



#### VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

February 2015

VOL.03 Issue 11

**Price: ₹ 25/-**

#### SEMINAR HELD ON

**ELECTION RULES, BYE - LAWS ADOPTION, ONLINE REGISTRATION,** 



**Giving Inauguration Speech** 





९७ वर्षांपूर्वी क्रेडिट को-ऑपरेटिव्ह सोसायटीच्या रूपात एक छोटंस रोपटं लावलं गेलं आणि आज बघता-बघता त्याचं बॅसीन कॅथॉलिक को-ऑपरेटिव्ह बँक लि. नावाच्या मोठ्या वृक्षात रूपांतर झालंय! या ९७ वर्षांच्या कालावधीत बँकेने फक्त ग्राहकांचाच नाही तर विविध सामाजिक, सहकारी आणि सरकारी संस्थांचा देखील "सहकारभूषण", "प्रतिबिंब", "दि बेस्ट परफॉर्मिंग को-ऑपरेटिव्ह बँक ऑफ दी ईयर" यांसारखी विविध पारितोषिक मिळवून विश्वास संपादन केलाय. आज ९८ व्या वर्षात पदार्पण करताना बॅसीन कॅथॉलिक को-ऑपरेटिव्ह बँकेने असंख्य ग्राहकांना अनेक अद्ययावत सेवा आणि सुविधा पुरवून बँकिंग क्षेत्रामध्ये स्वतःचं वेगळं आणि अढळ स्थान निर्माण केलंय. ग्राहकांचे निस्सीम प्रेम आणि आमची प्रामाणिक मेहनत आणि सेवावृत्ती यामुळे हा वृक्ष यापुढेही असाच फोफावत राहील ह्याबद्दल आम्हाला पूर्ण विश्वास वाटतो.



# बॅसीन कॅथॉलिक

को-ऑपरेटिट्ह बँक लि. (शेड्यूल्ड बँक)

Help you to grow beyond ....

भेट द्याः www.bccb.co.in | टोल फ्री नं.:१८०० २३३ ६०००

अधिक माहितीसाठी आमच्या जवळच्या शाखेशी संपर्क करा

कॉर्पोरेट ऑफिस : बॅसीन कॅथॉलिक बँक बिल्डिंग, पापडी नाका, पोस्ट ऑफिस पापडी, वसई-४०१ २०७. संपर्कः ०२५०-२३२२०५३/३४४९ किंवा ९५२७४४१६००/५१६००/६१६००

# BUILDING REPAIRS / REDEVELOPMENT B.M.C AAPROVED CONSULTANTS

(BMC PANEL STRUCTURAL ENGINEER REGD. NO. <u>STR/S/171</u>) & ARCHITECT <u>CA/80/5507</u> Regd. / Licensed / Empanelled - with MCGM, NMMC, KDMC, MBMC, VVMC

On similar lines, the health of the building has to be checked Our company will check your for the "SWEET HOME" STRENGTH OF THE BUILDING, DURABILITY & STRUCTURAL SAFETY.



#### **OUR SERVICES FOR STRUCTURAL AUDIT & BUILDING REPAIRS:**

Structural Audit / Survey: As Per Bye Law No.77 & Municipal Nomes. Details Survey/ Audit / **Non-Destructive Tests** (**Ultra Pulse & Rebound Hammer Test**) Half Cell Potential Chemical Analis.

#### **REPAIRS:**

Survey, Tendering Process, Selection of Contractor, Legal Documentation, Technical Supervision, Quality & Quantity Control, Bill Certification, Work Guarantee & Stability Certificate.

#### PMC FOR REDEVELOPMENT:

As Per Govt. New Guideline / Notification- Feasibility Report, Tendering Process, Selection Of Building, Planning, Legal Documentation, Supervision, Quality Control & Project Consultants.

Expert in Liasoning with BMC/MHADA/Collector/SRA/MMRDA

BMC Panel Consists Of Structural Engineer, Architects, & Legal Consultants.



Architect, Civil & Structural Engineers, Valuers Project Management Consultants,



#### **ISO 9001:2008 CERTIFIED**

ADDRESS: H/O -10/101, Swapna Purti, Nr. Vishnu Shivam Mall, Thakar Village, Kandivali (E), Mumbai- 400 101.

B/O-Shop-No-4, Nirav Apt. Nr.Renuka Niwas, Anand Nagar, Vasai (W), Thane-401202



#### Contact Person.

MR. NILESH SINGH - 7666001099/9920601099

**MR. PANKAJ CHAUHAN - 7757856885** 

MR. CHETAN GAONKAR - 7757856884

OFFICE-NO - 7718881803/0250-6065655/6065755

# VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

#### **EDITORIAL & PUBLICATION OFFICE**

Swagat Bhavan, opp. MSED Staff colony, Next to Indian Oil, station road, Vasai road (E), Dist. Thane - 401202

#### **CHAIRMAN**

CA. Ramesh S. Prabhu

#### **EDITOR**

Mr. V. Viswanathan

#### **DESIGNED BY**

Vishal Bamane

#### **EDITORIAL BOARD**

CA. Anitha Viswanathan Adv. Runal Falcao Adv. Beena Singh.

For Members : Free
Annual Membership : Rs. 500/(Society & Individual)

#### PRINTED AT

Nutan Printers Pvt.Ltd., G-4, C-wing, Radha Kunj CHS.Ltd. Anand Nagar, Navghar, Vasai Road (W), Thane – 401 202

#### **MOST IMPORTANT**

"Readers are recommended to make appropriate enquires and seek appropriate advice before sending money, incurring any expenses, acting on medical recommendation or entering into any commitment in relation to any advertisement published in this publication. VTHF group doesn't vouch for any claims made by the Advertisers of products and services. The Printer, Publisher, Editor, and Owner of the VTHF Group Publications shall not be held liable for any consequences, in the events such claims are not honoured by the Advertisers"

#### For General Housing Society related queries, Please Contact

0250-6457596/95 • 0250-2390170/71 • E-mail •

vasaihousingfederation@gmail.com

Views expressed in this Magazine are of the authors & VTHF is not Responsible for its Contents. Circulate among Friends and other members of the Society

#### EDITORIAL

Dear Members,

Your federation had conducted a program on election rules, bye adoptions, online registration, deemed conveyance and redevelopment on 1<sup>ST</sup> of February 2015 at Vasai. Honorable Mayor of VVCMC Shri. Narayanji



शचिव श्री. टिह. विश्वनाथन

Mankar was kind enough to grace the occasion as the Chief Guest of the program. The federation submitted a memorandum to the Mayor during the program to launch a Amnesty Scheme on Occupation Certificate (OC) so that all the societies in the Vasai Taluka. The memorandum so submitted is printed elsewhere in this magazine.

Maharashtra Societies Welfare Association (MSWA) conducted a mega Exhibition on  $14^{th}$  and  $15^{th}$  February, 2015 jointly with Bandra Hindu Association at their premises at Dr Hegdewar Marg, Opp: Amarsons showroom, Linking Road, Bandra(W).

It was a grand successful event. Honorable Housing Minister Shri. Prakash Mehta was the Chief Guest for the event and also attended by various dignitaries. For those who could not attend the seminar MSWA has arranged to upload the same on their website please log on to www.mswahousing.org

To avail affordable houses please check various articles and schemes elsewhere in the magazine.

With Best regards

V. Viswanathan Secretary

CONTAIN	PAGE NO.
OBJECTS OF THE AHWOI	06
INSPIRATION & GUIDANCE BY JUSTICE KOCHAR	08
BACKGROUNDS & STEPS OF THE AHWOI	10
MANAGING COMMITTEE OF AHWOI	14
पुनर्विकासाच्या मार्गाने विकासकांच्या भूमिका महत्वाच्या	22
कायदेशीर गृहखरेदी 'लिव्ह ॲन्ड लायसन्स' करारनामा करताना	23
लाखो रहिहवासी क्लहस्टरच्या प्रतीक्षेत	24

#### LALIT & ASSOCIATES

Architects, Civil/Structural Engineers, Valuer & Project Consultants

Mr. Lalit Kumar Jha - B.E (Civil), Proprietor

Regd /Licensed/empanelled – with MCGM, NMMC, TMC, MBMC & KDMC

Regd No - STR/J/77.& NMMC/TPO/S.E/106

Cell: 9321035048 /9222552270 E-mail —lalitnassociates@gmail.com.

#### Our services:

<u>STRUCTURAL AUDIT / SURVEY</u>: As per Bye law No.77 & Municipal norms. Details survey /Audit/ Non-Destructive Test/, Remedies, Estimation etc.

**REPAIRS**: Survey, Tendering process, selection of contractor, legal documentation, Technical Supervision, Quality & Quantity Control, Bill Certification, Work guarantee & Stability Certificate.

**RE- DEVELOPMENT :** As per govt. new guideline / notification – feasibility Report, Tendering Process, selection of builder, planning, legal documentation, supervision, Quality Control & Project Consultants.

#### M/s. REHAB ARCHITECTS PVT. LTD. Tel. Nos.- 022 - 2437 3601 / 2437 0473

Office: Navi Mumbai -: B3/3/0.3, Sec-02, Opp. Abhudaya Bank, Vashi,

Navi Mumbai - 400 703, Tel.: 022-64640122

Thane: Harsh Vihar Building No. 30 CHS Ltd., Gr. Floor 002, Sec. No. 01, Opp.

Shanti Shopping Centre, Shanti Nagar, Mira Road (E), Tel.: 022 - 65652977

महाराष्ट्र अर्बन को-ऑपरेटिव्ह बॅक्स् फेडरेशन तर्फे सन २०१२-१३ व २०१३-१४ चा "सर्वोत्कृष्ट बॅक" पुरस्कार!

# वसई विकास सहाकरी बॅक लिमिटेड

स्थापना १९८४

मुख्य कार्यालय व वसई शाखा :-

समाज मंदिर, न्यू इंग्लिश स्कूल समोर, ता. पो. वसई, जि. ठाणे, पिन ४०१२०. दूरध्वनी २३२२६१७, २३२६६८४, २३२६८६८ फॅक्स २३१०२११

#### शाखा विस्तार

वसई, विरार, नवधर, पालधर, सफाळे, नालासोपारा, बोरीवली, ठाणे, नारींगी-विरार पूर्व, बोळींज, मिरारोड, बोईसर, वालिव, बरामपूर, भाईंदर एव्हरशाईन (वसई पूर्व), आगाशी

#### हार्दिक शुभेच्छा!

प्रभाकर दा. वर्तक व्हा चेअरमन **दिलीप शां. संत** मुख्य कार्यकारी अधिकारी

जगदिश आ राऊत चेअरमन

संचालक मंडळ



# OBJECTS OF THE AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

- a. To create a common platform to assist, guide and facilitate the members and the general public to have a residence, as may be decided from time to time by the organization all over India on self financing basis.
- b. To represent before the government, semi government, private parties, local bodies for the relaxation of various provisions to facilitate housing, commercial, industrial projects for the low income, economically weaker sections, middle income and higher income group people of India.
- c. To establish and conduct library and reading room., dispensaries, housing, commercial, industrial complex for members and the general public.

- d. To hold gathering, functions, seminars, lectures and meetings and social and religious matters.
- e. To set up and maintain or donate to any schools, college or educational institutions.
- f. To create a common platform to represent before the various government authorities, state and central organizations, public associations and societies about the common problems faced by the members of the Organisation and the general public.
- g. To undertake all such activities that are incidental or conductive to the achievement of any or all of the above objects in the interest of the members and the public.





