

ओनर्स कॉर्पोरेशन की परिभाषाएँ

ओनर्स कॉर्पोरेशन

यह विक्टोरिया में सही नाम है। ओनर्स कॉर्पोरेशन बिल्डिंग के सभी मालिकों का समूह होता है। यह लिफ्ट, बगीचे और हॉलवे जैसे साझा क्षेत्रों की देखभाल करता है। यदि आप किसी यूनिट या अपार्टमेंट के मालिक हैं, तो आप ओनर्स कॉर्पोरेशन का हिस्सा हैं।

ओनर्स कॉर्पोरेशन कमर्शियल, रिटेल, इंडस्ट्रियल या मिक्स्ड-यूज़ प्रॉपर्टी डेवलपमेंट की कॉमन प्रॉपर्टी का मैनेजमेंट भी कर सकते हैं।

स्ट्रेटा

स्ट्रेटा सिर्फ एक आम शब्द है। यह विक्टोरिया में कानूनी नाम नहीं है। लोग इस शब्द का इस्तेमाल करते हैं, लेकिन कानून ओनर्स कॉर्पोरेशन शब्द का इस्तेमाल करता है।

बॉडी कॉर्पोरेट

बॉडी कॉर्पोरेट का अर्थ भी वही है लेकिन इसका उपयोग दूसरे राज्यों में होता है, विक्टोरिया में नहीं। विक्टोरिया में अब इस नाम का उपयोग नहीं होता है।

सारांश

ओनर्स कॉर्पोरेशन = विक्टोरिया का कानूनी नाम

स्ट्रेटा = सिर्फ आम शब्द

बॉडी कॉर्पोरेट = दूसरे राज्य

सबडिवीजन का प्लान

जब लैंड यूज़ विक्टोरिया में कॉमन प्रॉपर्टी वाला सबडिवीजन का प्लान रजिस्टर होता है, तो एक ओनर्स कॉर्पोरेशन अपने आप बन जाता है। लैंड यूज़ विक्टोरिया सबडिवीजन प्लान के साथ मिले या सबडिवीजन प्लान के रजिस्ट्रेशन के बाद जमा किए गए ओनर्स कॉर्पोरेशन एप्लीकेशन को रजिस्टर और रिकॉर्ड करता है।

कॉमन प्रॉपर्टी

कॉमन प्रॉपर्टी सबडिवीजन प्लान में निर्दिष्ट की जाती है और इसमें बगीचे, रास्ते, दीवारें, सीढ़ियाँ, फुटपाथ, ड्राइववे, लिफ्ट, फ़ोयर और बाड़ शामिल हो सकते हैं। ओनर्स कॉर्पोरेशन कॉमन प्रॉपर्टी के लिए ज़िम्मेदार होता है। *ओनर्स कॉर्पोरेशंस एक्ट 2006* निर्दिष्ट करता है कि ओनर्स कॉर्पोरेशन को, दूसरी चीज़ों के अलावा, कॉमन प्रॉपर्टी का प्रबंधन, प्रशासन, मरम्मत और रखरखाव करना चाहिए।

प्राइवेट प्रॉपर्टी / लॉट

एक स्ट्रेटा स्कीम में किसी अकेले लॉट मालिक की खास प्रॉपर्टी, जिसमें आमतौर पर उसके अपार्टमेंट या यूनिट का अंदर का हिस्सा शामिल होता है, उसे प्राइवेट प्रॉपर्टी कहा जाता है। सबडिवीजन प्लान ज़मीन के इन टुकड़ों को दिखाता है जिन्हें अलग से बेचा जा सकता है। इन्हें 'लॉट' कहा जाता है।

लॉट मालिक

एक व्यक्ति या संस्था जो ओनर्स कॉर्पोरेशन द्वारा मैनेज किए जाने वाले प्रॉपर्टी डेवलपमेंट में एक लॉट (जैसे, अपार्टमेंट, यूनिट) का मालिक है।

लॉट लायबिलिटी

ओनर्स कॉर्पोरेशन के खर्चों और लायबिलिटीज़ में लॉट का अनुपातिक हिस्सा, जिसे अक्सर लॉट के साइज़ या वैल्यू के आधार पर परसेंट या शेयर के रूप में दिखाया जाता है।

लॉट एंटाइटेलमेंट

एक ओनर्स कॉर्पोरेशन में एक लॉट मालिक के पास अनुपातिक वोटिंग पावर, जो निर्णय लेने की प्रक्रियाओं में उनके प्रभाव को निर्धारित करती है।

ओनर्स कॉर्पोरेशन्स एक्ट 2006

यह कानून ओनर्स कॉर्पोरेशन्स के कर्तव्यों और शक्तियों को निर्धारित करता है।

ओनर्स कॉर्पोरेशन्स रेगुलेशन्स 2018

ये रेगुलेशन्स ओनर्स कॉर्पोरेशन्स एक्ट 2006 को लागू करने के लिए विस्तृत नियम और दिशानिर्देश प्रदान करके इस अधिनियम के पूरक हैं।

