অনুপ স্বত্ব বা স্বার্থ লাভের চূড়ান্ত প্রমাণ হিসাবে বিবেচিত হবে। অধারা - ৮৭ (১) ব

বোর্ডের প্রথম সভায় গৃহীত নীতি ও কার্যধারা কঠোরভাবে মেনে নিয়ে প্লট, বাড়ি বা ফ্ল্যাটের বন্দোবস্ত বোর্ড করবে এবং বন্টন বা অন্যবিধ বিষয়ে বোর্ডের সিদ্ধান্ত গ্রহণের দিন থেকে সাত দিনের মধ্যে সমস্ত সদস্যকে জানাবেন। বোর্ডের সিদ্ধান্তে কোন সদস্য অসন্তুষ্ট হলে সাধারণ সভার কাছে আপিল করতে পারবেন আর তার সিদ্ধান্তই হবে চূড়ান্ত। বোর্ডের সিদ্ধান্ত অবগতির তারিখ থেকে ১৫ দিনের মধ্যে আপিল প্রার্থনাকামী সদস্য আপিলের ইচ্ছা প্রকাশ করে বোর্ডের কাছে লিখিতভাবে জানাবেন এবং বোর্ড সঞ্চিত সংবাদ প্রাপ্তির তারিখ থেকে ৪৫ দিনের মধ্যে সাধারণ সভা অনুষ্ঠানের ব্যবস্থা করবেন। নিয়ম-১৩৪।

সাধারণ এলাকা বা উপকরণের অবিভক্ত স্বত্বসহ জমির প্লট বা বাড়ির ফ্ল্যাট চালু যে কোন আইনের মর্ম অনুসারে, বংশপরম্পরায় ভোগ দখল এবং হস্তান্তর করার উপযোগী স্থাবর সম্পত্তি হিসাবে গণ্য হবে। তবে উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্য এবং হস্তান্তরযোগ্য এই স্থাবর সম্পত্তির বিভাজন বা পুনর্বিভাজন করা যাবে না। সমবায় আবাসন সমিতির প্রত্যেক সদস্য বন্টনলব্ধ জমির প্লট বা ফ্ল্যাটের সঞ্চিত সাধারণ এলাকা এবং উপকরণসমূহের অবিভাজ্য স্বত্বভোগের অধিকারী হবে। জমির প্লট বা বাড়ির ফ্ল্যাটের অধিকারী প্রত্যেক সদস্য সাধারণ এলাকা এবং সুবিধাসমূহ যে উদ্দেশ্যে

এমনভাবে ব্যবহার করবে যাতে অনুপ সুবিধাভোগী অন্যান্য সদস্যদের আইনসম্মত অধিকারে হস্তক্ষেপ বা অনধিকার দখল না ঘটায়। সাধারণ এলাকা এবং উপকরণসমূহের (সংযোজন বা উন্নয়নসহ) রক্ষণাবেক্ষণ, সংস্কার এবং পুনঃপূরণ সংক্রান্ত কাজকর্ম, সমবায় আবাসন সমিতির উপবিধি অনুযায়ী এবং সঙ্গঠিত পৌরসভা (মিউনিসিপ্যালিটি), প্রজ্ঞাপিত এলাকার কর্তৃপক্ষের (নোটিফায়েড এরিয়া) বা ক্ষমতাবান প্রাধিকারির (কম্পিটেন্ট অথরিটি) যেমনটি প্রাসঙ্গিক হবে, ঘরবাড়ি বিষয়ক নিয়মাবলি অনুযায়ী করা হবে। এই বাবদ ব্যয়ভার নিয়মাবলিতে বর্ণিত পদ্ধতিতে সদস্যদের মধ্যে ভাগ করে দেওয়া হবে। জ্ঞাধারা - ৮৭ (৩), (৪), (৫), (৬); নিয়ম - ১৫২ ব