#### KIND ATTENTION ALL

#### THE MEMBERS OF CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETIES!!!

#### WE PROVIDE FOLLOWING SERVICES FOR STRUCTURAL AUDIT, REPAIRS, RETRO-FITTINGS & REDEVELOPMENT.

**OUR SCOPE IN REPAIR WORK:** N.D.T. Structural Audit, Estimation of Repairs & Retrofitting, Technical & Economical Repairs, Retrofitting, Tendering & Contractor selection, Supervision, Bill check, Quality Control, Defect Liability period, Structural stability certificate.

**OUR SCOPE IN REDEVELOPMENT WORK:** Legal Service, Government department Liasoning work, Feasibility Report, Tendering & Developer selection, Supervision & Quality Control, Defect Liability period

**OUR SCOPE IN SELF REDEVELOPMENT WORK:** Legal Service, Government department Liasoning work, Feasibility Report, Financing project, Architectural Planning & Designing, Structural Designing, Tendering & Contractor selection, Legal Service, Liasoning work for Plan approval, IOD, CC, BCC, OC etc., Supervision & Quality Control, Defect Liability period.

TECHNICAL, LEGAL & OTHER SERVICES: Total Station Survey for Plot & Carpet area Measurement, Legal Service provides for Society documentation by our Advocates.

**GOVERNMENT DEPARTMENT LIASONING WORK:** Liasoning work for procuring documents from various Governments, MCGM department for Co.op. Hsg. Societies

Member of: Municipal License Structural Engineer STR/S/80, Surveyor No. P/566/LS, Practicing Engineers & Architects and Town Planner Association (PEATA)



#### **Project Management Consultants**, tw Associates Architects & Structural Engineers

Mr. Nikhil Pimputkar (Structural Engineer) (B. E. Civil from VJTI) Mr. Sharad Mudaliar (Civil Engineer),

Mr. Prajakt Patil (Architect), Mr. Harshal Patil (MCGM License Surveyor & Civil Engineer),

Mr. Khalid Barudgar (Architect), Mr. Samir Sayyed (B. E. Civil from VJTI), M. Tech Structures (IIT Mumbai)

#### Call: 9821038065, 9821367035, 7208312356, 9769088340, 9769088250

Email: vastu associates@yahoo.com, haarshaal@gmail.com, spmmohite@gmail.com, Web: www.pmcvastu.com

VILE PARLE OFFICE: Pandurang Sadan, Ground floor, 2A Hanuman Road, Opp. Loop Mobile Gallery, Vile Parle (East), Mumbai - 400 057.

THANE OFFICE: 602, Damodar Niwas, 'B' Cabin, Shivaji Nagar, Naupada, Thane (W) - 400 601.

Service Tax No: ST. / MUM / DIV-III / ARC-1734/09

Call our 15 Years Experienced Engineers for best Technical advice & prompt Economical service.

Mr. Amit Kamlakar Thakur is not associated with Vastu Associates

# INSPIRATION & GUIDANCE BY JUSTICE KOCHAR REGARDING AFFORDABLE HOUSING FOR ALL

Extract of Speech by Justice Kochar as the Chief Guest in the Conference organised by MSWA during the Housing Society Expo 2006 held on 10/12/2006 at Hindu Association, Bandra



Justice Kocher stated that now-a-days lot of Redevelopment frauds are taking place due to ignorance of the people. He suggested to CA Prabhu that his Association should venture into redevelopment of Societies. & affordable

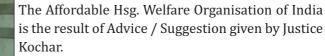
housing. He suggested that small as well as big Societies should approach the Association for redevelopment of their buildings. He started that the Association has proper Infrastructure to undertake redevelopment. He added that unless redevelopment is entrusted to an honest organisation, proper redevelopment cannot take place.

He suggested CA Prabhu to let his Association undertake Redevelopment.

He suggested that the Association undertake one or two ventures. There should be professionalism in redevelopment. Free work has no value. Reasonable fee should be charged. The Association has the necessary expertise and infrastructure.

The Association also has the expertise to appoint Architects, Engineers, Advocates etc. He stated a member staying in a flat is not a pauper. He can definitely afford to pay a small fee to the Advocate for the work undertaken. Everyone requires money for living. Even the Advocate requires money to make a living. He stated the Association should undertake 4 to 5 projects. This will check the Builder's, Contractor's exploitation.





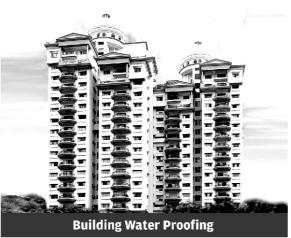


**Hon'ble Shri Vivek Pandit,** MLA - Vasai Opening of AHWOI office on **15/08/2010** at Swagat Bhavan, Vasai Road - E



# NOW, WATER PROOFING 100/0

• External Surface • Terrace • Basements • Internal WC / Bathrooms























**Protecting Precious Properties** 

104 / 2- C, Harmony Chs Patliputra Nagar, Oshiwara, Opp. Mega Mall, Link Road, Jogeshwari (W), Mumbai - 400 102

- Tel.:022 26793301, 26328135 FAX: 022 26792478, 26355719
- E-Mail: tarachandvinod@gmail.com Website: www.vibgyorprojects.com

Please SMS your NAME & CONTACT NO. on +91 9920432777 / 9920585441



# BACKGROUNDS & STEPS OF THE AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

#### **BACKGROUND**

- As per Govt of India Report nearly 1.83 crore houses are required in Urban area in 4041 cities.
- Nearly 4.35 crore houses required in Rural Area in 6,00,000 villages in 29 states and 7 Union Territories.
- Total Shortage of houses is 6.18 crore houses
- Total Citizen deprived of houses considering 4 persons in a house i.e 6.18\*4 = 24.72 crores i.e nearly 20% of the Indian

#### **BACKGROUND**

- Nearly 95 % of this shortage of houses is in EWS(Economically weaker section) who earn less than 1,00,000/- per year ( Monthly Rs.8,333/- or less) and LIG(Low income Group)earning Less than 2,00,000/- per year (Monthly Rs.16,666/orless).
- The Govt provided many schemes but they were not guided properly and could not take the benefit
- PM Shri.Narendra Modi has seen a vision to

#### **Step-1 : Become a member of AHWOI**

- Collect the form from any offices of AHWOI or AHWOI home loan Consultant or Service providers and submit to AHWOI.
- Within 10 working days: Membership is granted or rejected after verifying the credentials and background.
- Issue membership Certificate and Card
- Free of cost membership is granted
- Forms and details available on website : www.ahwoi.org

#### STEP-2: ASSESSMENT OF NEED & CAPACITY OF HOUSE BY AHWOI HOME LOAN CONSULTANT

- AHWOI Designate a particular "Affordable Housing Advisor (AHA)" to meet and discuss the capacity to pay the EMI and savings habit of member at appointed time at his residence or office place.
- AHA Consultant submits his report and determines the need and capacity to own the house.
- Communicate the report to the member & fix up the cost of the house which can

#### **INAUGRATION OF AHWOI -15.8.2010**

- 1) AHWOI has been formed under Societies Registration Act, 1860
- 2) Aim to empower such citizen to own their own house by self financing Model.
- 3) Formed by like minded professionals under the inspiration of Justice R.J. Kochar expressed in Housing Society & Redevelopment Expo-2006
- 4) Has declared to work under Internationally accepted Co-operative Principles & Values.

#### STEP-3: CREATE A FD AND RD OF 1% OF THE ESTIMATED BUDGETED VALUE OF THE HOUSE.

- AHWOI member shall be advised to open a
  Fixed deposit of 1% of the estimated cost of
  the house in his name in the empanelled
  banks / Credit Society.
- AHWOI member to open a monthly recurring deposit account of the same amount to substantiate the repayment capacity.
- Submit the copy of the Fixed Deposit and copy of RD pass book with a covering letter from the bank to AHWOI member



- Old building/ society maintenance/ repairing works
- Structure audit work (Compulsory for building more than 15 yearrs old)
- Re-plastering
- Water Proofing
- Terrace roofing
- Plumbing
- Crack Filling & Painting (applicator for Nerolac Paints)
- Flooring

# And Also We under tack all types of interior renovation works (Flats, Offices, Bunglows etc...)

Proprietor: Reginald Santhrnayer Mobile: 9823142247 Email: rsanthmayer@yahoo.com

Address: Shop No 1, Jai Ganesh Krupa CHS, Near K. T. Vision, Anand Nagar, Vsai Road (W), Thane - 402202



#### **REAL ESTATE DIVISION**

(MERIDIEN BUSINESS CONSULTANTS PVT LTD.)

We give right advice, at right time within legal ambit for all your real estate needs. Our services are for individual, NRI, Corporates, property dealers, agents and co-op societies

- Formation of all types of co-operative Society
- Conveyance & deemed conveyance
- Redevelopment of property
- Land Acquisition
- Valuation of Property
- Registration & stamp duty
- Drafting and Vetting of various Documents
- Project financing
- Expert opinion
- Investment consultancy
- Accounting & taxation
- Sale/Purchase/Lease of Property
- Consultancy on legal matters, court cases, property disputes etc

<u>Corporate Office:</u> Suite 6, Meridien Apartment, Veera Desai Road, Andheri (w) Mumbai-400058 Phone 022-26765506/26763179/9320261049 Email Id - admin@mbcindia.com

# STEP-4: CONDUCT DEMAND SURVEY & FIX UP THE LOCATION TO START THE PROJECT.

- The member need to submit the Demand Survey application with an intention to own the house
- AHWOI forms a group of members who require a houses at a particular budget and at a particular location.
- Conduct the meetings with said group of members and decide a particular location to own the house.

#### STEP-5: INVITE THE DEVELOPERS/ BUILDERS TO CONSTRUCT FOR THE GROUP OF MEMBERS

- Ahwoi Appoints a Project Implementing Agency to initiate and complete the project as per the mandate given by the group of members.
- PIA of AHWOI shall release the Tender and advertisement inviting the bids from the selected location to provide required houses and to quote the price or through agents.
- Enter into an agreement to with such developer and then offer the houses to the

#### STEP-6: APPOINTMENT OF LEGAL CONSUTANTS AND PMC BY AHWOI

- Appointed PIA to pay the required amount to get the plan passed and then offer to the members for booking.
- AHWOI legal consultants to get the title verified.
- AHWOI shall appoint a project Management Consultant to monitor and supervise the project from the beginning till the possession is handed over.

