

वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटीस् रीव्ह्यू



VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

Vasai Taluka

Housing
Federation

November 2015

VOL.05 Issue 08

Price : ₹ 25/-

**Your dream Home
can become a reality
THROUGH**

“HOUSING FOR ALL”

**6.5 % PER ANNUM INTEREST SUBSIDY
SCHEME OF GOVT. OF INDIA**



SWAGAT

Housing Finance Company Limited

CIN : U65922MH1996PLC101035

**HOME
LOANS**



022 - 26 24 85 65

swagatgroup@yahoo.co.in

www.swagathfc.com

A-1/207, Laram Centre, Above Federal Bank,

Opp. Platform No. 6, Andheri (W),

Mumbai - 400 058.

9820601894 / 26248565

NO MORE SPEED-BREAKERS ON THE WAY TO YOUR DREAM CAR OR BIKE!

**Easy, hassle-free and fast processed VEHICLE LOANS
at Bassein Catholic Co-operative Bank**

We understand how important a car or bike is in today's times, That's why it's so easy and quick to receive Vehicle Loans from us. Now, make all your family's dreams come true and take them for a spin on your new car or bike!

SPECIAL OFFER* FOR VEHICLE LOANS

Interest Rate

Up to 3 years - **10%** & Above 3 years - **11%**

Processing Fee

Up to ₹ 5 Lakhs: 0.60% - Maximum ₹ 1500/-

Above ₹ 5 Lakhs: Maximum ₹ 3000/-

**Upto 31st March 2015*



ESTD. 1918

BASSEIN CATHOLIC CO-OPERATIVE BANK LTD. (SCHEDULED BANK)

Help you to grow beyond....

Visit: www.bccb.co.in | Call Toll Free: 1800 233 6000

Contact your nearest branch for further information

Corporate Office: Bassein Catholic Bank Building, Papdy Naka, P.O. Papdy, Vasai 401 207, Phone: 0250 – 232 2053/3449 or 95274 41600/51600/61600

Goldmine

*Conditions apply



MSWA METROPOLITAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.

H. O. : A-1/207, Laram Centre, Opp. Railway Station, Near Bus Depot, Andheri (W),
Mumbai - 400 058 / Tel : 022-42551414 / 022-26248589 / 022-26248565
(Regn. No. BOM/W-R/RSR/CR/9175/2000-2001)

MSWA METROPOLITAN DAILY DEPOSIT SCHEME

Daily Deposit (Rs.)	After 1 Year Int. @ 6%	After 2 Year Int. @ 7%	After 3 Year Int. @ 8%
20	7500	15577	16885
50	18749	38943	42212
100	37499	77886	84424
150	56248	116829	126636
200	74998	155772	168848
300	112497	233658	253272
400	149996	311544	337696
500	187495	389430	422120

Note : Above Shown Amount is Payable only if Monthly target is achieved by the depositor.
Loan facility available for business purpose after operating 6 months of our

MSWA METROPOLITAN DAILY DEPOSIT SCHEME

Note : 3% Commission to Agent / Penal Interest will be deducted on withdrawal before 6 months.

MSWA METROPOLITAN FIXED DEPOSIT SCHEME

Period	Rate Of Interest General	Sr. Citizen
3 Months to 12 Months	8%	8.5%
Above 12 Months to 24 Months	9%	9.5%
Above 24 Months to 36 Months and Above	10%	10.5%

MSWA METROPOLITAN RECURRING DEPOSIT SCHEME

Amt. per Month Rs.	Period	Rol	Maturity Amt. Rs.
500	12	8	6265
	24	9	13184
	36	10	21038
1000	12	8	12530
	24	9	26367
	36	10	42076
1500	12	8	18795
	24	9	39151
	36	10	63115

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. Kavita Totkekar
Adv. Kamal Saini.

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

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,



असिद
श्री. विह. विष्णुनाथन

All the members are requested to get online registration of their respective society done immediately, if not yet done. Also they have to upload the resolution for auditors' appointment for 2015-2016. The due date for the same is already expired on 31/10/2015. However still if you be compliant it would be better. In case the uploading of auditors resolutions is not done then the Maharashtra Government is right to appointment its auditors in place of the regular auditor. Please note.