পৌরসভাকে বা ক্ষমতাবান প্রাধিকারিকে দেয় অভিকর (রেট) এবং কর ধার্যের ক্ষেত্রে প্রতিটি প্লট বা বাড়ি বা (সাধারণ এলাকা এবং উপকরণসমূহের অবিভাজ্য স্বার্থসহ) বাড়ির ফ্ল্যাটকে এক একটি পৃথক ইউনিট হিসাবে ধরা হবে। সমবায় আবাসন সমিতি তার কাজকর্মের বিষয়ে প্রতি সমবায় বৎসরের শেষে বা নিবন্ধক কর্তৃক সাধারণ বা বিশেষ আদেশবলে নির্দেশিত অন্য যে কোন সময়ে নির্দেশিত তথ্য বা বিবরণ নিবন্ধকের কাছে পাঠাতে বাধ্য থাকবে। নিবন্ধনের পরে এবং গৃহীত প্রকল্পের বাস্তবায়নের শেষে জমি, বাড়ি বা ফ্ল্যাট সদস্যদের মধ্যে বন্টন না করা পর্যন্ত সমবায় আবাসন সমিতি তার সদস্যদের এবং নিবন্ধকের কাছে ত্রৈমাসিক ভিত্তিতে নিয়মাবলিতে বর্ণিত পদ্ধতিতে বিবরণ পাঠাবে। এই বিবরণটি নিয়মাবলি সংলগ্ন ত্রিশ (৩০) নিদর্শ অনুসারে পাঠাতে হবে। জ্ঞাধারা - ৮৮ (১), (২), (৩); নিয়ম-১৫৫ ব

সমবায় আবাসন সমিতির পূর্ব অনুমতি না নিয়ে কোন সদস্য তাঁর অধিকৃত বাড়ি বা ফ্ল্যাটে কোন পরিবর্তন বা সংযোজন বা সংস্কার করতে পারবেন না। অনুমতির জন্য সদস্যকে সমিতির কাছে আবেদন করতে হবে। বোর্ডের সভায় সমবায় আবাসন সমিতি আবেদন সম্পর্কে সদস্যকে জানিয়ে দেবে। যদি জানাতে ব্যর্থ হয় তাহলে ধরে নেওয়া হবে আবেদন অনুমোদিত হয়েছে। বোর্ড প্রত্যাখ্যান করলে তা জ্ঞাপনের তারিখ থেকে পনেরো দিনের মধ্যে নিবন্ধকের কাছে আপিল করার অধিকার সঙ্গঠিত সদস্যের থাকবে। আপিল প্রাপ্তির তারিখ থেকে পনেরো দিনের মধ্যে নিবন্ধক তা নিষ্পত্তি করবেন। জ্ঞাধারা - ৮৫ (১২); নিয়ম-১৫১ (২) ব

যে সদস্য প্লট বাড়ি বা ফ্ল্যাট পেয়েছেন তিনি সমবায় আবাসন সমিতির লিখিত অনুমতি না পেলে কখনই তা থেকে ভাড়া বা কোনপ হস্তান্তর বা অন্য প্রকারে কোন আয় করতে পারবেন না। সমিতি অনুমতি দিতে পারে বা লিখিত কারণ লিপিবদ্ধ রেখে প্রত্যাখ্যানও করতে পারে। আবেদন পাওয়ার তারিখ থেকে এক মাসের মধ্যে গৃহীত সিদ্ধান্ত সম্পর্কে সমিতি সঙ্গঠিত সদস্যকে জানিয়ে দেবে। এক মাসের মধ্যে যদি সমিতি সিদ্ধান্ত নিতে ব্যর্থ হয় বা সম্মতি দিতে প্রত্যাখ্যান করে তাহলে নিবন্ধকের কাছে আপিল করার অধিকার সঙ্গঠিত সদস্যের থাকবে। আপিল করার সময়সীমা সম্পর্কে তৃতীয় তফসিলের দশম ত্রমিকে বলা আছে (১) সঙ্গঠিত সিদ্ধান্ত বা নির্দেশ আবেদনকারীকে জ্ঞাপনের তারিখ থেকে ৯০ দিনের মধ্যে বা (২) সঙ্গঠিত সিদ্ধান্ত বা নির্দেশ জানানো না হলে যে তারিখে আবেদনকারী সিদ্ধান্ত বা নির্দেশ সম্পর্কে জানতে পারছেন সেই তারিখ থেকে ৯০ দিনের মধ্যে, বা (৩) আবেদনের ভিত্তিতে যদি কোন সিদ্ধান্ত নেওয়া বা নির্দেশ দেওয়া না হয় তাহলে ৮৯ ধারা মতে যেদিন এক মাস পার হয়ে যাচ্ছে সেই তারিখ থেকে ৯০ দিনের মধ্যে আপিল করা যাবে। ধারা - ৮৯; তৃতীয় তফসিল - ত্রমিক - ১০; নিয়ম - ১৪২।