एनुअल जनरल मीटिंग (AGM)

एक अनिवार्य सालाना मीटिंग जहाँ लॉट के मालिक फाइनेंशियल स्थिति की समीक्षा करते हैं, कमेटी के सदस्यों को चुनते हैं, और ओनर्स कॉर्पोरेशन को प्रभावित करने वाले ज़रूरी मुद्दों पर चर्चा करते हैं।

ऑर्डिनरी रिज़ॉल्यूशन

ओनर्स कॉर्पोरेशन की मीटिंग में मौजूद लॉट मालिकों के साधारण बहुमत वोट (50% से ज़्यादा) से लिया गया फैसला, चाहे वे खुद मौजूद हों या प्रॉक्सी के ज़रिए। इसका इस्तेमाल आमतौर पर रूटीन मामलों के लिए किया जाता है, जैसे बजट मंज़ूर करना या कमेटी के सदस्यों को चुनना।

स्पेशल रिज़ॉल्यूशन

एक ऐसा फैसला जिसके लिए कम से कम 75% लॉट मालिकों के वोट की ज़रूरत होती है, अक्सर बड़े बदलावों के लिए इसकी ज़रूरत पड़ती है, जैसे कॉमन प्रॉपर्टी में बदलाव करना या ओनर्स कॉर्पोरेशन के नियमों में संशोधन करना।

यूनैनिमस रिज़ॉल्यूशन

एक ऐसा फैसला जिसके लिए सभी लॉट मालिकों की 100% सहमति की ज़रूरत होती है, आमतौर पर इसका इस्तेमाल बड़े फैसलों के लिए किया जाता है, जैसे ओनर्स कॉर्पोरेशन को भंग करना या कॉमन प्रॉपर्टी की ओनरशिप में बदलाव करना।

स्ट्रेटा या ओनर्स कॉर्पोरेशन मैनेजर

एक स्ट्रेटा या ओनर्स कॉर्पोरेशन मैनेजर एक प्रोफेशनल होता है जिसे ओनर्स कॉर्पोरेशन को प्रशासनिक, वित्तीय और परिचालन कार्य में मदद करने के लिए नियुक्त किया जाता है, जिसमें मीटिंग, बजट और अनुपालन प्रबंधित करना शामिल है।

बिल्डिंग या फैसिलिटी मैनेजर

एक बिल्डिंग या फैसिलिटी मैनेजर बिल्डिंग के रोज़ाना के कामकाज और रखरखाव की देखरेख करता है, जिसमें मरम्मत का प्रबंधन करना, कॉन्ट्रैक्टर के साथ तालमेल बिठाना, सुरक्षा नियमों का पालन सुनिश्चित करना और ओनर्स कॉर्पोरेशन और निवासियों की मदद के लिए कॉमन एरिया का रखरखाव करना शामिल है।

समिति:

समिति को लॉट मालिकों द्वारा ओनर्स कॉर्पोरेशन की ओर से फैसले लेने के लिए चुना जाता है। यह प्रबंधन, वित्त, रखरखाव और नियमों के पालन की देखरेख करती है। समिति मुख्य फैसला लेने वाली बॉडी के रूप में काम करती है और ओनर्स कॉर्पोरेशन के सुचारू रूप से चलने को सुनिश्चित करती है।

चेयरपर्सन:

अगर किसी ओनर्स कॉर्पोरेशन में समिति नहीं है, तो लॉट मालिकों को ओनर्स कॉर्पोरेशन के चेयरपर्सन के रूप में एक सदस्य को चुनना होगा।

अगर किसी ओनर्स कॉर्पोरेशन में समिति है, तो चेयरपर्सन को समिति के सदस्यों द्वारा चुना जाता है और वह मीटिंग्स का नेतृत्व करता है, यह सुनिश्चित करता है कि मीटिंग्स नियमों के अनुसार आयोजित हों, और प्रभावी निर्णय लेने में मदद करता है। समिति के वोटों में टाई होने पर उसके पास निर्णायक वोट होता है।

सचिव:

सचिव प्रशासनिक कामों का मैनेजमेंट करता है, जैसे मीटिंग्स आयोजित करना, एजेंडा और मिनट्स तैयार करना, पत्राचार संभालना और रिकॉर्ड बनाए रखना। सचिव यह सुनिश्चित करता है कि समिति और लॉट मालिकों के बीच कम्युनिकेशन स्पष्ट और समय पर हो।

समिति के सदस्यों को समिति के किसी सदस्य या ओनर्स कॉर्पोरेशन के मैनेजर को समिति का सचिव नियुक्त करना होगा।

उप-समिति:

उप-समिति समिति द्वारा बनाया गया एक छोटा समूह होता है जो रखरखाव या वित्त जैसे खास कामों या मुद्दों पर ध्यान केंद्रित करता है। यह मुख्य समिति को सिफारिशों के साथ रिपोर्ट करता है, लेकिन इसके पास बाध्यकारी निर्णय लेने का अधिकार नहीं होता है।

एडमिनिस्ट्रेटिव फंड

यह लॉट मालिकों से लेवी के ज़रिए इकट्ठा किया गया पैसे का एक पूल है। इस फंड का इस्तेमाल प्रॉपर्टी को प्रबंधित करने और रखरखाव करने के रोज़मर्रा के खर्चों को पूरा करने के लिए किया जाता है, जैसे कि मरम्मत, सफ़ाई, बीमा, और कॉमन एरिया के यूटिलिटी खर्च।

लॉन्ग टर्म मेंटेनेंस फंड (LTMF)

यह लॉट मालिकों से लेवी के ज़रिए इकट्ठा किया गया पैसे का एक पूल है। इस फंड का इस्तेमाल स्ट्रेटा स्कीम और/या कैपिटल वर्क्स के लॉन्ग-टर्म मेंटेनेंस को कवर करने के लिए किया जाता है।

टियर 1 और टियर 2 ओनर्स कॉर्पोरेशन के लिए मेंटेनेंस फंड और मेंटेनेंस प्लान होना ज़रूरी है। दूसरे टियर फंड और प्लान रखने का विकल्प चुन सकते हैं।

इस फंड के लिए पहले इस्तेमाल किया जाने वाला शब्द 'सिंकिंग फंड' था।

लॉन्ग टर्म मेंटेनेंस प्लान (LTMP)

यह एक ऐसा प्लान है जो स्ट्रेटा स्कीम और/या कैपिटल वर्क्स के लॉन्ग-टर्म मेंटेनेंस को कोऑर्डिनेट करता है।

लेवी

स्ट्रेटा लेवी लॉट मालिकों द्वारा ओनर्स कॉर्पोरेशन को दिया जाने वाला एक वित्तीय योगदान है, जिसका उपयोग कॉमन प्रॉपर्टी के रखरखाव और प्रबंधन के खर्चों को पूरा करने के लिए किया जाता है, जैसे कि मरम्मत, बीमा और प्रशासनिक खर्च। ओनर्स कॉर्पोरेशन एक सालाना प्रस्तावित बजट तैयार करता है जिसे AGM में मंजूरी दी जाती है। इसका इस्तेमाल आने वाले साल के लिए लेवी की ज़रूरतों का अनुमान लगाने के लिए किया जाता है, जिसका बिल आमतौर पर लॉट मालिकों को तिमाही आधार पर पहले ही भेज दिया जाता है।

मैनेजमेंट फीस

ओनर्स कॉर्पोरेशन लेवी को ओनर्स कॉर्पोरेशन मैनेजमेंट फीस से अलग समझना चाहिए।

ओनर्स कॉर्पोरेशन मैनेजमेंट फीस एक प्रोफेशनल स्ट्रेटा मैनेजर को ओनर्स कॉर्पोरेशन को प्रशासनिक, वित्तीय और परिचालन सेवाएं प्रदान करने के लिए किया जाने वाला भुगतान है, जैसे कि मीटिंग आयोजित करना, बजट मैनेज करना और कानूनी ज़रूरतों का पालन सुनिश्चित करना।

यह उन खर्चों में से सिर्फ़ एक है जो ओनर्स कॉर्पोरेशन के कुल खर्चों का हिस्सा हैं, जिन्हें ओनर्स कॉर्पोरेशन के सालाना बजट में बताया गया है, और फिर पूरे साल लेवी इनवॉइस के ज़रिए सभी मालिकों के बीच भुगतान के लिए बाँट दिया जाता है।

Disclaimer:

English version prevails if there is any inconsistency. This publication is provided as a general guide only. Readers should rely on their own expert enquiries. No warranty is given as to the accuracy of the material, and SCA (Vic) accepts no liability arising from its use. © SCA (Vic). Unauthorised reproduction, in whole or in part, is prohibited.

Version: January 2026

अस्वीकरण

यदि किसी भी प्रकार की असंगति होती है, तो अंग्रेज़ी संस्करण मान्य होगा। यह प्रकाशन केवल एक सामान्य मार्गदर्शिका के रूप में प्रदान किया गया है। पाठकों को अपनी स्वयं की विशेषज्ञ सलाह और जाँच पर भरोसा करना चाहिए। इस सामग्री की सटीकता के संबंध में कोई वारंटी नहीं दी जाती है, और इसके उपयोग से उत्पन्न किसी भी दायित्व के लिए SCA (Vic) उत्तरदायी नहीं होगा। © SCA (Vic)। पूर्ण या आंशिक रूप से बिना अनुमति पुनरुत्पादन निषिद्ध है।

संस्करण: जनवरी 2026