Federation calls upon members to conduct workshops in the office successfully and also intends to conduct more such workshops your locality too. There were good interactive sessions in the federation office on bye-laws, other society matters and conveyance in this month. We call upon societies to come forward and call us for such workshop which would be done free of cost. The experts would participate in such workshop and guide you about housing society matters.

By this time most of the members must be aware that your federation has started with a Whatsapp group. You can send your name, name of the railway station, east of west to 9665774229 / 9890187344 requesting you to add to the group. In such group you can put in your queries and the experts at the federation would answer to your queries.

The festive season continues. Happy Diwali and Prosperous New Year to all the members and their family.

With Best regards
V. Viswanathan - Secretary

CONTAIN	PAGE NO.
एफ. एस. आय. वाढीचा नेमका फायदा कोणाला?	06
सदनिकेचा ताबा वेळेवर दिला नाही...	10
'ओसी' ला लगाम!	14
अधिमंडळांच्या सभांचे इतिवृत्त लेखन	16
घराची बलस्थानं कशी ओळखाल?	18
सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील नवीन बदल	21
विरार : 'ग्लोबल सिटी' च्या दिशेने वाटचाल	22

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:

STRUCTURAL AUDIT / SURVEY : 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, Workguarantee & 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-400703, 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 बँक्स फेडरेशन तर्फे सन २०१२-१३ व २०१३-१४ चा "सर्वोत्कृष्ट बँक" पुरस्कार!

वसई विकास सहाकरी बँक लिमिटेड

स्थापना १९८४

मुख्य कार्यालय व वसई शाखा :-

समाज मंदिर, न्यू इंग्लिश स्कूल समोर, ता. पो. वसई,
जि. ठाणे, पिन ४०१२०.

दूरध्वनी २३२२६१७, २३२६६८४, २३२६६६८ फॅक्स २३१०२११

शाखा विस्तार

वसई, विरार, नवघर, पालघर, सफाळे, नालासोपारा, बोरीवली, ठाणे, नारींगी-विरार पूर्व, बोळीज, मिरारोड, बोईसर, वालिव,
बरामपूर, भाईदर एव्हरशार्डन (वसई पूर्व), आगाशी

हार्दिक शुभेच्छा!

प्रभाकर दा. वर्तक
व्हा चेअरमन

दिलीप शां. संत
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
संचालक मंडळ

जगदिश आ राऊत
चेअरमन

एफ. एस. आय. वाढीचा नेमका फायदा कोणाला?

लोकसत्ता

दिनांक:- १० ऑक्टोबर २०१५

- विश्वासराव सकपाळ

एफ. एस. आय. मध्ये बदल करण्याचा अधिकार:

कायद्यातील तरतुदीनुसार व शासनाच्या निर्णयानुसार विभागावर एफ. एस. आय. निश्चित करण्यात आले आहेत. त्यामध्ये गरजेनुसार बदल करण्याचा किंवा वाढील एफ. एस. आय. देण्या सरकारला अधिकार आहे.



एफ. एस. आय. म्हणजे फ्लोअर स्पेस इंडेक्स, यालाच मराठीत चर्टईक्षेत्र निर्देशांक असे म्हणतात. दैनंदिन व्यवहारात व कामकाजात मात्र एफ. एस. आय. असाच उल्लेख व वापर केला जातो. याचे वेगवेगळे प्रकार आहेत. सर्वसामान्यपणे एफ. एस. आय. म्हणजे महानगरपालिका / नगरपालिकेच्या हद्दीत विकासकाने एखाद्या भूखंडावर किती प्रमाणात बांधकाम करावयाचे याबाबत घालून दिलेले नियम व निर्बंध.