জমির প্লট বা বাড়ি বা কোন ফ্ল্যাট পাওয়ার পর সদস্যকে তাঁর ওপর নির্ভরশীল ব্যক্তিদের বসবাসের জন্যই তা ব্যবহার করতে হবে। তবে নিম্নলিখিত পরিস্থিতিতে সমবায় আবাসন সমিতির বরাদ্দ বাড়ি বা ফ্ল্যাটের বাইরেও বসবাস করতে পারেন; যেমন (১) অন্য জায়গায় বদলি হলে, (২) চাকরির শর্ত অনুসারে নিয়োগকর্তার দেওয়া আবাসনে বসবাসে বাধ্য হলে, (৩) ব্যবসা বা পেশার কারণে অন্য জায়গায় থাকতে হলে এবং (৪) অন্যত্র বসবাসে বাধ্য হওয়ার অন্য আর কোন কারণ বোর্ড অনুমোদন করলে।

জুনিয়ম - ১৫৪ ব

সমবায় আবাসন সমিতির লিখিত অনুমতি নিয়ে কোন সদস্য আইন মোতাবেক সদস্য পদের যোগ্য এমন অন্য কোন ব্যক্তিকে সফল প্লট বা বাড়ি বা ফ্ল্যাট, যা প্রাসঙ্গিক হবে, হস্তান্তর করতে পারবে। অনুপ হস্তান্তরে আপত্তি জানালে তার আগে সমিতি লিখিতভাবে প্রত্যাখ্যানের কারণ লিপিবদ্ধ করবে এবং তা এই মর্মে আবেদন পাওয়ার তারিখ থেকে এক মাসের মধ্যে অনুপ সদস্যকে জানাবে। সফল সদস্যদের নিয়মাবলিতে বর্ণিত সময়সীমার মধ্যে নিবন্ধকের নিকট আপিল করার অধিকার থাকবে। আপিল করতে চাইলে অস্বীকৃতির খবর পাঠানোর তারিখ থেকে ত্রিশ দিনের মধ্যে বা সমিতি কর্তৃক প্রস্তাব প্রাপ্তির তারিখ থেকে ৬০ দিনের মধ্যে আপিল করা যাবে। আবার আপিলের পর নিবন্ধকের নির্দেশের বিদ্রোহ পুনরায় সমবায় ন্যায়পীঠের কাছে আপিল প্রার্থনা করা যায়। এই আপিল করা যাবে নিবন্ধকের নির্দেশের তারিখ বা যেদিন আপিল প্রার্থী নির্দেশ সম্পর্কে জানতে পারছেন সেই তারিখ থেকে ৯০ দিনের মধ্যে। জুনিয়ম - ৮৫ (৯) ; নিয়ম - ১৩৫ (৩) বি; তৃতীয় তফসিল ত্রমিক ব

কোন জমি বা বাড়ি বা ফ্ল্যাট হস্তান্তরে কোন সদস্যকে সম্মতি দেওয়ার আগে সমিতিকে নিশ্চিত হতে হবে যে ----(১) হস্তান্তরগ্রহীতা ব্যক্তি সমিতির সদস্য হওয়ার যোগ্য, (২) হস্তান্তরগ্রহীতার প্রকৃতিই বাসস্থানের প্রয়োজন আছে, (৩) হস্তান্তরকারী সদস্য সমিতির সমস্ত পাওনা মিটিয়ে দিয়েছেন বা হস্তান্তরকারী সদস্যের সফল দায়িত্ব গ্রহণে অঙ্গীকারবদ্ধ হয়েছেন, (৪) হস্তান্তরগ্রহীতা ব্যক্তি সমিতির সদস্যপদের জন্য প্রথানুসারে আবেদন করেছেন। জুনিয়ম - ১৩৫ (৩) (এ)ব