#### STEP-7: PROJECT APPROVAL BY BANKS & HFC FOR HOME LOANS & MARGIN MONEY LOANS.

- The project documents shall be submitted to the HFC and Banks to approve the project for 80% funding
- The same also will be approved by Credit society and cooperative banks or finance company to grant upto 19% of the cost of the house to meet the margin money

#### STEP-8: PRE-LAUNCH AT SITE FOR SPOT AND MONTHLY REGISTRACTION BOOKING OPEN

- Pre-launching is done at site to invite the interested members to book the house by surrendering the Fixed deposit of 1% of the cost of the house as a commitment to own the house.
- Meet the Margin Money lender and get the required Margin money sanctioned upto 19% of the cost of the flat:
- Pay the service charges of 2% to Margin money lender at the time of release of the loan
- Pay 2% for stamp duty and registration for registration of the house booked as a

#### STEP-9: BOOK THE HOUSE, PAY THE BOOKING AMOUNT, GET ALLOTMENT LETTER AND MOU.

- Submit the sanction letter for margin money loan and also Home Loan along with a demand draft or transfer of fund by ebanking to the developers account
- The developer to issue allotment letter and MOU on a stamp paper of Rs.100/- duly notarized for house booked.
- Approach the Margin Money lender and get the Mortgage deed registered with following parties: (a) Purchaser (b) Developer (c) Project Implementing Agency (d) Lender and (e) AHWOI

#### SWAGAT AFFORABLE HOUSING FOR ALL THROUGH Group of AHWOI members.

- Now builders do not give conveyance,
- Occupation certificate not given
- Houses not available for poor / LIG
- The builders have lost faith in the developers

Therefore to promote the old concept of CHS and to take it forward for the welfare of all,

 Swagat Housing Finance Co Ltd has decided to Promote "Swagat Affordable



#### Flat range ₹ 18 to ₹ 25 lacs 1 BHK & 2 BHK

Own Contribution 1 % & Loan from Swagat Group 99% AHWOI Members get 10% discount We Offer Many

## Loan Schemes

To Suit Everybody's Requirment



- > Home Loan
- > Business Loan
- > Mortgate Loan
- > Loan against property
- House Renovation Loan at attractive rate of interest

\*terms and conditions apply

(For more details pl. contact our nearest office)



# MSWA METROPOLITAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.

(Regd. No. BOM/W-R/RSR/CR/9175/2000-2001)

H. O.: A-1/207, Laram Centre, Opp. Railway Station, Near Bus Depot, Andheri (W), Mumbai - 400 058 / Tel: 022-42551414 / 022-42551448 Branch Office: Swagat Bhavan, Near Indian Oil, Opp. M.S.E.B. Colony, Vasai (east) Thane 400 208 TEI: 0250 6457585 / 6457586

#### MANAGING COMMITTEE OF AHWOI



#### CA. Ramesh S Prabhu, President

He is a Chartered Account Practicing for the last 2 decades. He was a Member of Deemed Conveyance Committee of Govt. Of Maharashtra Represented before the joint Committee for Making Changes in the Maharashtra Housing Act 2012

#### Mr. Prasad Kulkarni, Vice President

He is Founder & CEO of Public Relations and Corporate Advertising Agency, Also Associated with various social institutions in Vile parle & Mumbai, since 1992, Also he is Associated with various NGO's.

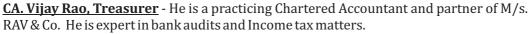
President: Vile Parle Vikas Pratishthan, Mumbai, Vice-President: AHWOI, Mumbai, Hon. Secretary: Federation of Social Institutions of Vile Parle, Hon. Secretary: I Clean Mumbai, Member: Traffic Police Sub-Advisory Committee, Mumbai, Para Legal Volunteer:



Mumbai District/Suburban Legal Services Authority, Mumbai, Advisor: Shri. Shivdurg Samvardhan, Pune,



**Shri V, Viswanathan,** Hon. Secretary of AHWOI, an Expert in the Housing Society matters. He is also Hon. Secretary of Vasai Taluka Co-operative Housing Society Ltd., He is a public speaker. He has authored Many books and written many articles in the leading news paper.





Naresh Pai, Joint Secretary. Manager of Swagat Housing Finance Company. Expert in Stamp duty and registration and deemed conveyance matter.

#### Anita Viswanathan, Member

She is B. Com, CA, vast experience in Project Consultants, Taxation & Accounts in Housing Society.



<u>Mr. Chetan Karachiwala, Member</u> He is B. Com, MBA - Finance & G. D. C. & A. He Has vast experience in Project Consultants, Taxation & Accounts in Housing Society

**G.G. Shanbhag., Member** Retired Bank Manager. He was bank employees trade union leader. He has fought for the welfare of the bank employees. Regular speaker and writer in Housing Society matters.



<u>Mrs. Sahana R. Prabhu, Member</u> A Commerce graduate has been in the business of finance and society consultancy for over a decade.



#### Moneywise, Be Wise

Trade Anytime, Anywhere

SMC Global Securities Ltd., one of renowned online stock brokers, offers you online stock market or online investment portal for all your financial needs. In online stock market, you can do online trading in Equities, Derivatives, Currency Futures & Commodities, apply online for IPOs and invest online in Mutual Funds . At SMC, client services always come first & thus, we always endeavor to offer you latest online products,

with state-of-the art technology, to serve you better. Rest assured, we, at SMC, would help you realizeyour dream of financial freedom backed by our sound in house research & excellent advisory capabilities.



Now save more tax with Rajiv Gandhi Equity Savings Scheme(RGESS)

#### WE OFFERING

Equities • Derivatives • Currency • Commodities Online Trading • Finance • Mutual Fund & IPOS Fixed Deposits • Insurance Broking & Research

> : Member : BSE, NSE, NCDEX, MCX

# ONE STEP EVERY MONTH. GIANT LEAP IN YOUR INVESTMENTS.

SMC INTRODUCES 'MY SIP': MY STOCKSIP & MY COMMSIP SYSTEMATIC INVESTMENT PLANS.

For More Detail Go To: www.smctradeonline.com Contact: Mayur R. Kansara • Cell No.: 922 6518 777

#### !! KINDLY ATTENTION ALL OFFICE BEARERS!!

#### **BUILDING REPAIR / REDEVELOPMENT CONSULTANTS**

(BMC PANEL STRUCTURAL ENGINEER REGD. No. STR/S/217)

DON'T GET YOUR BUILDING REPAIR / REDEVELOPMENT
TILL YOU CALL US FREE ADVICE \*
WE EXPERTISE IN REPAIR & REDEVELOPMENT CONSULTANCY
Mobile: 9820146623,

#### SERVICES OFFERED IN MOST REASONABLE TERMS

#### **STRUCTURAL AUDIT / REPAIRS:**

- Details Structural Survey / Audit of the building
- Find out the Leakeges Source from External / Internal
- Suggesting cost estimation preferring economical & Effective remedial ways
- Conducting Advance Technologies of NON DESTRUCTIVE TESTS (Ultra Pulse & Rebound Hammer Test)
- Half cell potential chemical analis.
- Tender Document formulation, selecting best & competitive bidder on behalf of society.
- Day to day site supervision, guidance to contractor while execution on repair work.
- Stability certificate on completion

#### **REDEVELOPMENT**

- Feasibility survey of the society building
- Preparation of Tender document for Developer/ Builder
- Supervision / quality control during execution work
- Expert in Liasoning with BMC/ MHADA /Collector / SRA / MMRDA
- Legal consultancy towards Redevelopment work
- Redevelopment Panel consists of Structural Engineer, Architects, Legal Consultants.



#### SUPREME ENGICONS (INDIA) PVT. LTD.

(AN ISO 9001 - 2008 CERTIFIED COMPANY)

STRUCTURAL ENGINEERS, ARCHITECTS, PROJECT MANAGEMENT CONSULTANTS

Office: 401, Shree Krishna tower, Link Road, Andheri (W), Mumbai 400053, Tel: 2673 2435, 2673 2436,

E mail: info@supremeengicons.com / supremeconsultants@yahoo.co.in \_

Web Site: www.supremeengicons.com

Normally, the AHWOI admits the members without charging any fees and conducts the camp at different venues with three desks as under:

- (A) AHWOI Membership desk spot booking & Monthly Registration desk
- (B) Developer Desk
- (C) Financial Institution Desk

At the spot booking and registration desk by paying 1% contribution and the remaining 99% would be facilitated by way of loan from financial institutions, subject to assessment of loan eligibility basis income proof. You can actually inspect the site and become a member and get the loan sanctioned of your dream house.

I also invite you are for the formal launching to honor flat purchasers who have registered, under the schemes in the hands of Hon'ble Shri. Prakash Mehta, Minister for Housing Government of Maharashtra and Hon'ble Shri. Subhash Desai, Minister for Industry Government of Maharashtra in Expo 2015 jointly coordinated with Bandra Hindu Association as scheduled in Bandra (West) on 14<sup>th</sup> Jan to 15<sup>th</sup> Jan at 10.00 A.M to 06.00 P.M.

Please come and witness the scheme in action in this Expo 2015 wherein the first lucky members who have booked flats under this scheme would be felicitated by the Guests' of Honor. Also, I welcome you to come and get yourself educated on affordable housing concept during our awareness sessions which are also an integral part of the Expo 2015. Please come and meet our legal team and shoot your queries and get clarity on our scheme. Once you are satisfied upon visiting the site and understanding of all aspects of the project, you may decide to invest in the project. You would be required to reserve the apartment by paying 1% of the cost of apartment basis and your papers will be assessed by the Finance Company/ credit societies upto 19% of margin money and remaining 80% by the Housing Financial Institutions. However, you would be required to pay 2% Service Charges to AHWOI for manage its affairs. Please note there would be no cash transaction whatsoever in the entire deal.

Your Membership would be absolutely free. Welcome!! And be a part of Gruh Kranti Movement!!

You may reach our website for further details. Website: www.ahwoi.org

#### **GOOD NEWS!**

#### **GOOD NEWS!**

#### **AVAILABILITY OF NEW - MODEL BYE-LAWS**

Your association has been given permission to print and sell the model bye-laws and other forms to the housing societies and others. Your association has printed the sufficient number and is made available at very nominal amount.

For latest and updated copies of Model Bye-laws in English as approved by the Commissioner for Co-operation and Registrar of Societies, Maharashtra State, you may contact the association office. You will also be given the required guidance for adoption of the same. For more details contact: 022 42551414. For Members Rs. 60/- Per Copy



CIN: U65922MH1996PLC101035

#### **SWAGAT HOUSING LOAN -**

- TO BUY OR RENOVATE HOUSE
- SELF REDEVELOPMENT LOAN TO HOUSING SOCIETIES
- MORTGAGE LOAN
- LOAN TO ECONOMICALLY WEAKER SECTION THROUGH
  HOUSING SOCIETIES
- SLUM SELF REDEVELOPMENT LOAN TO SLUM DWELLERS
- REPAIR LOAN TO HOUSING SOCIETIES



CIN: U65922MH1996PLC101035

A-1/207, Laram Center, Above Federal Bank, Opp. Platform No. 6, Andheri (W), Mumbai - 400 058.

Tel.: 26248565 / 42551414 / 9820601894

E-mail: Swagatgroup@yahoo.in



# Figt range ₹ 18 to ₹ 25 lacs 1 BHK & 2 BHK Own Contribution 1% & Loan from Swagat Group 99% AHWOI Members get 10% discount

	HOMETOWN  Odraden  Where Life Mees Name
--	---

Area RATE/SQ.FT Discount Discount	Discou	nt	Basic	BASIC	1% DP	STAMP DUTY & DECISTDATION	SOCIETY EODMATION 12	TOTAL
		ź	Nale	1600		REGISTRATION @6% & SERVICE TAX@3.09% & VAT@1%	FURMATION, 12 Months Maintenance, Meter Charges & Legal Fees	
3960	25	066	2970	1811700	18117	196599	67460	1940259
3960	25	066	2970	1900800	19008	206243	68540	2034083
3960	25	066	2970	1945350	19454	211065	08069	2080995
3960	25	066	2970	2405700	24057	260993	74660	2565753
3960	25	066	2970	2450250	24503	265815	75200	2612665
3960	25	066	2970	2524500	25245	273752	76100	2690852
3960	25	066	2970	2643300	26433	286611	77540	2815951
3960	25	066	2970	2702700	27027	292540	78260	2878500
3960	25	066	2970	2747250	27473	296863	78800	2925413
3960	25	066	2970	2791800	27918	301185	79340	2972325
3960	25	066	2970	2880900	28809	309829	80420	3066149

vn Garden-Karjat		2%	1% 1% (at the	3.09% (at 1	, ~	rges, non- osits		
PROJECT - Hometown Garden-Karjat	Note:-	Stamp duty	Registration	Service tav	Society maintenance and	formation, legal charges, non- refundable deposits		
PERCENTAGE	20%	8%	%8 / %8 / %8 / %8 / %8	8%	8%	8%	8%	100%
STAGE	Booking Amount	On Commencement Of Plinth	On Commencement Of 1st Slab / 2nd Slab / 3rd Slab / 4th Slab / 5th Slab	On Starting Of Brick Work & Plaster	On Starting of Doors,Windows & Floorings.	On commencement of Electrical & Plumbing work & Painting	On Possession	Total
SR.NO	1	33	4	ĸ	9	7	8	