तुम्ही रहात असलेल्या महानगरपालिका क्षेत्रात जर एक एफ. एस. आय. मंजूर झाला असेल तर तुमच्या जागेच्या क्षेत्रफळाएवढेच बांधकाम करण्याची परवानगी महानगरपालिका तुम्हाला देते. प्रस्तावित बांधकाम जर भूखंडाच्या चारही बाजूस कोणतीही मोकळी जागा न सोडता करावयाचे असेल तर सदरहू भूखंडावर फक्त तळमजल्याचे बांधकाम करता येईल. महानगरपालिकेच्या त्या त्या विभागातील नियमानुसार व प्रस्तावित बांधकामासभोवती मोकळी उंची अवलंबून असते. उदाहरणार्थ, तुमचा भूखंड जर विमानतळाच्या आसपास असेल किंवा भारतीय हवाई दलाचे प्रशिक्षण केंद्र इत्यादी, असल्यास हवाई वाहतुकीच्या सुरक्षिततेच्या अनुषंगाने बांधकामाच्या उंचीवर निर्बंध घालण्यात आले आहेत.

तुम्ही रहात असलेल्या महानगरपालिका क्षेत्रात जर एक एफ. एस. आय. मंजूर झाला असेल तर तुमच्या जागेच्या क्षेत्रफळाएवढेच बांधकाम करण्याची परवानगी महानगरपालिका तुम्हाला देते. प्रस्तावित बांधकाम जर भूखंडाच्या चारही बाजूस कोणतीही मोकळी जागा न सोडता करावयाचे असेल तर सदरहू भूखंडावर फक्त तळमजल्याचे बांधकाम करता येईल.

- (१) एखाद्या विभागातून मेट्रो अथवा मोनो रेलचा मार्ग प्रस्तावित असेल, तर त्यामुळे बाधित भूखंड व तेथील लोकांसाठी मानवतेच्या व सहानुभूतीच्या भावनेतून सरकारतर्फे एफ.एस. आय. वाढवून देण्याचा विचार केला जातो.
- (२) राज्यातील सर्व गृहनिर्माण प्रकल्प पर्यावरणस्नेही असणे, ही काळाची गरज आहे. देशातील काही राज्यात प्रस्तावित बांधकामे व गृहनिर्माण प्रकल्प पर्यावरणस्नेही असणे बंधनकारक केले आहे. तर काही राज्यांत अशा बांधकामांना स्थानिक स्वराज्य संस्थांतील करामध्ये सवलती देण्याच्या प्रोत्साहनवर योजना राबविल्या जात आहेत. बांधकामासाठी आवश्यक असणारी पर्यावरणाविषयक परवानगी मिळविण्यासाठी २०,००० चौरस मीटरहून अधिक क्षेत्रफळाचे प्रकल्प विकसित करणाऱ्या विकासकांसाठी 'नॅशनल ग्रीन ट्रान्झ्युनल' ने नुकताच एक आदेश बंधनकारक करण्यात आला आहे.

सदरहू आदेशात असे स्पष्टपणे नमूद करण्यात आले आहे की, बांधकामाच्या क्षेत्रात एफ. एस. आय. व नॉन एफ. एस. आय. धरण्यात येईल, यापुढे बांधकाम क्षेत्रातून नॉन एफ. एस. आय. वगळता येणार नाही. शहरी भागातील गगनचुंबी इमारतीमुळे पाणी, मलनिःस्सारण व अन्य नागरी सोयी-सुविधांवर मोठ्या प्रमाणावर ताण पडतो. हा ताण कमी करण्याच्या दृष्टीने हरित इमारतीचा पर्याय स्वीकारण्यास विकासकांना प्रोत्साहन मिळावे या दृष्टीने असे धोरण राज्य सरकारने स्वकारले असून, अशा हरित गृहनिर्माण प्रकल्पांना वाढीव एफ. एस. आय. देण्याची योजना विचाराधीन आहे.

