

कृष्णा टावर ओनर्स वेलफेयर सोसाइटी

अक्सर पूछे जाने वाले प्रश्न

सितंबर 2026

कृष्णा टावर, कृष्णालोक फेज-2, कानपुर रोड, लखनऊ – 226401
krishnatowerlko@gmail.com

विषय-सूची

1. सोसाइटी और उसका गठन
 2. सदस्यता
 3. धन और रखरखाव
 4. बैठकें, मतदान और निर्णय
 5. प्रबन्धन समिति
 6. भवन और बिल्डर
 7. पार्किंग
 8. यहां रहना
 9. यह वेबसाइट और आपका डेटा
-

1. सोसाइटी और उसका गठन

कृष्णा टावर ओनर्स वेलफेयर सोसाइटी क्या है?

यह कृष्णा टावर के सभी फ्लैट मालिकों की संस्था है। यह सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1860 के अंतर्गत पंजीकृत होगी तथा उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम, 2010 के अंतर्गत अपार्टमेंट ओनर्स एसोसिएशन के रूप में मान्य होगी। यह बिल्डर से भवन का संचालन अपने हाथ में लेगी।

पंजीकृत सोसाइटी की आवश्यकता क्यों है?

पंजीकृत सोसाइटी बैंक खाता खोल सकती है, बिल्डर से रखरखाव और सामान्य क्षेत्र की परिसंपत्तियां ले सकती है, अनुबंध कर सकती है, बिल्डर के लंबित दायित्वों का पालन करा सकती है और सभी मालिकों का एक स्वर में प्रतिनिधित्व कर सकती है।

गठन प्रक्रिया अभी किस चरण में है?

मसौदा उप-नियम सामान्य सभा की समीक्षा में हैं। अंगीकरण के बाद प्रथम समिति ज्ञापन, उप-नियम, सदस्य सूची, शपथ-पत्र और सामान्य सभा का प्रस्ताव रजिस्ट्रार के यहां दाखिल करेगी। प्रगति गठन स्थिति पृष्ठ पर देखें।

क्या सोसाइटी पंजीकृत हो चुकी है?

अभी नहीं। पंजीकरण पूरा होने तक सोसाइटी न पंजीकृत होने का दावा करती है और न ही कोई पंजीकरण संख्या दर्शाती है।

2. सदस्यता

कौन सदस्य बन सकता है?

प्रत्येक फ्लैट का पंजीकृत मालिक। हर फ्लैट मालिक के लिए सदस्यता अनिवार्य है।

मेरा फ्लैट संयुक्त स्वामित्व में है। सदस्य कौन बनेगा?

कोई भी एक संयुक्त मालिक, अन्य मालिक(ओं) के अनापत्ति प्रमाण-पत्र के साथ, सदस्य के रूप में पंजीकृत हो सकता है।

क्या किरायेदार सदस्य बन सकता है?

नहीं। किरायेदार को आचरण नियमावली का पालन करना होगा, परंतु सदस्यता और मताधिकार मालिक के पास रहते हैं।

सदस्य की मृत्यु होने पर क्या होगा?

सोसाइटी द्वारा स्वीकृत विधिक उत्तराधिकारी सदस्यता के अधिकारी होंगे। एक से अधिक उत्तराधिकारी होने पर वे आपसी सहमति से मताधिकार हेतु एक व्यक्ति को नामित करेंगे।

मैं अपना नाम या संयुक्त मालिक का विवरण कैसे सुधारूं?

स्वामी KYC फॉर्म का उपयोग करें। सदस्य रजिस्टर में दर्ज करने से पहले समिति हर परिवर्तन का सत्यापन करेगी।

सोसाइटी यह क्यों पूछती है कि मेरा फ्लैट बंधक है या नहीं?

यदि आपका गृह ऋण है, तो बैंक के पास फ्लैट बंधक होता है। सोसाइटी इकाई बंधक रजिस्टर में केवल ऋणदाता का नाम दर्ज करती है — राशि कभी नहीं। इससे सोसाइटी आपके बैंक द्वारा मांगे जाने वाले बकाया-मुक्त या अनापत्ति पत्र जारी कर सकती है, और बिक्री पर सदस्यता हस्तांतरण से पहले बैंक का हित ज्ञात रहता है। आप इसे KYC फॉर्म में बता सकते हैं।

3. धन और रखरखाव

अभी भवन का रखरखाव कौन कर रहा है?