,	r nojeci - nometown daluen-nai jat	I-Nai jat
	Note:-	
	Stamp duty	5%
%8/9	Registration	1%
	VAT	1% (at the time of every payment)
	Service tax	3.09% (at the time of every payment)
	Society maintenance and	At the time of possession
	formation, legal charges, non-	•
	refundable deposits	

# TO PRE LAUNCHING OF AHWOI HOMETOWN GARDEN ON 24<sup>™</sup> JANUARY 2015 AT SITE OFFICE - CHIEF GUEST SHRI RAJESH LAD PRESIDENT KARJAT MUNICIPAL COUNCIL, GUEST OF HONOR MR. TEMKAR, CORPORATAR KARJAT MUNICIPAL COUNCIL



L to R: Adv. Arun Bendkhale, Mayur, P. R. O. AHWOI, Shri Mr. A. RASHID PARIHAR, MD-Hometown Developer & Bharat Group, Mr. Temkar, Corporator - Karjat Mun. Corp., Mr. Rajesh Lad, President, Karjat Mun. Corp., CA Ramesh Prabhu, President AHWOI & Shri Vedavyas Bhat, Pandit



Inspection of Work progress site done by CA Ramesh Prabhu, President AHWOI, along with Shri Mr. A. RASHID PARIHAR, MD -Hometown Developer & Bharat Group,



#### Flat range ₹ 18 to ₹ 25 lacs 1 BHK & 2 BHK



Own Contribution 1 % & Loan from Swagat Group 99% AHWOI Members get 10% discount

Flat No	Type	FSI approved as per KMC	Carpet area of the flat	Area for fixcation of price	Flat No	Туре	FSI approved as per KMC	Carpet area of the flat	Area for fixcation of price
F-Wing					F-Wing			-	
101	1 BHK	546.93	458.50	655.00	201	1 BHK	546.93	458.50	655.00
102	1 BHK	546.93	458.50	655.00	202	1 BHK	546.93	458.50	655.0
103	2 BHK	676.35	567.00	810.00	203	2 BHK	676.35	567.00	810.0
104	1 BHK	546.93	458.50	655.00	204	1 BHK	546.93	458.50	655.0
301	1 BHK	546.93	458.50	655.00	401	NIL		NIL	NIL
301	1 BHK	546.93	458.50	655.00	402	NIL	*	NIL	NIL
303	2 BHK	676.35	567.00	810.00	403	NIL		NIL	NIL
304	1 BHK	546.93	458.50	655.00	404	NIL		NIL	NIL
		4634.25	3885.00	5550.00			2317.13	1942.50	2775.0
E-Wing		*		**	E-Wing		*		
101	2 BHK	743.15	623.00	890.00	201	2 BHK	772.38	647.50	925.0
102	1 BHK	546.93	458.50	655.00	202	1 BHK	546.93	458.50	655.0
103	1 BHK	546.93	458.50	655.00	203	1 BHK	546.93	458.50	655.0
104	2 BHK	759.85	637.00	910.00	204	2 BHK	809.95	679.00	970.0
105	1 BHK	509.35	427.00	610.00	205	1 BHK	534.40	448.00	640.0
301	2 BHK	743.15	623.00	890.00	401	2 BHK	772.38	647.50	925.0
301	1 BHK	546.93	458.50	655.00	402	1 BHK	546.93	458.50	655.0
303	1 BHK	546.93	458.50	655.00	403	1 BHK	546.93	458.50	655.0
304	2 BHK	759.85	637.00	910.00	404	2 BHK	809.95	679.00	970.0
	1 BHK	509.35	427.00	610.00	405	1 BHK	534.40	448.00	640.0

# पुनर्विकासाच्या मार्गाने विकासकांच्या भूमिका महत्वाच्या

सौजन्यः- लोकमत दिनांक - १०.०१.२०१५

बहुतेक सहकारी संस्थामध्ये व्यावसायिकांची नेमणूक केली जात नाही जसे की स्थापत्य विशारद, संरचनेचा अभियंता, हुशार वकील यांना नेमले जात नाही याचा परिणाम म्हणजे योग्य अशा वाटाघाटी होत नाहीत. सक्षम वकीलांची नेमणूक ही कठीण बाब आहे. कठीण प्रसंगी त्याने सार्वजनिक संस्थांच्या तकारी ऐकण्यासाठी शासनाने नेमलेल्या अधिकाऱ्यांच्या सल्ल्याने गैरवाजवी कोर्टबाजी टाळली पाहिजे. ही बाब सत्य आहे की सभासदांचे दुर्लक्ष याचाही गैरफायदा कार्यकारिणी सभासदांकडून स्वतःचे हीत साधण्यासाठी घेतला जातो ते अल्पसंख्यांकाच्या हिताकडे दुर्लक्ष करुन याचाही गैरफायदा कार्यकारिणी सभासदांकडून स्वतःचे हीत साधण्यासाठी घेतला जातो ते अल्पसंख्यांकाच्या हिताकडे दुर्लक्ष करुन घाईघाईने निर्णय घेतात.

पुर्नःविकासा दरम्यान बहुतेक वेळा असे निदर्शनास येते की, पुर्नःविकास प्रकल्पाच्या करारांतील मान्य असलेल्या अटी गुंडाळल्या जाऊन मोठया प्रमाणांत विकासकांकडून बदलल्या जातात आणि महाराष्ट्र रिजनल टाऊन प्लॅनिंगचे मूळ नियम आणि डेव्हलपमेंट कंट्रोल राईटसचा बेकायदेशीरपणे वापर करुन अतिरिक्त बांधकाम करुन/अनिधकृत जागा वापरुन/मान्यतेपेक्षा अधिक बांधकाम करुन (वाढीव चटई क्षेत्रापेक्षा अधिक बांधकाम व ट्रांन्सफर ऑफ डेव्हलपमेंट राईटस/वाढीव चटई क्षेत्रापेक्षा जास्त वाढिवलेले) त्यांच्या लपविलेल्या आर्थिक लाभासाठी केला जातो अशा प्रकारे अनिधकृतपणे झालेल्या बांधकामासाठी गाळे/जागा विकत घेणाऱ्यांना मागाहून होणाऱ्या कोर्टकचेऱ्यांना सामोरे जावे लागते.

बांधकामाच्या पूर्णत्वानंतर बऱ्याच वेळा प्रकल्पांत मान्य असलेल्या आराखडयात व प्रत्यक्ष बांधकामात बऱ्याच प्रमाणात सातत्याचा अभाव व विसंगती दिसून येते. प्रत्यक्ष मंजूर आराखडयात बांधकामा संबंधात निवासी बांधकाम व व्यावसायिक बांधकाम (व्यापारी) हया सोसायटीने मूळ करारा दरम्यान मंजूर केलेल्या बांधकामाच्या आराखडयानुसार बांधकाम न होता भिन्न असल्याचे दिसून येते

म्हणजेच सोसायटीने मंजूर केलेले बांधकामक्षेत्र व विकासकाने केलेले बांधकाम क्षेत्रांत एकसुत्रीपणा नसल्याचे दिसून येते.

माहितीचा अधिकार कायद्यांतर्गत हाऊसिंग सोसायटी पुर्नविकासाचे आराखडे व त्यासोबत पुराव्या दाखल सादर केलेली कागदपत्रे यांच्या प्रमाणित प्रती बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या दोन वरीष्ठ अभियंत्याच्या सहींसह इमारत प्रस्ताव विभागाकडून अभ्यासासाठी प्राप्त करुन घेता येतात. जेणेकरुन बांधकामाबाबत असणारी विसंगती पुर्नःविकासाच्या पूर्ण बांधकामादरम्यान झालेली दिसून येईल. सदर बाब ही भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावरही लक्षात येईल. असेही निदर्शनास येते की, काही महत्त्वाचे नियम व महाराष्ट्र रिजनल टाऊन प्लॅनिंग/बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि डेव्हलपमेंट कंट्रोल रुल मधील तरतुदी बाजूला सारुन सोईस्कररित्या डोळे झाकून काही भ्रष्टाचारी व अप्रमाणिक परंतु सहानुभूतीदार अधिकारी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे भरपूर (गैरसोईचे) संगतवार नसलेले, आराखडे विकासकाने सादर केलेले, कोणतीही शहानिशा न करता वा समर्थनियता न पाहता व सोसायटीने मान्य केलेल्या विकासकाचा आराखडा (करार) अनूरुपता ध्यानी न घेता मंजूर करतात.

असे निदर्शनास आलेले आहे की, बऱ्याच सोसायटीत जे विकासकाबरोबर करार करतात अशा कार्यकारिणी सभासदांना कायदेशीर अधिकार प्राप्त झालेले नसतात किंवा त्यांना फॉर्म एम २० मध्ये रु. १००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर बंधपत्र दाखल करणे आवश्यक असते याची जाणीव नसते. सदर बंधपत्र महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायदा १८६० च्या नियम ५८ ओ सेक्शन ७३(१ओबी)अन्वये दाखल करणे आवश्यक आहे. असे बंधपत्र दाखल न केलेली व्यक्ती ही कार्यकारीणी सभासदत्त्व गमावलेली व्यक्ती समजण्यात येते व सदर व्यक्तीने विकासकाबरोबर केलेल्या करारास कोणतीही कायदेशीर पात्रता मिळू शकत नाही. यासंदर्भात अधिक पुढे जाणून घेउ या.

#### As per bye-law No.6 it is compulsory to become the member of housing federation.



Follow us on Twitter: @vasaihsgfed



Sign up for our free Monthly
 E-mail Newsletter at

www.vasaihousingfederation.com

#### कायदेशीर गृहखरेदी लिव्ह ॲन्ड लायसन्म' करारनामा व

सौजन्यः- लोकमत दिनांक - २४.०१.२०१५

'लिव्ह ॲन्ड लायसन्स' करारनामा करताना.....

लिव्ह लायसन्सचा करारनामा करताना त्याची नोंदणी करणे आवश्यक असते. पण केवळ गांभीर्य लक्षात न घेता, निष्काळजीपणा किंवा अज्ञानाने अशाप्रकारे होणारी करार नोंदणी केली जात नाही. फ्लॅट, दुकान, गाळामालकांनी भविष्यात तांत्रिकदृष्टया कोणतीही अडचण येऊ नये म्हणून लिव्ह लायसन्स करारनाम नोंदणी करणे अत्यंत आवश्यक आहे.

बऱ्याचदा परस्पर ओळखीने किंवा एजंटच्या मदतीने मालक फ्लॅट, गाळा लिव्ह लायसन्सने देतो, पण समोर असणाऱ्या व्यक्तीशी आपण परिचित नसतो व भविष्यात अशाच व्यक्तींकडून जागा मालकाला दगा होण्याची शक्यता असते. केवळ अर्थार्जनासाठी जागा देण्याआधी त्या जागेच्या सुरेक्षासंबंधी कायदेशीर तरतूद करून ठेवणे जास्त महत्वाचे आहे. म्हणूनच हा करारनामा नोंद करून घेणे आवश्यक आहे. करार नोंदणी न केल्यास तो आर्थिकदृष्ट्या सदोष ठरू शकतो. म्हणूनच आपली जागा लिव्ह लायसन्स तत्वावर येत असताना करार नोंदणी करावा.