- (३) एखादी अनुधिकृत, पण धोकादायक इमारत केव्हाही उभारली असल्यास तिच्या पुनर्विकासासाठी जादा एफ.एस.आय. देण्यात येतो. ठाण्यातील विकास नियंत्रण नियमावलीत तरतूद नसल्यामुळे ठाणे शहरातील १६७४ पूर्वीच्या अधिकृत इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी जादा एफ.एस.आय. देण्याचे

**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)



Vastu Associates

**Project Management Consultants,
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

मुख्यमंत्र्यांनी मान्य केले आहे. त्याप्रमाणे मोडकळीस आलेल्या व पुनर्विकासाच्या प्रतीक्षेत असलेल्या तसेच समूह विकासांतर्गत इमारतीसाठी जादा एफ.एस.आय. देण्याबाबत लवकरच निर्णय घेण्यात येईल. तसेच राज्यातील सर्व मोठ्या शहरांमध्ये प्रीमियम आकारून अतिरिक्त एफ.एस.आय. देण्याच्या योजनेबाबत लवकरच सरकारतर्फे घोषणा अपेक्षित आहे.

(४) सार्वजनिक वाहतूक धोरणात राज्य शासनाने आता पूर्वी लागू केलेल्या शुल्कामध्ये ५० टक्के वाढ करून मुंबईतील उल्लुंग टॉवर्ससाठी आवश्यक असणाऱ्या जादा एफ. एस. आय. चा मार्ग मोकळा झाला आहे. बहुमजली सार्वजनिक वाहनतळे उभारून त्या बदल्यात जादा एफ. एस. आय. विकासकांना उपलब्ध करून दिले जात होते. २००८ मध्ये जारी केलेल्या या धोरणानुसार विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (२४) नुसार विकासने सार्वजनिक वापरसाठी वाहनतळे बांधून दिल्यास त्याला शहरात ४, तर उपनगरात ३ एफ.एस.आय. उपलब्ध होत असे. नव्या सुधारित धोरणानुसार वाहनतळाचे मजले ४ इतके मर्यादित करण्यात आले होते. आता मात्र ७ मजल्यांपर्यंत वाहनतळ उभे करता येणार आहे. या मोबदल्यात ५० टक्के जादा एफ.एस.आय. उपलब्ध होणार आहे. शहरासाठी ७०० ते १००० चौरस मीटर तर उपनगरासाठी दोन हजार चौरस मीटर किमान क्षेत्रफळाची आवश्यकता आहे. यासाठी विकासकांना ४० टक्के दराने शुल्क भरावे लागत होते. त्यात वाढ करणारी अधिसूचना नगरविकास विभागाने जारी केल्यामुळे आता शीघ्रगणकाच्या ६० टक्के दराने शुल्क भरावे लागणार आहे. मात्र, या आदेशामुळे आता जादा एफ.एस. आय. वापरण्यातील मार्ग मोकळा झाला आहे. त्यामुळे बड्या विकासकांनी अशा मार्गातून आपल्या आलिशान प्रकल्पांसाठी जादा एफ.एस.आय. उपलब्ध करून घेण्याचे ठरविले आहे. आतापर्यंत ना. म. जोशी मार्ग येथील अपोलो मिल्सने ५ मजली वाहनतळ तसेच साक्रीनाका आणि गोरेगाव येथे बांधण्यात आलेली वाहनतळे सार्वजनिक वापरसाठी उपलब्ध करून देण्यात आली आहेत.

फन्जिबल एफ.एस.आय. म्हणजे काय ?

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या सदस्यांच्या सार्वजनिक वापराच्या जागा (पंप - रुम, सज्जा, बगीचा, बाल्कनी व सुरक्षारक्षकाची चौकी) किंवा मोकळ्या जागांचा समावेश इमारतीच्या मूळ एफ.एस.आय. व बांधकामात न करता त्यावर प्रीमियम आकारून फन्जिबल एफ. एस.आय. ची सवलत दिली जाते. शासनाच्या नगर विकास विभागाची अधिसूचना क्रमांक : सी. एम. एस. ४३११/४५२/सी. आर. ५८/२०११/यू डी - ११, दिनांक ६ जानेवारी, २०१२ अन्वये कॉम्पेनसेटरी एफ.एस.आय. च्या नियमावलीत विनियम ३५ (४) अंतर्भूत करण्यात आला आणि विनियम ३५ (४) च्या तरतुदीप्रमाणे विनियम ३३ (५), ३३ (७), ३३ (६) व ३३ (१०)