সদস্য কোন জমির প্লট বা বাড়ি বা ফ্ল্যাটের দখল ছাড়তে চাইলে তার কারণ ও সময়কাল বর্ণনা করে লিখিতভাবে বেআইনির দাবী জানাতে হবে। জমি, বাড়ি বা ফ্ল্যাটের সবরকম হস্তান্তর ও ভাড়া দেওয়ার ক্ষেত্রে নিবন্ধকের ও সমিতির অনুমতি প্রয়োজন। অনুমতি দেওয়ার বিনিময়ে সফল সদস্যের কাছ থেকে রাজ্য সরকারের এই মর্মে স্থির করে দেওয়া ফি বা চাঁদাদা আবাসন সমিতি আদায় করতে পারবে। সদস্য নিম্নবর্ণিত এক বা একাধিক কারণে বিদ্রি বা ভোগ বন্ধকের (ইউজিউ ফ্ল্যাকটুয়ারি মর্টগেজ) মাধ্যমে হস্তান্তর করতে পারেন : যদি সদস্য (১) ঋণে আবদ্ধ থাকেন; (২) তাঁর নিয়ন্ত্রণ বহির্ভূত কোন অনিবার্য কারণে স্থান পরিবর্তনে বাধ্য থাকেন; (৩) তাঁর পুত্র-কন্যা বা নির্ভরশীল পোষ্যের বিবাহ, শিক্ষা ও চিকিৎসার জন্য খুবই আর্থিক সঙ্কটে পড়েন। এগুলি ছাড়া নিবন্ধক সফল সদস্যের অনুকূলে অনুপ কোন অনিবার্য কারণ অনুমোদন করতে পারেন। পূর্ববর্ণিত বিভিন্ন সঙ্গত কারণে আবাসন সমিতির দেওয়া বাড়ি বা ফ্ল্যাটের বাইরে বসবাসে সদস্য বাধ্য হলে নিবন্ধকের অনুমোদন বা সমিতির লিখিত সম্মতি দেওয়ার ক্ষেত্রে মোটেই স্বেচ্ছাচারিতা করা চলবে না। জুনিয়ম - ১৪২; নিয়ম - ১৫১ব

নিম্নলিখিত কারণে আবাসন সমবায় সমিতি থেকে সদস্যপদ চলে যাবে, যদি (১) কোন সদস্যের সদস্যপদের কোন অযোগ্যতা এসে যায়, (২) জমি, বাড়ি বা ফ্ল্যাট বন্টনের তারিখ থেকে ৯০ দিনের মধ্যে তিনি তা গ্রহণে ব্যর্থ হন বা (৩) নিবন্ধকের অন্যপ নির্দেশ ব্যতিরেকে তিনি বা তাঁর পরিবারের কোন সদস্য সমিতির সাথে ব্যবসায়িক সম্পর্ক স্থাপন করেন বা সমিতির বিদ্রোহ উকিল বা সলিসিটর হিসাবে কাজ করেন। সদস্যপদ অবসানের পূর্বোক্ত কারণ প্রথম ঘটনার দিন থেকেই সদস্যপদের অবসান কার্যকর হয়েছে বলে বিবেচিত হবে। তবে সদস্যপদের অযোগ্যতা প্রসঙ্গে বলে রাখা ভাল যে, কোন ব্যক্তির সদস্যপদের অবসান হবে না, যদি তিনি বা তাঁর পরিবারের কোন সদস্য উত্তরাধিকারসূত্রে জমি বা বাড়ি বা ফ্ল্যাটের মালিক হওয়ার পরও সমিতির পরিকল্পিত বাসস্থান সংগ্রহের প্রয়োজন প্রকৃতি অনুভব করেন। জুনিয়ম - ১৩৬ব