बिल्डर अंतरिम रखरखाव कर रहा है। सोसाइटी ने इसे 31 दिसंबर 2026 तक, अथवा सभी लंबित कार्य और NOC प्राप्त होने पर उससे पहले तक, जारी रखने का अनुरोध किया है।

रखरखाव शुल्क कैसे तय होगा?

नियमित और वेंडर-वार व्यय सदस्यों के साथ साझा होने के बाद सामान्य सभा इसे तय करेगी। वह निर्णय दर्ज होने तक दर तय नहीं मानी जाएगी।

सदस्यता शुल्क और ट्रांसफर शुल्क कितना है?

दोनों राशियां सामान्य सभा तय करेगी। फ्लैट के आकार से जुड़े ट्रांसफर शुल्क सहित सदस्यों के प्रस्ताव उस निर्णय हेतु दर्ज हैं।

सोसाइटी कौन-कौन सी निधियां रखेगी?

पांच, प्रत्येक का अलग खाता, ताकि एक उद्देश्य हेतु एकत्र धन चुपचाप किसी दूसरे काम में न लगे:

- **रखरखाव (संचालन) निधि** — हर फ्लैट से मासिक रखरखाव। इससे सुरक्षा, सफाई, सामान्य क्षेत्र की बिजली, लिफ्ट और जनरेटर की सर्विसिंग, पानी, बीमा प्रीमियम और छोटी मरम्मतें होती हैं।
- **सिंकिंग फंड** — हर माह के रखरखाव का निश्चित अंश, जो लिफ्ट, पंप, वाटरप्रूफिंग, रंगाई, जनरेटर ओवरहॉल जैसे बड़े, पूर्वानुमेय प्रतिस्थापनों हेतु अलग रखा जाता है। सावधि जमा में रखा जाता है और केवल सामान्य सभा के निर्णय से निकाला जाता है।
- **कॉर्पस फंड** — बिल्डर द्वारा कब्जे के समय खरीदारों से ली गई एकमुश्त जमा राशि। यह सोसाइटी को सौंपी जानी है और कॉर्पस फंड स्व-घोषणा फॉर्म द्वारा फ्लैटवार मिलाई जा रही है।
- **ट्रांसफर शुल्क निधि** — फ्लैट बिकने पर दिया गया ट्रांसफर शुल्क, जो मसौदा उप-नियमों के अनुसार भविष्य की बड़ी मरम्मतों हेतु अलग रखा जाता है।
- **आकस्मिक आरक्षित निधि** — अचानक पंप खराब होने जैसी आपात स्थितियों हेतु छोटी निधि, ताकि अल्प सूचना पर विशेष वसूली न करनी पड़े।

त्योहारों या आयोजनों हेतु स्वैच्छिक संग्रह इन सबसे अलग रखे जाते हैं।

सिंकिंग फंड वास्तव में क्या है?

उन मरम्मतों की बचत जो निश्चित रूप से आएंगी। एक सदस्य प्रस्ताव मासिक रखरखाव का 10% है। केवल उदाहरण के लिए: यदि रखरखाव ₹2,500 प्रति माह हो, तो 10% यानी ₹250 प्रति फ्लैट प्रति माह — 81 फ्लैटों से लगभग ₹2.4 लाख प्रति वर्ष। दस वर्षों में यह ब्याज सहित ₹24 लाख से अधिक हो जाता है, जो सदस्यों से अचानक मांग किए बिना लिफ्ट बदलने हेतु पर्याप्त है। प्रतिशत और निकासी नियम सामान्य सभा तय करेगी।

लेखे ईमानदार कैसे रहेंगे?

हस्तांतरण की तिथि से लेखा-परीक्षा योग्य बही-खाते, हर सदस्य के लिए किसी भी समय खुले लेखे, स्वतंत्र चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा वार्षिक ऑडिट, तथा लेखे सामान्य सभा के समक्ष।

क्या मैं सोसाइटी शुल्क ऑनलाइन दे सकता हूँ?