अन्वये पुनर्विकासासाठी काही निश्चित अटीवर प्रीमियम न आकारता कॉम्पेनसेटरी एफ.एस.आय. दिला जाईल. परंतु सरदहू विनियम ३५ (४) मध्ये प्रीमियम न आकारता कॉम्पेनसेटरी एफ. एस.आय. ची परवानगी देताना जादा एफ.एस.आय. मंजूर करण्याबाबत कोणतीच निश्चित तरतूद नव्हती. विनियम ३५ (४) मध्ये विविध कारणास्तव जादा एफ.एस.आय. मंजूर करताना कॉम्पेनसेटरी एफ.एस.आय. वर प्रीमियम आकारणी करण्यासाठी निश्चित तरतूद सदरहू विनियमात तातडीने अंतर्भूत करणे आवश्यक असून, ते सर्वसामान्य जनतेच्या हिताच्या दृष्टीने असल्याने शासनाचे उद्दिष्ट पूर्ण हात आहे. महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाच्या क्रमांक : टी. पी. बी. ४३१२/३७७/प्र. क्र. १३६/२०१४/नवि-११ दिनांक १६ ऑगस्ट, २०१५, विषय : महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६, बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली १९६१ मधील विनियम ३५ (४) मधील प्रस्तावित सुधारणा व शासनाने सुचविलेले बदल मान्य करण्यात आले असून विनियम ३५ (४) च्या ५ व्या परिच्छेदनंतर अंतर्भूत करण्यासाठी अधिसूचनेतील परिशिष्ट खालीलप्रमाणे :- परिशिष्ट

विनियम ३५ (४) मध्ये, ५ व्या परिच्छेदनंतर खालील अटी समाविष्ट करण्यात येत आहेत :-

विनियम ३३ (२) (ए) नुसार खासगी वैद्यकीय संस्थांच्या इमारतींचा विकास वगळता, या विनियमाद्वारे विनियम ३२ (२) नुसार विकास करताना फन्जिबल कॉम्पेनसेटरी एफ.एस.आय. साठी प्रीमियम आकारणी करताना ५० टक्के सूट देण्यात येईल व विनियम ३३ (३) नुसार विकास करताना फन्जिबल एफ.एस.आय. साठी प्रीमियम आकारणी केली जाणार नाही. राज्यावर वरचेवर दुष्काळाची छाया असताना तसेच पाणी व विजेची समस्या दिवसेंदिवस गंभीर स्वरूप धारण करीत असताना आणि राज्यावर कर्जाचा डोंगर व तिजोरीत खडखडाट असताना, बहुमजली सार्वजनिक वाहनतळे उभारून त्या तोबदल्यात जादा एफ.एस.आय. विकासकांना उपलब्ध करून देण्याचा निर्णय तसेच सवलतीच्या दराने/मोफत, फन्जिबल कॉम्पेनसेटरी एफ.एस.आय. देण्याचा सुधारित निर्णय सर्वसामान्य जनतेला सुखावणारा असला तरी त्याचा प्रत्यक्ष फायदा त्यांच्यापर्यंत पोहोचणे कठीणच दिसते. विकासकच या गोष्टीचा पुरेपूर फायदा घेऊन आपले खिसे भरतील हे आजवरच्या अनुभवावरून सिध्द झाले आहे. सद्यःपरिस्थितीत सर्वसामान्य जनतेचे हित जपण्यापेक्षा सरकार नावाची यंत्रणा फक्त विकासकांचे हित जपत असल्याचे चित्र पुढे येत आहे.

लोकशाही राज्यात अशा गोष्टीला विरोध होणे स्वभाविक आहे. परंतु विरोधी पक्ष मात्र विधान मंडळाचे कामकाज सलगपणे बंद पाडण्यात धन्यता मानत आहे. विकासकांना अप्रत्यक्षपणे जास्तीत जास्त आर्थिक लाभ देऊन त्यांची पाठराखण करणाऱ्या प्रवृत्तीला अच्छे दिन आले आहेत हे अत्यंत दुर्दैवी आहे.