নিম্নলিখিত কারণে কোন সদস্যকে আবাসন সমবায় সমিতি থেকে বিতাড়িত করা যাবে : (১) কোন সদস্য তাঁর ওপর ন্যস্ত জমি বা বাড়ি বা ফ্ল্যাটের দাম বাবদ দেয় অর্থ একটানা ছয় মাসেরও বেশি সময় ধরে পরিশোধে খেলাপ করতে থাকলে তাঁর আচরণ ব্যাখ্যা করার একটা সুযোগ বোর্ড দেবে। তার বত্তব্য শোনার পর সন্তুষ্ট না হলে বোর্ডের বৈঠকের দুই-তৃতীয়াংশ সদস্যের উপস্থিতি ও ভোটের দ্বারা সেই সদস্যকে বহিস্কার করা যাবে, তবে নিবন্ধকের নিকট বোর্ডের সিদ্ধান্ত দাখিল করে অনুমোদন না করানো পর্যন্ত তা কার্যকর হবে না। অনুমোদন করলে তা সৎস্টি সদস্যকে জ্ঞাপনের তারিখ থেকেই কেবল কার্যকর হবে। নিবন্ধক কর্তৃক অনুমোদন বা অননুমোদনের বিষয়টি ছয় সপ্তাহের মধ্যে সমিতিতে জানাতে হবে, তা না জানালে বোর্ডের সিদ্ধান্তই কার্যকর হবে। এই অনুমোদনের ক্ষমতা নিবন্ধকের ওপরই অনন্যভাবে ন্যস্ত থাকবে, অন্য কোন আধিকারিকের উপর ন্যস্ত করা যাবে না; (২) কোন সদস্য সমিতির স্বার্থবিরোধী কোন কাজ করলে বা সাবধান করে দেওয়া সত্ত্বেও বোর্ডের আইনানুগ সিদ্ধান্ত লঙ্ঘন করেছে বলে বোর্ডের মনে হলে সেই সদস্যকে পূর্বোক্ত নিয়মে বহিস্কার করা যাবে। এইভাবে বহিস্কৃত সদস্যের রাজ্য সরকারের কাছে আপিল করার অধিকার থাকবে। এই উদ্দেশ্যে বহিস্কারের নির্দেশ জ্ঞাপনের তারিখ থেকে এক পক্ষকালের মধ্যে বহিস্কৃত সদস্য রাজ্য সরকারের নিকট লিখিত আবেদন দাখিল করবেন। জ্ঞানিয়ম - ১৩৭ব

কোন সদস্য জমি, বাড়ি বা ফ্ল্যাটের মালিকানা বা স্বার্থলাভের পর ছয় মাসেরও বেশি সময় ধরে সমিতিতে পরিশোধে খেলাপ করতে থাকলে সমবায় আইনের দ্বিতীয় তফসিলের চার অনুক্রমিকে বর্ণিত পদ্ধতি অনুসারে তা আদায়ের জন্য বোর্ড ব্যবস্থা নিতে পারে। তার প্রস্তুতি হিসাবে বোর্ডকে সমবায় আইনের ৯৫ ধারা অনুসারে নিবন্ধকের নিকট বিবাদ (ডবলদম্ভাভুক্ত দ্রুতগুণ্ড) দায়ের করতে হবে। তাছাড়া সমবায় আইনের ১১২ ধারা অনুসারে আদালতের হস্তক্ষেপ ব্যতিরেকে বন্ধক সম্পত্তি বিক্রয় ও হস্তান্তরের মাধ্যমে শীর্ষ আবাসন ফেডারেশনের মাধ্যমে, প্রদত্ত ঋণের টাকা আদায়ের ব্যবস্থা নেওয়া যাবে। জ্ঞানিয়ম-৯৫, ১১২; নিয়ম-১৩৮ব

পদত্যাগ, বহিস্কার, মৃত্যু বা অন্য কারণে কোন সদস্যের সদস্যপদ চলে গেলে পরিকল্পন ব্যয় বাবদ আবাসন সমবায় সমিতির সদস্যের জমা দেওয়া টাকা সদস্যপদ অবসানের তারিখ থেকে ছয় মাসের মধ্যে সৎস্টি সদস্যকে বা তার মনে নীতককে বা তার বৈধ উত্তরাধিকারীর কাছে, যেমনটি প্রাসঙ্গিক হবে, ফেরত দিতে হবে। জ্ঞানিয়ম - ১৪৩ব