इस वेबसाइट पर तुरंत रसीद सहित UPI भुगतान जोड़ा जा रहा है। तब तक नवीनतम सूचना में दिए भुगतान निर्देशों का पालन करें।

यदि मेरा बकाया हो जाए तो?

मसौदा उप-नियमों के अनुसार संबंधित तिथि पर जिस सदस्य का अंशदान 60 दिनों से अधिक बकाया है, वह मतदान या चुनाव लड़ने हेतु पात्र नहीं होगा।

क्या मैं लेखे ऑनलाइन देख सकता हूँ?

हां। उप-नियमों में प्रस्तावित संशोधन हर सदस्य को लेखे कार्यालय में, तथा उपलब्ध होने पर इस वेबसाइट के केवल-सदस्य भाग में देखने देता है — लखनऊ से बाहर रहने वाले मालिकों के लिए उपयोगी।

रखरखाव शुल्क कब देय है?

प्रस्ताव प्रत्येक तिमाही आरंभ (1 जनवरी, 1 अप्रैल, 1 जुलाई, 1 अक्टूबर) के 15 दिनों के भीतर अग्रिम रूप से तिमाही बिलिंग का है — यह वही चक्र है जिसे बिल्डर पहले से अपना रहा है। अंतिम तिथि और दर सामान्य सभा तय करेगी। विवरण हेतु आचरण नियमावली देखें।

तिमाही ही क्यों, मासिक क्यों नहीं?

तिमाही, अग्रिम बिलिंग वही है जो बिल्डर अब तक उपयोग करता रहा है, निवासी पहले से इसके आदी हैं, और इससे सोसायटी के पास हर समय कम से कम एक पूरी तिमाही का खर्च चलाने लायक बना रहता है। मासिक बिलिंग का अर्थ होता साल में बारह वसूली चक्र, विलंब से भुगतान करने वालों को बार-बार याद दिलाना, और एक बार लोग मासिक के आदी हो जाएं तो बाद में तिमाही पर लौटना कठिन हो जाएगा। सामान्य सभा चाहे तो अलग निर्णय ले सकती है।

यदि सोसाइटी के पंजीकरण से पहले बिल्डर रखरखाव एकत्र करना बंद कर दे तो क्या होगा?

बिल्डर ने संकेत दिया है कि वह अक्टूबर 2026 से रखरखाव एकत्र करना बंद कर सकता है। यदि सोसाइटी के पंजीकरण से पहले ऐसा हो, तो प्रथम प्रबन्धन समिति एक समर्पित अंतरिम बैंक खाता खोलेगी (प्रस्तावित उप-नियम धारा 57), जिसे कम से कम दो पदाधिकारी संयुक्त रूप से संचालित करेंगे, ताकि फ्लैट मालिकों के न्यासी के रूप में सदस्यों का तिमाही अंशदान लिया जा सके। प्रत्येक रसीद दर्ज होगी, और पंजीकरण पूर्ण होते ही पूरी शेष राशि और रिकॉर्ड सोसायटी के अपने खाते में चले जाएंगे, और प्रथम AGM में अंकेक्षित लेखों के भाग के रूप में प्रस्तुत होगी।

संदर्भ रखरखाव दर क्या है?

केवल संदर्भ हेतु — यह वह वास्तविक तिमाही राशियां हैं जो बिल्डर वर्तमान में बिल कर रहा है (K Building Systems LLP, 2026), यहां एक पूर्ण राशि के रूप में दिखाई गई है। सोसाइटी की समझ यह है कि अपने सदस्यों से लिये जाने वाले रखरखाव पर सामान्यतः GST लागू नहीं होता (इस छूट पर GST कानून के अंतर्गत कुछ शर्तें लागू होती हैं), इसलिए सोसाइटी अलग से GST जोड़ने की योजना नहीं रखती — नीचे दी गई तिमाही राशि को ही पूर्ण देय राशि माना जाएगा। इसकी पुष्टि सोसायटी के ऑडिटर नियुक्त होने पर कराई जाएगी। यह सोसाइटी-स्वीकृत दर नहीं है; वास्तविक व्यय देखने के बाद सामान्य सभा सोसायटी की अपनी दर तय करेगी।

सुपर एरिया (वर्ग मीटर)	तिमाही राशि	लगभग मासिक समकक्ष
110	₹6,611	₹2,204
125	₹7,513	₹2,504
145	₹8,714	₹2,905
160	₹9,614	₹3,205

4. बैठकें, मतदान और निर्णय

सामान्य सभा क्या है?