लिव्ह लायसन्स करताना नोंदणी करतेवेळी मुंबई मुद्रांक अधिनियम १६५८ नुसार मुद्रांक शुल्क भरायला हवेत. अशाप्रकारे करारनामा नोंदणी न केल्यास तो बेकायदेशीर ठरतो. तर एखादा फ्लॅट किंवा गाळेधारकाला त्याची जागा लिव्ह लायसन्सने दयायची असल्यास अशी व्यवहाराची सत्यता सोसायटीला किंवा सोसायटीच्या कार्यकारी मंडळाला लेखी स्वरूपात दयायला हवी. त्यासाठी सभासदाने सोसायटीत असे अभिवचन दिले पाहिजे की, विहित मुदत संपल्यावर पोटभाडेकरूने किंवा कब्जाधारकाने फ्लॅटचा ताबा सोडला नाही तर त्याच्याविरूध्द जागाखाली करून घेण्यासाठी कायदेशीर कारवाई करता येईल. या कारवाईमध्ये तो सोसायटीला देखील एक पक्षकार म्हणून स्वतःच्या बाजूने सामील करून घेईल. अशाप्रकारे कारवाई करताना सोसायटीचा खर्च झाला तर तो खर्च भरून देण्याची हमी सभासदाने दिली पाहिजे. तसेच सभासद लिव्ह लायसन्सच्या काळातील मासिक आकार संस्थेला देईल व त्याचबरोबर सोसायटी जे काही बिनभोगवटा शुल्क म्हणजे नॉन ऑक्युपेन्सी चार्जेस लावेल ते देखील तो सोसायटीकडे जमा करेल.

पण जर सभासदाने त्याचे आईवडील, बहीण, भाऊ, मुलगा, मुलगी, जावई, मेहुणा, मेहुणी, नातू, नात यापैकी कोणला फ्लॅट वापरायला दिला असल्यास सोसायटी त्या सभासदाकडून बिनभोगवटा शुल्क आकारणार नाही. लिव्ह लायसन्स करारनामा महाराष्ट्र रेन्ट कंट्रोल ॲक्ट १६६६ नुसार नोंदणी करणे सक्तीचे करण्यात आले आहे. रजिस्ट्रारकडे नोंदणी केलेल्या लिव्ह लायसन्स करारनाम्याची प्रत सोसायटीला देणे महत्वाचे असते. जेणेकरून सोसायटीला या व्यवहाराची पूर्ण कल्पना असते व त्यासंबंधी सोसायटीसंबंधित पोलीस ठाण्याला या कराराची प्रत देते. सुरक्षेच्या दृष्टीने अशाप्रकारे माहिती देणे आवश्यक असते व कायदयाने ते बंधनकारक आहे. अनेकदा ११ महिन्यांच्या कराराकरीता एवढा खटाटोप कशासाठी! असाही विचार केला जातो. पण यातच एखादा भाडेकरू जेव्हा तुमच्या मिळकतीचा ताबा सोडण्यास टाळाटाळ करतो, त्या वेळेस या सर्व कायदेशीर बाबी मदतीस येतात. अन्यााि कोर्टकचेरी करण्याची वेळ येते. कराराची नोंदणी केलेली असल्यास जागा मालकाला हक्काने कोर्टात दाद मागता येते. करारनामा करताना यामध्ये तारखेचा स्पष्ट उल्लेख असावा, तसेच जॉईंट पझेशनचे कलमदेखील समाविष्ट करावे, तसेच करारनाम्यामध्ये सदर मिळकतीची एक चावी जागा मालकाकडे असावी. या अर्थाचा मजकुर असावा जेणेकरून नंतर जागा मालकाकडे चावी कशी आली याचा प्रश्न उद्भवत नाही.

करारामध्ये रेशनकार्ड न काढणे, गॅस कनेक्शन, टेलिफोन लॅन्डलाईन इ. गोष्टी घेण्याचा मज्जाव करणारे कलम असल्यास ते देखील जागा मालकाच्या दृष्टीने महत्वाचे ठरते. शिवाय हा करारनामा एक महिन्याची आगाऊ नोटीस देऊन रद्द करता येईल, अशा आशयाच्या कलमाचा करारात उल्लेख त्यामध्ये करावा. जेणेकरून जागा मालकाला त्याच्या वैयक्तिक कारणासाठीही हा करारनामा रद्द करता येईल.

> (लेखक या विषयाचे तज्ज्ञ वकील आहेत) shripad.bhosale@gmail.com

#### घरासाठी करा भविष्याचा विचार

शासनाचे धोरण आणि मिळणाऱ्या सोयीसुविधा या गोष्टीचा विचार करुनच घर घेण्याचा निर्णय घ्यावा . आज आपली गाडी अपार्टमेंटच्या रस्त्यावर सहज धावत असली, तरी भविष्यात ती त्याच ठिकाणी ट्रॅफिकमधे अडकलेली दिसू शकते, त्यामुळे आपण घर घेताना फक्त आताच्या सोयीसुविधांचा विचार न करता, भविष्याचा विचार करायला हवा

घर घेताना फक्त आताच्या सोयीसुविधांचा विचार न करता, भविष्यात तिथे होणाऱ्या बांधकामाविषयी शासनाचे धोरण काय आहे हेही एकदा तपासून घेणे चांगले. एक समजदार ग्राहक घर घेण्यापूर्वी शाळा , हॉस्पिटल इ. च्या बांधणीविषयी सरकारची काय धोरणे आहेत हे समजून घेतो व मगच घर खरेदी करतो. प्रत्येकाचे स्वप्न असते की स्वत: चे घर असावे त्यासाठी तो पैसा साठवून वा कर्जही करुन जागा घेतो.

ही एक खूप मोठी आणि त्यामुळेच खूप महत्वाची गुंतवणूक असते. त्यामुळे जागा किंवा घर घेताना योग्य नियोजन हे महत्वाचे असते. योग्य नियोजन म्हणजे एखादी चांगली कर्जसुविधा देणारी बॅक शोधणे वा पैसे साठवण्यातील नियोजन नव्हे. सहज फसणाऱ्या लोकांसाठी रमणीय स्थळे व परवडणारी किंमत या सामान्य सुविधा

बिल्डर्स व इस्टेट एजंटसकडून दिल्या जातात इतर गोष्टी विचारातच घेतल्या जात नाहीत. कारण अपार्टमेंटच्या किंमतीचे मूल्यमापन करण्याच्या बाबतीत सामान्य माणूस खरोखरच सामान्य असतो. अपार्टमेंटच्या किंमतीचे मूल्यमापन बऱ्याच गोष्टीवर अवलंबून असते. अपार्टमेंटच्या बांधणीचा दर्जाही त्यांचे मूल्य ठरवतो हा दर्जा अपार्टमेंट बांधण्यासाठी वापरण्यात आलेल्या कच्चा मालावर अवलंबून असतो फक्त अपार्टमेंटचा आकार व वास्तुशास्त्र न बघता त्यांच्या बांधणीसाठी वापरण्यात आलेल्या कच्चा मालाचीही माहिती घेणे आवश्यक आहे. कारण त्यावरच ती अपार्टमेंट किंती काळ तग धरणार हे ठरत असते. वास्तुशास्त्रानुसार इमारत कितीही उतम बनली असली तरी त्याला न फसता स्टॅप पेपरवर सही करण्यापूर्वी त्या इमारतीचे बांधकाम आणि त्याचा दर्जा जरुर पाहून घ्यावा.

जिमनीची किंमत व जागा ही भविष्यातील तुमच्या जागेचे महत्व ठरवते. चांगला शेजार, शाळा, दवाखाने इ. गोष्टी जवळ होतील अशा ठिकाणीच जागा घेणे फायदेशीर ठरते. सध्याच्या ताणतणावाच्या काळात शहरी गोंधळापासून दूर पण महत्वाच्या सोयी जवळ असतील अशा ठिकाणी जागा घेणे फायदेशीर ठरते. अपार्टमेंटमध्ये जागा घेण्याआधी सर्वांत महत्वाचा प्रश्न आपल्याला पडला पाहिजे की अपार्टमेंटच्या इमारतीत काय काय सुविधा उपलब्ध आहेत? जिम, स्विमिंग पुल, खेळण्यासाठी जागा, सभागृह या काही प्राथमिक सुविधा होत काही अपार्टमेंटसमध्ये छोटे शॉपिंग मॉल व क्रिकेट ॲकेडमीही असते एक समजदार ग्राहक म्हणून आपण अपार्टमेंटच्या बांधणीचा दर्जा सोयी सुविधा इ. गोष्टी तर बधायलाच हव्यात पण त्याचबरोबर आपण राहत असलेल्या जागेसंदर्भात शासनाने काय काय धोरणे ठरवली आहेत. याचीही एकदा खातरजमा करून घ्यावी.

सध्या आपण राहत असलेल्या जागेत जरी सर्व सोयी सुविधा असतील ती जागा जरी शहरापासून काहीशा लांब अंतरावर असेल तरी भविष्यात त्या जागी बांधकाम करण्याच्या बाबतीत सरकार काय निर्णय घेते हे जास्त महत्वाचे असते. आज आपली गाडी जरी अपार्टमेंटच्या रस्त्यावर सहत धावत असली तरी भविष्यात ती त्याच ठिकाणी ट्रॅफिकमध्ये अडकलेली दिसू शकते. त्यामुळे आपण घर घेताना फक्त आत्ताच्या सोयीसुविधांचा विचार न करता, भविष्यात तिथे होणाऱ्या बांधकामाविषयी शासनाचे धोरण काय आहे हेही एकदा तपासून घेणे चांगले.

#### लाखो रहिहवासी क्लहस्टरच्या प्रतीक्षेत

मुंब्यासारख्या भागात अनेक बांधकामें धोकादायक होऊन ती कोसळून काहींचे जीव गेल्यानंतर याच पुढाऱ्यांनी खडबडून जागे होऊन अशा बांधकामासाठी क्लस्टर डेव्हलपमेंटची मागणी केली. यासाठी कुणी मोर्चे काढले, तर कुणी उपोषणाचा मार्ग अंगीकारला. काहींनी जेलमध्येही उपोषण करुन आपले लक्ष वेधले. तर एकमेकांशी साप-मुंगूसाचे नाते असलेले ठाण्यातील शिवसेना-राष्ट्रवादीचे नेते हातात हात घेऊन फिरताना दिसले. यामुळे कॉग्रेस राजवटीत तत्कालीन मुख्यमंत्री पृथ्वीराज चव्हाण यांनी

आपल्या अखेरच्या काळात सप्टेंबर २०१४ मध्ये मुंबईच्या धर्तीवर ठाणे आणि नवी मुंबईतील गावठाणातील गरजेपोटीची घरे आणि सिडकोने बांधलेल्या धोकादायक इमारतींसाठी क्लस्टर डेव्हलपमेंट योजना मंजूर केली.

केवळ मतांच्या राजकारणासाठी सामान्यांच्या भावनांशी राजकीय पुढारी नेहमीच जीवघेणा खेळ करताना दिसतात. असाच खेळ सध्या ठाणे जिल्हयातील सर्वपक्षीय पुढाऱ्यांकडून होताना दिसत आहे. ठाणे जिल्हा हा राज्यातील अनिधकृत बांधाकामांचे आगार म्हणून ओळखला जातो. नगररचना कायद्याचे सारे नियम पायदळी तुडवून ही बांधकामे याच पुढाऱ्यांच्या



संगनमताने आणि महापालिका, पोलीस, शासकीय अधिकाऱ्याच्या आशिवार्दाने झालेली आहेत. आजघडीला जिल्हयात साडेपाच लाखांहून अधिक बांधकामे झालेली आहेत, होत आहेत. यात मुंब्य्रासारख्या भागात अनेक बांधकामे घोकादायक होऊन ती कोसळून काहींचे जीव गेल्यानंतर याच पुढाऱ्यांनी खडबडून जागे होऊन अशा बांधकामासाठी क्लस्टर डेव्हलपमेंटची मागणी केली. यासाठी कुणी मोर्चे काढले, तर कुणी उपोषणाचा मार्ग अंगीकारला.