সমিতি কর্তৃক জমির মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে (১) বিগত তিন বৎসরে এলাকার অনুপ জমির নথিভুক্ত বিক্রয়ের গড় বিক্রয়মূল্য বের করতে হবে; বা (২) বিক্রয়ের অনুপ কোন নথি না পাওয়া গেলে সৎস্টি ভূমি গ্রহণ সমাহর্তা (ল্যান্ড অ্যাঙ্কুইজিশন কালেক্টর) কর্তৃক নিজস্ব অধিকার ক্ষেত্রের মধ্যে অবস্থিত জমির যে মূল্য নির্ধারণ করেন তা সংগ্রহ করতে হবে। বাড়ি বা ফ্ল্যাটের মূল্য নির্ধারণ করে দেবেন তালিকা ভুক্ত মূল্যনির্ধারক। জ্ঞানিয়ম - ১৪৮ব

আবাসন সমবায় সমিতির কোন সদস্য, যিনি কেন্দ্রীয় সরকার বা রাজ্য সরকার বা কোন রাষ্ট্রীয় উদ্যোগ বা সরকার প্রবর্তিত প্রতিষ্ঠানের কর্মী, তার সমিতি থেকে প্রথানুসারে জমি, বাড়ি বা ফ্ল্যাট পাওয়ার পর তাঁর নিয়োগকর্তার আরোপিত শর্তাদি ও কড়ারে নিয়োগকর্তার কাছ থেকে ঋণ নিতে পারেন। উক্ত ঋণ একসাথে বা স্থলবিশেষে যথোপযুক্ত কিস্তিতে সদস্যকে বা তার প্রদত্ত ক্ষমতাবলে তিনি যে সমবায় আবাসন সমিতির সদস্য সেই সমিতিতে বা পশ্চিমবঙ্গ সমবায় আবাসন ফেডারেশনকে, যেমনটি নিয়োগকর্তা স্থির করবেন, দেওয়া হবে। তবে ঋণী সদস্যকে সমবায় আবাসন সমিতির অনুকূলে তাঁর স্বত্ত্ব আরোপ করে একটি চুক্তি এবং আনুতোষিক (গ্যাচুইটি) বা আমানত বা স্বার্থের আধেয় (প্লেজ) সম্পাদন করে আর একটি চুক্তি করতে হবে। বাড়ি বা ফ্ল্যাট তৈরি শেষ হলে তাঁর নিয়োগকর্তার অনুকূলে তাঁকে একটি দ্বিতীয় বন্ধকও সম্পাদন করতে হবে। জ্ঞানিয়ম - ১৫০ব

আবাসন সমবায় সমিতির এক হাজার টাকার বেশি সমস্ত লেনদেনই একমাত্র অ্যাকাউন্টপেয়ী চেকে হবে। সমিতিতে যে

সমস্ত টাকা দেওয়া হবে তার রসিদের সংখ্যা অনুক্রমিকভাবে যন্ত্র দ্বারা চিহ্নিত থাকবে (সিরিয়ালি মেশিন নাম্বার্ড) এবং তাতে সমিতির সামূহিক শিলমোহর ও সম্পাদকের স্বাক্ষর থাকবে। সমিতির দেওয়া সমস্ত টাকার রসিদ সঞ্চিত পাওনা দার কর্তৃক যথাবিহিত ভাবে তারিখসহ প্রাপ্তির অনুকূলে স্বাক্ষরিত হবে। টাকা পয়সার সমস্ত লেনদেন সঙ্গে সঙ্গে কাশবুকে লিখে তাদের প্রাতিসঙ্গিক খতিয়ানে তুলতে হবে। জুনিয়ম - ১৪১ব

সমিতি নিবন্ধনের উদ্দেশ্যে আহূত উদ্যোক্তাদের সভায় স্থিরীকৃত আবাসন পরিকল্পনা ছাড়া অন্য কোন আবাসন পরিকল্পনা (প্রজেক্ট) সাধারণ সভার অনুমোদন ও নিবন্ধকের সম্মতি ব্যতিরেকে কোন প্রাথমিক সমবায় আবাসন সমিতি গ্রহণ করবেন না। তবে ১৯৭২ সালের কলকাতা মেট্রোপলিটন এলাকার মধ্যে কোন প্রাথমিক সমবায় আবাসন সমিতি একের বেশি আবাসন পরিকল্পনা প্রবর্তন করতে পারবে না। “হাউজিং প্রজেক্ট” বা আবাসন পরিকল্পনা বলতে বোঝাবে বহুতল বিশিষ্ট বাড়ি বা নিবিড় (কমপ্যাক্ট) এলাকায় গুচ্ছবন্ধ গৃহসমূহ। আর একটি বিষয় মনে রাখা দরকার যে, সাধারণ সভার অনুমোদন ও নিবন্ধকের অগ্রিম অনুমতি ব্যতিরেকে কোন প্রাথমিক সমবায় আবাসন সমিতি পরিকল্পনার বা পরিকল্পনা এলাকার কোনরকম পরিবর্তন করতে পারবে না। জুনিয়ম - ১৪৯ব