सोसाइटी के सभी सदस्य मिलकर। यह सर्वोच्च निर्णय लेने वाली संस्था है।

वार्षिक सामान्य सभा और विशेष सामान्य सभा में क्या अंतर है?

वार्षिक सामान्य सभा हर वर्ष होती है। विशेष सामान्य सभा किसी विशेष विषय पर कम से कम 7 दिन की सूचना देकर बुलाई जाती है।

बहुमत किसे माना जाएगा?

जब तक उप-नियमों में अन्यथा न कहा गया हो, 51 प्रतिशत मत।

उप-नियम कैसे बदले जा सकते हैं?

केवल कुल इकाइयों के कम से कम दो-तिहाई का प्रतिनिधित्व करने वाले सदस्यों की स्वीकृति, सक्षम प्राधिकारी की पूर्व अनुमति, और फिर रजिस्ट्रार को सूचना के साथ।

मैं लखनऊ से बाहर रहता हूं। क्या मैं भाग ले सकता हूं?

हां। जहां तक संभव हो बैठकें हाइब्रिड होती हैं, और हर सूचना, मसौदा और टिप्पणी फॉर्म इस वेबसाइट पर उपलब्ध है।

एक सदस्य एक मत या एक इकाई एक मत?

एक इकाई, एक मत। मताधिकार फ्लैट से जुड़ा है: प्रत्येक फ्लैट का एक मत है जिसे उसका पंजीकृत सदस्य देता है, संयुक्त मालिक वह एक मत साझा करते हैं, और कई फ्लैटों के मालिक का प्रति फ्लैट एक मत है। बिल्डर प्रत्येक अविक्रीत फ्लैट हेतु मत देगा, परंतु प्रस्तावित संशोधन के अनुसार अपने दायित्वों या बकाये से जुड़े विषयों पर नहीं।

क्या मैं ऑनलाइन मत दे सकता हूं?

हां। अपने फ्लैट नंबर और PIN से लॉग इन कर मतदान पृष्ठ खोलें। मतदान बंद होने तक आप मत बदल सकते हैं, और चालू परिणाम सभी सदस्यों को दिखते हैं। हॉल में दिए गए मत अलग गिने जाकर कार्यवृत्त में दर्ज होंगे।

5. प्रबन्धन समिति

प्रथम समिति कितने समय तक कार्य करेगी?

प्रस्तावित संक्रमणकालीन अध्याय के अनुसार 31 मार्च 2027 तक, चाहे उसका गठन या बिल्डर का हस्तांतरण कभी भी हो। नियमित चुनाव मार्च 2027 में होंगे और नई समिति 1 अप्रैल 2027 को कार्यभार ग्रहण करेगी।

अप्रैल-मार्च वित्तीय वर्ष का पालन क्यों?

इससे लेखे, बजट, ऑडिट और समिति का कार्यकाल एक ही चक्र में चलते हैं, जिससे हस्तांतरण और ऑडिट सरल रहते हैं।

कौन-कौन से पद हैं?

अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, सचिव, संयुक्त सचिव, कोषाध्यक्ष।

क्या मैं किसी पद हेतु आगे आ सकता हूँ या नाम वापस ले सकता हूँ?

हां। हर पात्र मालिक के लिए नामांकन खुले हैं, और सामान्य सभा द्वारा दर्ज कट-ऑफ तक नाम वापस लिया जा सकता है।

लेखों का ऑडिट कौन करेगा?