काहींनी जेलमध्येही उपोषण करुन आपले लक्ष वेधले. तर एकमेकांशी साप-मुंगुसाचे नाते असलेले ठाण्यातील शिवसेना-राष्ट्रवादीचे नेते हातात हात घेऊन फिरताना दिसले. यामुळे कॉग्रेस राजवटीत तत्कालीन मुख्यमंत्री पृथ्वीराज चव्हाण यांनी आपल्या अखेरच्या काळात सप्टेंबर २०१४ मध्ये मुंबईच्या धर्तीवर ठाणे आणि नवी मुंबईतील गावठाणातील गरजेपोटीची घरे आणि सिडकोने बांधलेल्या धोकादायक इमारतींसाठी क्लस्टर डेव्हलमेंट योजना मंजूर केली.

त्या काळात विधानसभा निवडणूका जवळ असल्याने साऱ्यांनीच त्याचे श्रेय लाटण्याचे ढोल बडवले. मात्र, ज्या मुख्य कारणांमुळे ही समस्या उदभवली, त्या विकास आराखडयासंदर्भात हे पुढारी ब्र शब्द काढायला तयार नाहीत. रेंगाळलेले विकास आराखडे हेच मुळी अनिधकृत बांधकामे आणि अतिक्रमाणांचे मूळ आहे. शासनाने नेमलेल्या स्वाधीन क्षत्रिय समितीनेही राज्याच्या १/३ भागाचे नियोजनच नसल्याचे उघड करुन राज्यकर्त्यांचा बुरखा यानिमित्ताने फाडला आहे. दुसरीहकडे मुंब्रा दुर्घटनेनंतर नेमलेल्या समितीचे काय झाले, ती समिती किती वेळा ठाण्यात आली, याचा जाब विचारण्यास हे पुढारी आपसूकच कानाडोळा करताना दिसत आहेत.

आता सर्वांनाच क्लस्टरमुळेच हा प्रश्न सुटेल, असे वाटत आहे. कारण, क्लस्टर आले की, वाढीव एफएसआय आला, वाढीव एफएसआय आला की बिल्डर आले अन बिल्डर आले की, भुखंडाचे श्रीखंड आले. हेच श्रीखंड खाण्यासाठी साऱ्यांचा आटापिटा चालू आहे. क्लस्टर एकदा का मंजूर झाले की, मग ते कुणी करायचे, यावरुन राजकारण होणार आहे. परंतु ते नेमके काय आहे, त्याचा रहिवाशांना कितपत फायदा होणार आहे. ठाण्यासारख्या ढिसाळ नगररचनेचे नियोजन असलेल्या शहरात हे क्लस्टर डेव्हलपमेंट शक्यच आहे की नाही. शिवाय, जी बांधकामे झाली आहेत, ती महापालिका, महसूल, वन आणि सिडको, एमआयडीसीच्या जागांवर झालेली आहेत. अशारीतीने चार-पाच प्राधिकरणांच्या जिमनीवर एकत्रितरीत्या क्लस्टर राबविणे शक्य आहे की नाही, त्यासाठी कोणत्या नियमांत कशा रीतीने बदल करता येईल, याचा विचार करताना ठाणे जिल्हयातील एकही पुढारी दिसत नाही. केवळ भूलभुलचया दाखवून भूखंडांची माया त्यांना दिसत आहे. शिवाय, तत्कालीन मुख्यमंत्री पृथ्वीराज चव्हाण यांनी दबावाला बळी पडून मुंबईच्या धर्तींवर ठाणे आणि नवी मुंबई शहरातील क्लस्टरला मंजूरी दिली. यानंतर, रहिवाशांनी नवे मोठे घर दिले जाईल, असा प्रचार करुन सर्वच पक्षांनी निवडणुका लढवल्या. परंतु चव्हाण यांनी जी क्लस्टर योजना घोषित केली होती, ती धोकादायक म्हणून जाहीर झालेल्या किंवा ३० वर्षांहून अधिक जून्या इमारतींसह

ठाणे शहरातील २५२ झोपडपटटयात वसलेल्या सुमारे अडीच लाख झोपडीधारकांसाठी होती. शिवाय नवी मुंबई अन ठाण्यातील एसआरए योजना ही मुंबईच्या धर्तींवर राबविण्यात येईल, असे स्पष्ट करुन त्यांनी ठाणे महापालिकेच्या बिल्डरांच्या हित जोपाणाऱ्या योजनेस केराची टोपली दाखविली होती. यामुळे साऱ्यांच्याच तोंडचे पाणी त्यांनी पळवले होते. मात्र, तेव्हा सर्वच पुढाऱ्यांनी ठाणे-नवी मुंबईतील सर्वसामान्यांना अंधारात ठेवले.

मुंबईच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदीनुसार झोपडपटटीधारकांच्या बांधकाम क्षेत्रफळामध्ये सदनिकांचे क्षेत्र तसेच लगतचे पॅसेज, भिंती इत्यादींव्यतिक्त जिना, उदवाहन, लिफ्ट मशीन रुम इत्यादी बाबींचा समावेश करण्यात येत नाही. तसेच सदर ०.७५ ते जास्तीतजास्त १.३३ इतकाच चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. महानगरपालिकेने राज्य शासनाकडे सादर केलेल्या प्रस्तावमध्ये झोपडपटटी पुनर्विकास योजनेकरीता किमान तीन चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करण्याचे तसेच अस्तित्वातील रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठी आवश्यक क्षेत्रावर किमान १.५० ते ३.०० इतका प्रोत्साहनपर चटईक्षेत्र निर्देशांक देण्याचे प्रस्तावित केले होते. त्याचप्रमाणे रहिवाशांसाठी आवश्यक बांधकाम क्षेत्रामध्ये सदनिकेच्या क्षेत्रफळाशिवाय बाहेरील पॅसेज, बाल्कनी, जिना, लिफ्ट, लिफ्टवरील मशीन रुम इत्यादी क्षेत्रांचादेखील समावेश केलेला होता. उपरोक्त तरतुंदीमुळे मुंबईच्या झोपडपटटी पुनविकास योजनेच्या नियमावलीशी तुलना करता प्रस्तावित तरतुदींनुसार

- झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनेकरिता किमान तीन चटईक्षेत्र निर्देशांक
- 🛮 झोपडपट्टयांचे पूनर्वसन महापालिकेने करावे
- ढिसाळ नगररचनेचे नियोजन असलेल्या शहरात हे क्लस्टर डेव्हलपमेंट शक्य आहे की नाही
- झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना मंजूर करण्यासाठी मुंबई शहराकरिता स्वतंत्र प्राधिकरण

रहिवाशांच्या बांधकाम क्षेत्रफळाची गणना करताना त्यामध्ये किमान २४ ते ३० टक्के इतकी वाढ होऊन त्यावर दीड ते तीनपट अधिकचा प्रोत्साहनपर चटईक्षेत्र निर्देशंकदेखील विकासकांना देण्याचे प्रस्तावित होते. टककेवारी आणि ठेकेदारीच्या गर्तेतील बिल्डरांचे हित जोपासणारा ठाणे महापालिकेचा हा प्रस्ताव होता. परंतु मुंबईच्या धर्तीवर क्लस्टर घोषित केल्याने ठाण्यातही कमीतकमी ०.७५ ते जास्तीत जास्त १.३३ इतकाच चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय राहणार असून महापालिकेने प्रस्तावित केलेला १.५० ते ३.०० हा चटईक्षेत्राचा प्रस्ताव तूर्तास तरी लालिफतीत राहणार आहे. यामुळे आता पाच महिने होत आले तरी ठाणे महापालिकेने मुख्यमंत्र्यांचा तो प्रस्ताव बासनातच ठेवला आहे. शिवाय आम्ही पून्हा ४ चटईक्षेत्र अनुज्ञेय करावे, अशी विनंती नगरविकास खात्यास केली असल्याचे महापालिका या पाच महिन्यांच्या विलंबामागे सांगत आहे.

#### सौजन्यः- लोकमत दिनांकः- ३१/०१/२०१५ नारायण जाधव

#### ठाण्यात मुंबईचीच योजना का?

मुंबई व ठाणे ही दोन्ही शहरे लागून असून सर्वसाधारण भौगोलिक परिस्थितीमध्ये तसेच जिमनीच्या / सदिनकांच्या किंमतीमध्ये फार जास्त फरक नाही. त्यामुळे शासनाने सदर नियमावलीस अंतिम मंजूरी देताना नियमावलीस अंतिम मंजूरी देताना ठाणे शहराकरितादेखील मुंबईमध्ये लागू असलेल्या झोपडपट्टी पूर्नविकास योजनेच्या नियमावलीच्या तरतुदीनुसारच मंजुरी दिली आहे.

झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना मंजूर करण्यासाठी मुंबई शहराकरीता स्वतंत्र प्राधिकरण असून अशा प्रकारचे प्राधिकरण सध्या ठाणे शहराकरिता नाही. मुंबई महानगर प्रदेशाकरीता एकच प्राधिकरण स्थापन करणे व एकच सामायिक विकास नियंत्रण नियमावली बनविण्याबाबत अभ्यास करण्यासाठी शासनाने प्रधान सचिव, गृहनिर्माण यांच्या अध्यक्षतेखाली एक समिती स्थापन केली असून तिच्या अहवालावर अद्यापतरी निर्णय झालेला नाही.

नवी मुंबईत सिडको-महापालिकेत जुंपली तिकडे नवी मुंबईतही अशीच बोंब आहे. तेथील झोपडट्टयांचे पुनर्वसन महापालिकेने करावे की एमआयडीसीने आणि गरजेपोओ बांधलेल्या घरांसह धोकादाय इमारतींचे पूर्नवसन सिडकोने करावे की महापालिकेने की खासगीकरणातून, यावर तेथील राजकीय वातावरण तापले आहे. याचा सर्वात मोठा फटका शहरातील नेते गणेश नाईक यांना बसला.

मुख्यमंत्र्यांनी जाहीर केलेले क्लस्टर फसले आहे, याची जाणी नाईकांना खूप उशिराने झाली. त्यामुळे त्यांनी त्याला विरोध केला. मात्र, तिकडे महापालिका आणि सिडकोत अडीच चटईक्षेत्र चांगले की तीन चांगले, यावरुन जुंपली होती. ही लढाई अद्याप सुरुच आहे. सध्या हा लढा मुख्यमंत्र्यांच्या कोर्टात गेला आहे.

इकडे मात्र धोकादायक इमारतींतील रहिवासी नरकयातना भोगत आहेत. तर मोठया घरात हराहण्याची सवय झालेले प्रकल्पग्रस्त मुंबईच्या धर्तीवर क्लस्टर स्वीकारुन त्याद्वारे मिळणा- ४०० चौरस फुटांच्या घरात राहायला जाण्यास तयार नाहीत.

इकडे हा लेख लिहित असताना मुंबई उच्च न्यायालयाने एका खटल्यात सिडकोचे चांगलेच कान टोचले आहेत. तुम्ही प्रीमिअम घ्या अन विनाअट पूनर्वसनासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र द्या, असे सुनावले असून पुढील अधिकार नियोजन प्राधिकरण या नात्याने महापालिका बघेल, असे सुनावले आहे. हा निर्णय धोकादायक इमारतींत राहणाऱ्यांना नक्कीच दिलासा देणारा आहे.