পশ্চিমবঙ্গ রাজ্য সমবায় আবাসন ফেডারেশন তার রচিত পরিকল্পনা নিবন্ধক কর্তৃক যথাবিহিতভাবে অনুমোদিত হলে পশ্চিমবঙ্গের যে কোন স্থানে, তার পর্যবেক্ষণ ও নিয়ন্ত্রণে বাড়ি তৈরির কাজ শুরু করতে পারে। একই সাথে বিভিন্ন আবাসন সমবায় সমিতি প্রবর্তন (স্পনসর) করতে পারে এবং প্রবর্তক ও প্রবর্তিত সমিতি কর্তৃক স্বীকৃত শর্তাদি ও কড়ারে বাড়িগুলি তাদের হস্তান্তর করতে পারে। ফেডারেশন কর্তৃক প্রবর্তিত সমবায় আবাসন সমিতির ক্ষেত্রে “মুখ্য উদ্যোক্তা” বলতে সমবায় আইন ও নিয়মের যে কোন বর্ণনায় ফেডারেশনের মুখ্য নির্বাহী আধিকারিককে (চিফ এক্সিকিউটিভ অফিসার) বোঝাবে। জুনিয়ম - ১৪৫ব

পশ্চিমবঙ্গ রাজ্য সমবায় আবাসন ফেডারেশন বা কোন সমবায় আবাসন সমিতি উপযুক্ত জামিনে অন্য কোন সমবায় সমিতি, সরকার বা অন্য যে কোন অর্থ প্রদায়ী সংস্থা থেকে আদায়ীকৃত অংশগত মূলধন ও সমিতির ব্যবসার বাইরে নিয়োজিত সংরক্ষিত তহবিলের পরিমাণ নির্বিশেষে ঋণের আকারে যে কোন পরিমাণ দায়িত্ব গ্রহণ করতে পারে। জুনিয়ম - ১৪৬ব তবে কোন সদস্যকে তার কেনা অংশের পঞ্চাশ গুণ পর্যন্ত ঋণ দিতে পারে। তবে দেখতে হবে দেয় ঋণের পরিমাণ যেন সদস্য কর্তৃক সংগৃহীত বা অধিকৃত জমির মূল্যের বা উক্ত জমির উপর নির্মিত বা প্রস্তাবিত নির্মাণের বা জমি ও বাড়ি উভয়ের মূল্যের শতকরা ৯০ ভাগের বেশি যেন না হয়। জুনিয়ম - ১৪৭ব

সমবায় আবাসন সমিতির সদস্যের অনুকূলে বন্ডিত বা হস্তান্তরিত জমির প্লট বা বাড়ি বা কোন বিল্ডিং-এর প্রকোর্টের (অ্যাপার্টমেন্ট) মূল্য তিন লক্ষ পঞ্চাশ হাজার টাকা অতিরিক্ত না করলে স্ট্যাম্প ডিউটি প্রদানের ক্ষেত্রে সঞ্চিত সদস্য ছাড় পাবেন না। অনুপভাবে তিন লক্ষ পঞ্চাশ হাজার টাকার মূল্য পর্যন্ত জমির প্লট বা বাড়ি বা কোন বিল্ডিং-এর প্রকোর্টে (অ্যাপার্টমেন্ট) ওপর দেয় দলিল নিবন্ধনের ফি-এর ক্ষেত্রেও সঞ্চিত সদস্য ছাড় পাবেন। জুনিয়ম - ৬০ব