NOW, WATER PROOFING 100% GUARANTEED

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



Building Water Proofing



Building Construction



Interior Decoration



Redevelopment



Water Proofing



Road Construction



Painting



Structural Repairs



Industrial Coatings

VIBGYOR®

Protecting Precious Properties

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

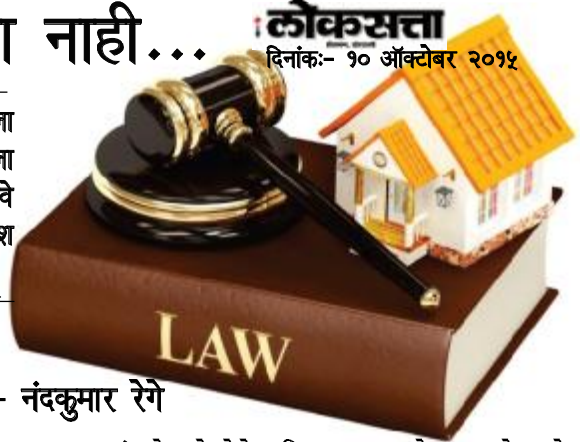
• Tel.: 022 - 26793301, 26328135 • FAX: 022 - 26792478, 26355719
• E-Mail : tarachandvinod@gmail.com • Website : www.vibgyorprojects.com

Please SMS your NAME & CONTACT NO. on +91 9920432777 / 992058544 |

सदनिकेचा ताबा वेळेवर दिला नाही...

लोकासत्ता
दिनांक:- १० ऑक्टोबर २०१५

बांधकाम कंपनीने गाळा खरेदीदाराला करारात नमूद केलेल्या तारखेला सदनिका दिली नाही म्हणून सदनिका खरेदीदाराला बांधकाम कंपनीला नुकसानभरपाई द्यावी लागली. तसेच कंपनीने सोसायटीच्या नावे कन्व्हेअन्स डीड करून इमारतीसाठी पूर्तता प्रमाणपत्र द्यावे, असा आदेश पुणे येथील जिल्हा ग्राहक तक्रार निवारण मंचाने दिला, त्याविषयी...



- नंदकुमार रेगे

मात्र, ग्राहक मंचाने पुणे येथे राहिल्याबद्दल भाडे नाकारले, तसेच सदनिकेच्या क्षेत्रफळात घट असल्याबद्दल मागितलेली रक्कमही ग्राहक मंचाने नाकारली.

बांधकाम कंपनीने गाळा खरेदीदाराला करारात नमूद केलेल्या तारखेला सदनिका दिली नाही म्हणून सदनिका खरेदीदाराला बांधकाम कंपनीने रु. ६,६२,६००/- नुकसानभरपाई द्यावी, तसेच कंपनीने सोसायटीच्या नावे कन्व्हेअन्स डीड करावे व इमारतीसाठी पूर्तता प्रमाणपत्र द्यावे, असा आदेश पुणे येथील जिल्हा ग्राहक तक्रार निवारण मंचाने दिला होता. त्या विरुद्ध बांधकाम कंपनी मेसर्स मनीष प्रॉपर्टीज आणि अन्य यांनी राज्य ग्राहक मंचाकडे अपील केले होते, ते त्या मंचाने फेटाळले, मात्र गाळे खरेदीदार विकास प्रताप हजेला यांनी ग्राहक तक्रार निवारण मंचाविरुद्ध केलेले अपील अंशतः स्वीकारले, हे निकाल राज्य ग्राहक मंचाचे अध्यक्ष आर. सी. चव्हाण आणि सभासद धनराज खामटकर यांनी दिला.