कल्याण-डोंबिवली, मीरा-भाईंदर अन वसई-विरार वाऱ्यावर. संपूर्ण ठाणे जिल्हयातच झोपडपटटया आणि अनिधकृत बांधकामांची कीड मोठया प्रमाणात आहे. मात्र, मुख्यमंत्र्यांनी केवळ ठाणे आणि नवी मुंबईसाठी क्लस्टर योजना घोषित करुन इतर शहरांना वाऱ्यावर सोडले आहे. आज कल्याण-डोंबिवलीत झोपडपटटयाच नव्हे तर अनेक टोलेजंग इमारती उल्हासनगरप्रमाणे अनिधकृत आहेत. यातील काही जीर्ण झाल्याने हजारो कुटुंब मुठीत जीव घेऊन जीवन कंठीत आहेत.

हीच गत मीरा-भाईंदर, वसई-विरार, भिवंडी हया महानगरांतही आहे. मात्र शासनाला माणुसकीचा कळवळा या शहरांत दिसला नाही. यामुळे या शहरांतील लाखो रहिवासी आम्हाला क्लस्टर लागू करा, असा टाहो फोडत आहेत.

कायद्य पुढे शहाणपण चालत नाही, असे म्हणतात. म्हणूनच की काय, नगररचना कायद्याचे नियम पाहता आणि इतर पूरक सोयीसुविधांचा पडणारा ताण पाहता ठाणे जिल्हयातील सात महापालिका क्षेत्रांत क्लस्टर बुस्टर कधी मिळतो, हे आता राज्यकर्ते आणि प्रशासन कसे वागते यावरच अवलंबून आहे.

## घराच्या मासिक हप्याचा भार सौजन्यः- लोकमत विनांक - २४.०१.२०१५

आरबीआयने जरी व्याजदार कपात केली असली तरी बॅकांकडुन याला अपेक्षित प्रतिसाद मिळालेला नाही. काही अपावाद वगळले तर बहुतांश बॅकांकडुन व्याजदार कपातीबाबत 'हाताची घडी तोंडावर बोट' अशीच काहीशी भुमिका घेतली आहे. यामुळे मात्र गृहनिर्माण क्षेत्राला हवा तसा फायदा मिळण्याची शक्यता कमीच आहे. मासिक हप्त्याचा भार हलका होण्याची आस लावून बसलेल्या कर्जदारांचा भ्रमनिरास होऊ शकतो.

रिर्झव्ह बॅकेने ३ फेब्रुवारी रोजी आर्थिक वर्षातील अखेरचे पतधोरण जैसे थेच. तेच ठेवले मात्र तत्पुर्वी १५ जानेवारी रोजी प्रमुख व्याजदरात ०.२५ टक्क्यांनी कपात केली. अचानक झालेल्या व्याजदर कपातीने शेअर बाजारामध्येही आनंदाचे वातावरण असून, व्याजदारांशी संबंधित क्षेत्रांना यामुळे चालना मिळेल, असा अंदाज व्यक्त करण्यात येत आहे. मात्र आरबीआयने जे केले ते इतर बॅका करतील का, असा प्रश्न आहे.

दिवसागणिक वाढणाऱ्या महागाईला वेसण घालण्यासाठी रिझर्व्ह बॅंकेकडुन चढया व्याजदारांचे पतधोरण राबण्यात आले. मात्र यामुळे गेल्या तीन वर्षात अर्थच्रकाची गती मंदावली. कठोर पतधोरणामुळे कर्जाचे दरही दुहेरी आकडयातच राहिले. यामुळे वित्त पुरवठयाला खीळ बसली. मात्र जानेवारीच्या तिसऱ्या आठवडयात बॅंकेचे गव्हर्नर डॉ. रघुराम राजन यांनी प्रमुख व्याजदारत पाव टक्क्याची (०.२५टक्के) कपात करुन सर्वांनाच आश्चर्याचा धक्का दिला. यामुळे आरबीआयचा रेपो दार ७.७५ टक्क्यांपर्यंत खाली आला आहे. अचानक झालेल्या पतधोरण शिथिलतेमुळे अर्थव्यस्थेतील बॅकांचेही कर्जाचे दर कमी होतील. यामुळे उद्योगांना मुबलक पैसा उपलब्ध होईल. कर्जाचे दर कमी झाल्याने गरजूही कर्जासाठी बॅकांकडे धाव घेतील आणि एकुणच अर्थव्यवस्थेचा गाडा वेग घेईल, हा रिझर्व्ह बॅकेचा उद्येश आहे.

मंदीची झळ अर्थव्यवस्थेतील सर्वच प्रमुख क्षेत्रांना गेल्या काही महिन्यांपासुन बसत आहे. महागाईने उत्पादन खर्च वाढला. परिणामी, घरांच्या किमतीही वाढल्या. तर दुसरीकडे मंदीने व्यवसायावर परिणाम झाल्याने कर्जदारांची परतफेड अडखळली, ज्यातून बॅकांची बुडीत कर्जे वाढु लागली.बुडीत कर्जाचा डोंगर वाढु ने, यासाठी मग बॅकांनाही नव्याने कर्ज देताना हात आखडता घेतला. कठोर नियमावली लागू झाली, ज्यामुळे सहजासहजी कर्ज मिळवणे कठीण झाले. याचा मोठा फटका गृहनिर्माण क्षेत्राला आधीच मंदीने या क्षेत्राला पुरते हैराण केले. त्यातच प्रकल्प उभारणीसाठीचा वित्तीय स्त्रोत आणि ग्राहकांनाही नव्या सदिनका घेताना पैसे उभे करण्यासाठी तारेवरची कसरत करावी लागली. गृह कर्जाच्या चढया व्याजदाराने एकूणच या क्षेत्रावरील मंदीचे ढग गडद केले.

आता रिझर्व्ह बॅकेने तब्बल २० महिन्यांनी व्याजदर कपात केली आहे. आरबीआय गव्हर्नर राजन यांनी प्रमुख व्याजदर पाव टक्क्याने घटवला. यामुळे बॅकांचे कर्जाचे दर धडाधड खाली येतील, असे समजणे भाबडेपणाचे ठरेल. बॅकांना बुडीत कर्जांची डोकेंदुखी सतावत आहे. आरबीआयच्या कठोर पतधोरणामुळे बॅकांनाही चढया व्याजदरांवरच व्यवसाय करावा लागला. ठेवी आणि कर्ज वितरणाचे संतुलन बिघडले. आता नियंत्रकानेच व्याजदर घटवला. यामुळे दोन फायदे होणार आहेत. एक तर कर्जाच्या बोजाखाली दबलेल्या कर्जदारांना (कंपन्यांना) काहीसा दिलासा मिळेल.

सध्या गृहकर्जाचा दर बॅकांच्या आधारभूत (बेस रेट) जास्तच आहे. आधार दराबाबत आरबीआयचे नियंत्रण नसल्याने प्रत्येक बॅकांचा वेगवेगळा आधार दर आहे. त्यामुळे आरबीआयच्या व्याजदर कपातीनंतर बॅकांकडुनही गृहकर्ज पाव टक्क्याने स्वस्त केले जाऊ शकते. मात्र हा निर्णय बॅकांसाठी ऐच्छिक असल्याने कोणत्या दरकपातीसाठी पुढाकार घेतात, हे पाहणे औत्सुक्याचे ठरेल. गेल्या सहा महिन्यांत काही बॅकांना ठेवींवरील दर घटवले. त्यामुळे कर्जदरांना फायदा होणार असला तरी ठेवीदरांना याचा फटका बसेल. बॅकांना जरी व्याजदार कपात केली तरी त्याचा फायदा बदलत्या व्याजदराने कर्ज घेणाऱ्या (फ्लोटिंग रेट) ग्राहकांना मिळेल. तसेच दीर्घ मुदतीच्या कर्जदरांना व्याजदर कपातीचा चांगला फायदा होईल. अर्थसंकल्पात केंद्रसरकारकडुन गृहनिर्माण क्षेत्राला आणि विशेष करून गृह कर्ज सवलती संबंधात काय घोषणा केल्या जातात, याकडेही बॅका लक्ष ठेवतील. कर्जदार खाली येण्यासाठी काही महिने वाट पाहण्याशिवाय पर्याय नाही.

(लेखक लोकमताचे उपसंपादक आहेत.)

#### VASAI TALUKA CO-OPERATIVE HOUSING FEDERATION LTD., VASAI - 401202

Regd. No. TNA/VSI/GNL/(0)/1453/2011 dated 25th August 2011.

1<sup>st</sup> February 2015

To, Shri. Narayanji Mankar Honorable Mayor VVCMC Vasai Road (W)

#### Respected Sir,

<u>Sub: Memorandum to you requesting to launch an amnesty scheme for obtaining Occupancy Certificate (OC) for all the societies in Vasai Taluka.</u>

At outset we humbly thank you for accepting our invitation to grace the occasion of seminar to be held on  $1^{st}$  of February 2015 as the Chief Guest of the seminar.

Sir, you must be aware that there are many housing societies in Vasai Taluka which does not have Occupancy Certificate (OC) even though the building is built with proper approvals. Due to non availability of OC the residents of Vasai Taluka are facing many problems like unable to get housing loan and there are many other problems associated with non availability of OC.

It is very clear that societies / buildings constructed before 2001 whether with or without OC cannot be demolished because of the GR of Maharashtra Government. Also societies / buildings do not come forward with the intention to pay the penalty and obtain OC as such penalty was almost five times of the development charges which is huge sum for middle class residents. Therefore VVCMC is also deprived of such potential revenue.

Amendment to the DC rules, among others, towards redevelopment is round the corner. Without OC entering into redevelopment may also be risky for the societies.

We humbly suggest that VVCMC should come out with an amnesty scheme by reducing the penalty to bare minimum and with minimum documentation so that the societies voluntarily approach VVCMC and obtain OC. This would be a win-win situation to all. The societies and the residents would be benefit by obtaining the OC. VVCMC would get the required revenue which otherwise they wouldn't have been deprived off. Buildings would be fully regularised and ready for redevelopment.

Brihanmumbai Municipal corporation (BMC) and Thane Municipal Corporation (TMC) had also come out with such amnesty scheme and were hugely successful. A copy of the amnesty scheme of TMC is enclosed herewith for your kind perusal.

Our federation has been registered with Deputy Registered Vasai on 25<sup>th</sup> August 2011 and since then having been catering to the needs of 5300 housing societies in Vasai taluka. We have been conducting various seminars, workshops and lecture meetings frequently throughout Vasai taluka on various topics related to housing societies.

Continuing our services and with a noble intention to educate the people at Vasai Taluka, once such OC amnesty scheme is launched we are willing to join hands with VVCMC to publicise such schemes so that it has a far reach and maximum societies would get benefit from such scheme.

We humbly request you to consider the appeal to launch an AMNESTY SCHEME ON OCCUPANCY CERTIFICATE for the benefit of the people in Vasai Taluka.

Thanking you,

For VASAI TALUKA CO-OPERATIVE HOUSING FEDERATION LIMITED

#### V.VISWANATHAN, SECRETARY

vasaihousingfederation@gmail.com +91 989 0187 344.