सामान्य सभा द्वारा नियुक्त स्वतंत्र चार्टर्ड अकाउंटेंट हर वर्ष लेखों का ऑडिट करेगा, और रिपोर्ट सामान्य सभा के समक्ष रखी जाएगी। इसके अतिरिक्त हर सदस्य किसी भी समय लेखे देख सकता है — पूर्ण पारदर्शिता में हर सदस्य स्वयं ऑडिटर है।

क्या समिति पद के लिए खड़े होने का कोई शुल्क है?

हां। प्रत्येक उम्मीदवार नामांकन दाखिल करते समय एकबारगी, अप्रतिदेय ₹1,000 का अंशदान देगा। चुनाव जीतने या हारने से बेपरवाह यह राशि सोसायटी निधि में जमा होगी।

6. भवन और बिल्डर

बिल्डर से क्या लंबित है?

इनमें सीवेज और ड्रेनेज कनेक्शन, वर्षा जल संचयन, बाउंड्री फेंसिंग, टाइल लेवलिंग, मुख्य गेट और गार्ड रूम, सोसाइटी कार्यालय का NOC, सामान्य क्षेत्र संबंधी जानकारी और छत की वाटरप्रूफिंग शामिल हैं। औपचारिक अनुवर्ती कार्यवाही का अधिकार सामान्य सभा देती है।

छत, लॉबी और उद्यान किसके हैं?

सभी सदस्यों के संयुक्त। सामान्य क्षेत्रों का निजी उपयोग नहीं हो सकता, और उनसे होने वाली कोई भी आय सोसाइटी की होगी।

क्या भवन का बीमा है?

मसौदा उप-नियमों के अनुसार भवन संरचना और सामान्य क्षेत्रों का मास्टर बीमा आवश्यक है। इसमें फ्लैट का आंतरिक भाग या सामान शामिल नहीं है; वह हर मालिक का अपना विकल्प है।

भवन बीमा की लागत कितनी होगी?

अभी कोई कोटेशन नहीं है; सोसाइटी हर वर्ष कम से कम तीन कोटेशन लेगी। विधि, केवल उदाहरणात्मक आंकड़ों के साथ:

- **बीमा राशि = पुनर्निर्माण लागत**, बाजार मूल्य नहीं। स्वीकृत नक्शे के अनुसार निर्मित क्षेत्र लगभग 9,500 वर्ग मीटर (लगभग 1 लाख वर्ग फुट) है। पुनर्निर्माण हेतु अनुमानित ₹2,000–3,000 प्रति वर्ग फुट पर यह ₹20–30 करोड़ होता है।
- **प्रीमियम** बीमा राशि के प्रति ₹1,000 की दर से बताया जाता है। अनुमानित ₹0.25–0.50 प्रति ₹1,000 की दर पर अग्नि बीमा लगभग ₹5,000–15,000 प्रति वर्ष — यानी लगभग ₹60–185 प्रति फ्लैट होगा।
- **भूकंप और बाढ़ ऐड-ऑन**, आतंकवाद कवर और GST से प्रीमियम बढ़ता है। बीमा कंपनियां अग्नि-सुरक्षा उपकरण और दावों का इतिहास भी देखती हैं।

पॉलिसी केवल भवन संरचना और सामान्य क्षेत्रों को कवर करती है, फ्लैट के आंतरिक भाग या सामान को नहीं।

सक्षम प्राधिकारी कौन है?

यह विषय पर निर्भर है: पंजीकरण और उप-नियमों हेतु रजिस्ट्रार, फर्म्स, सोसाइटीज एंड चिट्स; संरचनात्मक परिवर्तन हेतु भवन नक्शा स्वीकृत करने वाला विकास प्राधिकरण (LIDA, पूर्व में LEDA); अग्नि सुरक्षा हेतु उत्तर प्रदेश अग्निशमन एवं आपात सेवाएं। पूरी सूची उप-नियमों के परिशिष्ट ख में है।

क्या किसी सामान्य क्षेत्र में कक्षा या गतिविधि चलाई जा सकती है?