যদি কোন সদস্য আইন বহির্ভূতভাবে অর্থাৎ ৮৫(৯) উপধারার বিধান লঙ্ঘন করে জমির প্লট বা বাড়ি বা ফ্ল্যাট হস্তান্তর করেন তাহলে নিয়মাবলি সাপেক্ষে এবং সঞ্চিত ব্যক্তিকে বন্ডব্য বলার সুযোগ দিয়ে প্রতিটি আইনবিদ্ধ কাজের জন্য সঞ্চিত ব্যক্তির ওপর নিবন্ধক তার বিবেচনামত জরিমানা ধার্য করে সমবায় সমিতির পরিসম্পদে দেওয়ার জন্য নির্দেশ দিতে পারেন এবং সঞ্চিত ব্যক্তি যদি পর্যদের পরিচালক হন তাহলে তাঁর কার্যকালের মেয়াদ শেষ হওয়ার তারিখ থেকে তিন বছর পর্যন্ত পুনর্নির্বাচনের পক্ষে অযোগ্য বলে বিবেচিত হবেন। জুনিয়ম - ১৩০(জি)ব

প্রতিটি সমবায় আবাসন সমিতির হিসাব পরীক্ষার জন্য পশ্চিমবঙ্গীয় সমবায় নিয়মাবলির ১৫৭ নিয়ম অনুসারে নির্ধা

রিত হারে অডিট ফি দিতে হবে। আবাসনের নির্মাণ কাজ শুরু আগে ও নির্মাণ কাজ সমাপ্তির পর সদস্য পিছু কুড়ি টাকা হারে অডিট ফি ধার্য হবে। নির্মাণ কাজ চলাকালে সমবায় বৎসরের শেষদিনের কার্যকর মূলধনের ওপর হিসাব করে সঞ্চিত সমবায় বৎসরের জন্য অডিট ফি সমিতিতে দিতে হবে। কার্যকর মূলধনের প্রতি একশো (১০০) টাকায় ৭০ পয়সা হিসাবে সর্বোচ্চ (১) পাঁচশো টাকা, যেক্ষেত্রে কার্যকর মূলধন পাঁচ লক্ষ টাকার বেশি নয়; (২) এক হাজার টাকা, যেখানে কার্যকর মূলধন পাঁচ লক্ষ টাকার বেশি কিন্তু ত্রিশ লক্ষ টাকার বেশি নয়; (৩) এক হাজার পাঁচশো টাকা, যেক্ষেত্রে কার্যকর মূলধন ত্রিশ লক্ষ টাকার বেশি।

পশ্চিমবঙ্গের অন্যান্য সমবায় সমিতির মত আবাসন সমবায় সমিতির চূড়ান্ত কর্তৃত্ব ২৪ ধারা মতে সাধারণ সভায় উপস্থিত সদস্যবর্গের ওপর ন্যস্ত থাকবে। সমিতির প্রশাসন ও ব্যবসায় সম্পর্কিত বিষয়ে কর্তৃত্ব থাকবে ২৭ ধারা অনুসারে গঠিত পর্যদের (বোর্ড) ওপর। আইন, নিয়মাবলি ও উপবিধি বিষয়ক মান্যতার দিকটি দেখাশোনার দায়িত্ব ন্যস্ত থাকবে সার্বিকভাবে পশ্চিমবঙ্গের সমবায় সমিতিসমূহের নিবন্ধকের ওপর। তাঁকে এ দায়িত্ব পালনে সহায়তা করেন বিভিন্ন জেলার সহকারী নিবন্ধকগণ। তবে কলকাতা এবং রাজারহাট উপনগরী এলাকার সমবায় আবাসন সমিতিসমূহের জন্য দু'জন উপনিবন্ধকের ওপর স্বতন্ত্র দায়িত্ব ন্যস্ত আছে। পশ্চিমবঙ্গের সমস্ত আবাসন সমবায় সমিতিসমূহের সার্বিক সমন্বয় ও দেখাশোনার জন্য নিউ সেক্রেটারিয়েটে একটি হাউজিং সেল আছে। তার দায়িত্বে আছেন একজন যুগ-নিবন্ধক (জয়েন্ট রেজিস্ট্রার)।

ভাণ্ডার পত্রিকার সৌজন্যে