# MAHARASHTRA SOCIETIES WELFARE ASSOCIATION (R) "MSWA BRANCH OFFICE"

Location	Address	Tel. No.
Fort	Sai Sadan, 1st floor, office No. 103, 76/78, Modi Street, Fort, Mumbai 400001	022 - 2265 65 82 98 21 23 47 70
Vasai	Swagat Bhavan Bldg., Near Indian oil, Opp. M. S. E. B. Colony, Vasai (E), Thane - 400 208.	0250 - 645 75 85 0250 - 645 75 86
Dombivali	1-B, Ram Govind Apartment, Opp. Vijya Bank, Near Brahman Sabha Hall, Dombivali (E) - 421 201.	0251 - 2422880
Mulund	3, Nakshatra, Shobha Aprtment, Sarojini Naidu Road, Tambe Nagar, Mulund (W), Mumbai - 400 080	022 2568 5983 98 69 03 45 67



#### AFFORDABLE HOUSING



Membership & SPOT BOOKING DRIVE

**SITE** - AHWOI Hometown Gardens,

Uddham Nagar, Near Railway Station, Behind S T Bus Depot, Karajat (W)



#### Flat range ₹ 18 to ₹ 25 lacs 1 BHK & 2 BHK

Own Contribution 1 % & Loan from Swagat Group 99% AHWOI Members get 10% discount

#### AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

Regd. No.: MAH.STATE/MUMBAI/1720/2010/GBBSD

A/2-302, Laram Center, Near Bus Depot, Opp: Andheri Platform No. 6, Andheri (W), Mumbai- 400 058

Tel: 022-42551414, E-mail: ahwoi.hsg@gmail.com, Web.: www.ahwoi.org

#### AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

H. O.: A-2/302, Laram Center, Opp. Platform No. 6, Andheri (W), Mumbai – 58., Tel.: 022 – 42551414 / 26248589 / 65. E-mail: mswa.hsg@gmail.com / Web.: www.mswahousing.org

#### APPLICATION FORM FOR FREE MEMBERSHIP

To, The President/Hon., Secretary, AHWOI/MSWA Andheri (W), Mumbai.

I, the undersigned, would like to get enrolled as a Free Member of AHWOI /MSWA. I promise, if enrolled, I will abide by and observe the provisions of the constitution in force and that will remote the objects of the Association as far as may be in my power.

#### My particulars are as follows: 1. Name in full with surname first (Surname) (Real Name) (Father's Name) 2. Office address in full/Designation :\_\_\_\_\_\_ 3. Residential address 4. Phone No. \_\_\_\_\_ Mobile No.: \_\_\_\_ Email \_\_\_\_ 5. Date of Birth \_\_\_\_\_ Age\_\_\_\_\_ Monthly Income \_\_\_\_ 6. Depend of Member: Lone: \_\_\_\_\_ Others \_\_\_\_ 7. Liabilities: 8. Total Family Income: \_\_\_\_\_ 9. Membership of any other Professional Societies / Associations with Registration Nos. 10. Location You Prefer: \_\_\_\_\_ Lone Require: Signature the Applicant\_\_\_\_\_ Name & AHWOI /MSWA Membership No.\_\_\_\_\_

#### APPLICATION FORM FOR SUBSCRIPTION FOR VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW MAGAZINE.

#### VASAI TALUKA CO-OPERATIVE HOUSING FEDERATION LTD., VASAI - 401202

Regd. No. TNA/VSI/GNL/(0)/1453/2011 dated 25th August 2011.

\_\_\_\_\_\_ Date- / /2014 To. The Hon.Secretary, Vasai Taluka Co-op. Housing Federation Ltd. Swagat Bhavan, Near Indian Oil, Opp. MSEB Colony, Station Road, Vasai Road (E) 401 202. Sir. I/We hereby apply for the subscription for the VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW MAGAZINE which is published by your Federation. I/We furnish my/our particulars as below:-1. Name of the subscriber 2. Address in full details of the subscriber Pin code -----3. Land mark to reach up to society/house \_\_\_\_\_ -----4. E-mail ID Contact no.: - Mob. No ------ Resident----- Office----- Office-----I/We do apply for the above said magazine for one year at Rs. 199/-for 12 monthly issue. The cheque of Rs. 199/- vide cheque no.-----dated-----drawn on -----towards magazine subscription starting from-----,2014 to-----,2014 is enclosed herewith in the name of Vasai Taluka Co-op.housing Federation Ltd. Kindly deliver the magazine at the above address. Yours faithfully, Name of the subscriber \_\_\_\_\_\_ **ACKNOWLEDGEMENT** Received the subscription for VTHF Magazine for one year, starting from -----, 2014 to Reference no. ----------, 2014. Secretary / Authoritory Vasai Taluka Co-op. Housing Federation Ltd.

#### FORM OF APPLICATION FOR MEMBERSHIP/And Allotment of the

# VASAI TALUKA CO-OPERATIVE HOUSING FEDERATION LTD., VASAI - 401202

Regd. No. TNA/VSI/GNL/(0)/1453/2011 dated 25<sup>th</sup> August 2011.

	Date:
The Hon. Secretary, Vasai Taluka Co-op Housing Federation Lt Vasai. Dist: Thane 401 202.	d.
Sir,	
	HE VASAI TALUKA COOP. HOUSING FEDERATION LTD., each. We furnish below following particulars in respects
1. Name of the society (in Block Letters)	:
2. Registered Address	:
3. Registration No. and Date if Registration	:
4. Location of Land of building of the Society	:
5. Total No. of member in a society	:
The Bye-Laws of the Federation have been read	l by us and agreed to be binding on our society.
A copy of the resolution of the managing Cor	nmittee of the society in this connection and a cheque of

Yours faithfully

Chairman / Secretary / Treasurer Co-op. Housing Society Ltd.

Rs.1600/- being the value of ten shares of Rs.100/- and Entrance Fee Rs.100/- and annual subscription of

Rs 500/- is enclosed herewith.

Copy of the Res	olution of the N	Meeting of the Man	aging Committee	of the
Co-op. Housing	Society Ltd		held or	1
		Resolv	ved that the	Co-op Housing
Society Ltd				
		<b>KA CO-OP. HOUSI</b> Value of Rs. 100/-		<b>N LTD., VASAI</b> and for allotment of TEN of the society.
application for	membership o	f the Federation on	behalf of the soci	e and is hereby authorized to sign the ety and to pay the amount of Rs. 1600/-id Annul Subscription Expenses of Rs.
Proposed By	:Shri			
Seconded By	:Shri			
	Carried Un TRUE	animously. COPY		
				airman / Secretary Society o-op. Housing Society Ltd.
			ATA SHEET	
Name of the So	ciety	:		
Address of the	-			
Land Mark to r	each Society	:		
Registration No	).	:		
No. of Flat		:	No. of Shop	os :
Name of the Co	mmittee Men	ibers :		
Designation	Na	ame	Mobile	E-mail-ID
Chairman				
Secretary				
Treasurer				
Other				

#### **AVAILABILITY OF BOOKS -0250- 6457596**

BOOK NO.	TITLE OF THE BOOKS	COST PRICE	DIS. PRICE
BS - 02	Deemed Conveyance - English	₹ 625	₹ 500
BS - 02	Deemed Conveyance - Marathi	₹ 725	₹ 600
BS - 03	Recovery of Dues	₹ 200	₹ 150
BS - 04	Practical guide on Stamp Duty	₹ 150	₹ 120
BS - 05	Registration of Documents	₹ 120	₹ 100
BS - 06	Registration of Housing Society	₹ 120	₹ 100
BS - 07	Statutory Obligation of Society	₹ 80	₹ 60
BS - 08	Transfer of Flat	₹ 150	₹ 120
BS - 09	Parking Rules & Regulations	₹ 150	₹ 100
BS - 10	Nomination & Will	₹ 125	₹ 100
BS - 11	Burning Issues	₹ 70	₹ 50
BS - 12	Leave & License	₹ 100	₹ 80
BS - 13	Redevelopment - Preparation	₹ 200	₹ 150
BS - 14	Redevelopment - Tender Process	₹ 150	₹ 120
BS - 15	Redevelopment - Documentation	₹ 200	₹ 150
BS - 18	Associate Member - Rights, Duties	₹ 80	₹ 50
BS - 19	Circular of Housing Societies	₹ 150	₹ 120
BS - 21	Rights and Duties of Members	₹ 120	₹ 100
BS - 22	Managers Manual ₹		₹ 80
BS - 24	Minutes Writing	₹ 150	₹ 120
BS - 26			₹ 80
BS - 29	Sinking Funds	₹ 70	₹ 50
FAQ - 02	Deemed Conveyance - FAQ	₹ 200	₹ 150
FAQ - 13	Redevelopment - FAQ	₹ 120	₹ 100
BS - 15A	Permanent Alternate Acco. Agreement	₹ 100	₹ 80
	Bye - Laws English	₹ 45	₹ 40
	Bye - Laws Marathi	₹ 35	₹ 30
	Housing Manual - Marathi / English	₹ 100	₹ 100
	HSG. Societies FAQ - Marathi / English	₹ 200	₹ 200



# MASS ENGINEERING

ARCHITECTS / CIVIL & STRUCTURAL ENGINEERS / VALUERS / SURVEYOR REHABILITATION/ CONSTRUCTION/ DEVELOPMENT

WE EXPERTISE IN BUILDING REPAIR & REDEVELOPMENT CONSULTANCY
Regd. / Licensed / Empanelled – with BMC, MCGM, NMMC, KDMC, MBMC, VVMC

#### Our Services:

- → <u>STRUCTURAL AUDIT / SURVEY</u>: As per Bye law No.77 & Municipal norms. Details survey / Audit / Non Destructive Test, RBH, USPB / Remedies, Estimation etc
- → <u>REPAIRS</u>: Survey, Tendering pr ocess, Selection of contractor, Legal documentation, Technical Supervision, Quality & Quantity Control, Bill Certification, Work Guarantee & Stability Certificate etc
- RE-DEVELOPMENT: As per Govt. new guideline/ notification -feasibility Report, Tendering Process, Selection of builder, Planning, Legal documentation, Supervising, Quality Control, Verifying various permission like IOD,CC etc before vacating the plot, Strict supervision to monitor quality of construction & Scrutinsing all property paper before handover to society & Project Consultants
- → Arrangement of Loan for Major Repairs & Re-development

H O. Vashi – JN2/41/A1, Sector No.9, Vashi, Navi Mumbai – 400 703

**1.** - 022-6522 0014 / 8856 003576

B O. Vasai - B/16, Mahavir Kunj, Ambadi Road, Vasai (W), Thane - 401 202

: - 95250- 6012 213 / 9321 099506

E – Mail: <u>massconsultingengineer@gmail.com</u>

Mr. Thomas Mathew :- 9823 608875

Mr. Binu Mathew :- 9545 730344

Postal Registration No. MH/MR/Thane (w)/ 163/ 2013-2015

Posting At: Mumbai Patrika Channel, GPO, Mumbai.

Date of Publication: 15th & 16th of Every Month

Posting Date: 17th & 18th of Every Month |



#### **DOUBLE BENEFIT DEPOSIT SCHEME**





#### **SALIENT FEATURES OF THE SCHEME:**

- 1. Deposit Rs.1000/-, or multiples thereof for 78 months @ 11% p.a.and get double of the deposit amount with bonus of 10% on principal deposit amount on maturity.
- 2. Depositor can avail 80% Loan against his/her deposit after 6 months which is repayable @15% p.a.



- 3. Premature withdrawal will be allowed on following terms and condition
  - a) Withdrawal up to 1 year
  - b) From 1 year to 2 yrs.
  - c) From 2yrs. To 3yrs.
  - d) Above 3yrs

Interest payable @6% p.a.

Interest payable @7% p.a.

Interest payable @ 8% p.a.

Interest payable @ 9% p.a.



#### MSWA METROPOLITAN

#### CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.

(Regd. No. BOM. (W-R)RSP/CR/9175/2000-2001)

H. O.: A - 2/301, LARAM CENTRE, S.V.ROAD, OPP. RAILWAY STATION, ANDHERI (W), MUMBAI- 58, Tel.: 022 -42551448/1414

B.O.: Swagat Bhavan, Near Indian Oil, Opp. M. S. E. B. Colony, Vasai (E), Thane - 400 208.

Editor, Printed, Published & Owned By.: Mr. V. Viswanathan

If Undelivered return to

VASAI TALUKA CO-OPERATIVE HOUSING FEDERATION LTD.

Swagat Bhavan, Near Indian Oil,

Opp. MSEB Colony, Station Road, Vasai (E) 401202

Tel.: 0250-6457585-95 • 0250-2390171/ 2393773/ 74