प्रस्तावित संशोधन के अनुसार हां — दो-तिहाई इकाइयों का प्रतिनिधित्व करने वाले सदस्यों की सामान्य सभा स्वीकृति से, निश्चित अवधि हेतु, लिखित शर्तों पर, और समस्त आय सोसाइटी को। निजी व्यावसायिक किराये और स्थायी ढांचे पर रोक बनी रहेगी।

7. पार्किंग

कितने पार्किंग स्थान हैं?

स्वीकृत नक्शे में 147: 34 कवर्ड और 113 खुले।

मैं अपनी पार्किंग की पुष्टि कैसे करूं?

पार्किंग प्लान खोलें, अपने उपयोग वाला बे चुनें और भेजें। इसकी निजी समीक्षा होती है। इससे सत्यापित रजिस्टर बनता है; यह आवंटन नहीं है।

क्या मैं किसी और का खाली बे उपयोग कर सकता हूं?

उस मालिक की लिखित अनुमति के बिना नहीं।

8. यहां रहना

दैनिक नियम कहां हैं?

आचरण नियमावली में: किरायेदार, अतिथि, पार्किंग, शोर, नवीनीकरण, पालतू पशु, कचरा, सुरक्षा आदि।

मैं किसी समस्या की सूचना कैसे दूँ?

समस्या दर्ज करें का उपयोग करें और फोटो जोड़ें। सचिव का प्रयास 15 दिनों में उत्तर देने का रहेगा, और अनसुलझे विषय सामान्य सभा के समक्ष जाएंगे।

क्या मैं अपने फ्लैट का नवीनीकरण करा सकता हूँ?

हां, समिति को पूर्व लिखित सूचना देकर, अनुमत समय में और बिना किसी संरचनात्मक परिवर्तन के।

क्या मैं पालतू पशु रख सकता हूँ?

हां। पालतू पशु का टीकाकरण हो, सामान्य क्षेत्रों में वह पट्टे में रहे और उसकी गंदगी साफ की जाए।

क्या मैं अपने दरवाजे के बाहर जूता-स्टैंड, गमले या AC यूनिट रख सकता हूँ?

हां, अपने दरवाजे के पास, बशर्ते चलने का स्पष्ट रास्ता रहे। सीढ़ियां, आपातकालीन निकास, फायर डोर, हाइड्रेंट और अग्निशामक यंत्र पूरी तरह खाली रहें। अग्नि-सुरक्षा निरीक्षण में परिवर्तन आवश्यक हों तो समिति पहले उस तल के सदस्यों के साथ साझा समाधान तय करेगी।

मेरी अनुपस्थिति में आपात स्थिति हो तो क्या होगा?

समिति पहले आपसे, आपके किरायेदार, आपात संपर्क और चाबी-धारक से संपर्क करेगी। बलपूर्वक प्रवेश केवल जीवन या संपत्ति पर तत्काल खतरे में, या किसी तात्कालिक रिसाव में दो घंटे तक किसी से संपर्क न होने पर ही होगा — सदैव गार्ड के साथ कम से कम दो समिति सदस्यों द्वारा, फोटो सहित दर्ज। अपना आपात संपर्क KYC फॉर्म में अद्यतन रखें।

9. यह वेबसाइट और आपका डेटा

WhatsApp के बजाय वेबसाइट क्यों?

WhatsApp संवाद के लिए है। वेबसाइट आधिकारिक रिकॉर्ड है: हर प्रविष्टि सुरक्षित, संकलित और उत्तरित होती है, और चैट में कुछ भी खोता नहीं।

मैं लॉग इन कैसे करूँ?

सदस्य लॉगिन पर अपना फ्लैट नंबर और PIN उपयोग करें। PIN जारी या रीसेट कराने हेतु समिति से संपर्क करें।

क्या मेरी व्यक्तिगत जानकारी सार्वजनिक है?

नहीं। KYC विवरण, फोन नंबर और शिकायतकर्ता की पहचान सार्वजनिक नहीं की जाती। इनका उपयोग केवल सोसाइटी प्रशासन हेतु होता है।

मुझे वेबसाइट उपयोग करने में सहायता चाहिए।

कोई अधिकृत स्वयंसेवक या समिति सदस्य आपकी सहमति से आपकी ओर से प्रविष्टि दर्ज कर सकता है।