या प्रकरणाचा तपशील पुढीलप्रमाणे -

या प्रकरणातील तक्रारदार विकास प्रताप हजेला यांनी प्रतिवादी बांधकाम कंपनी मेसर्स मनीष प्रॉपर्टीजकडून २१७६ चौरस फुटांची सदनिका रु. ७५,००,०००/- (रुपये ७५ लाख) ला खरेदी केली. या सदनिकेसाठी दोन बंदिस्त पार्किंग स्टॉल्स होते. हा खरेदी व्यवहार दिनांक १६ जानेवारी, २००८ रोजी नोंदणीकृत झाला. या संदर्भात तक्रारदाराची तक्रार अशी की, कंपनीने करारात सदनिकेचे क्षेत्र जेवढे आहे असे कबूल केले होते त्यापेक्षा प्रत्यक्षात ते कमी आहे, तसे त्याने एका आर्किटेक्टकडून प्रमाणपत्र मिळविले. तक्रारदाराची आणखी एक तक्रार होती की, कंपनीने या सदनिकेचा दि. ३०/०६/२००८ रोजी किंवा त्यापूर्वी ताबा देण्याचे करारात कबूल केले होते, परंतु तक्रारदाराला या सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा १ फेब्रुवारी, २००६ रोजी मिळाला. हा ताबा विलंबाने मिळाल्याबद्दल बांधकाम कंपनीने आपल्याला १८ टक्के दराने व्याज द्यावे, तसेच आपल्याला पुणे येथे भाड्याच्या जागेत राहावयास लागल्यामुळे घरभाडे आणि तदनुषंगिक खर्च मिळून एकूण रु. २,०५,३६/- एवढी रक्कम, रु. १,३५,०००/- भाडे अधिक ७०,३६४/- (खर्च) द्यावी अशी सुध्दा मागणी केली. कराराची फी म्हणून फक्त रुपये १,५०,०००/- द्यावी लागणार असताना कंपनीने तक्रारदाराकडून या फीपोटी रुपये २,१०,७७०/- रुपये ३,७५,६००/- म्हणजे रुपये २,१०,७७०/- अधिक घेतले, या द्याव्या लागलेल्या अधिक रकमेची सुध्दा तक्रारदाराने एकूण रुपये १६,६०,४४४/- एवढ्या रकमेची मागणी केली.

जिल्हा ग्राहक मंचाच्या या निर्णयाविरुद्ध बांधकाम कंपनी आणि तक्रारदार या दोघांनी मुंबई उच्च न्यायालयात अपील दाखल केले. बांधकाम कंपनीने अमुक वेळी सदनिकेचा ताबा देऊ ही अट पाळली नसल्याचे आर्किटेक्टचे जे प्रमाणपत्र तक्रारदाराच्या वकिलांनी न्यायालयात सादर केले त्यावरून स्पष्ट होते, असे राज्य ग्राहक मंच आपल्या निकालपत्रात म्हणतो. बांधकाम कंपनीने तक्रारदाराला देऊ केलेल्या सदनिकेची विक्रीयोग्य क्षेत्रफळ २७१६ चौरस फूट असल्याचे नमूद केले होते. परंतु प्रत्यक्षात हे क्षेत्रफळ २०८५ असल्याचे मत आर्किटेक्टने दिले होते. त्याचा उल्लेख करून राज्य ग्राहक मंच म्हणतो, क्षेत्रफळाबाबत अशी परिस्थिती असली तरी त्या सदनिकेची कारपेट एरिया किती चौरस फूट असणार होती याचा करारात उल्लेख नाही. त्यामुळे सदनिका कमी क्षेत्रफळाची होती याबाबत गाऱ्हाणे असू नये, हे जिल्हा ग्राहक मंचाचे म्हणणे राज्य मंचाने स्वीकारले. जिल्हा मंचाने आपल्या निकालपत्रात करारातील तीन क्रमांकाच्या क्लॉजचा संदर्भ देऊन असे म्हटले आहे की, सदनिकेचा ताबा घेण्यापूर्वी तक्रारदाराने सदनिकेचे मोजमाप घ्यावयास हवे होते, ते तक्रारदाराने सदनिकेचे मोजमाप घ्यावयास हवे होते, ते तक्रारदाराने घेतले नाही. जिल्हा मंचाच्या या प्रतिपादनाशी राज्य मंच सहमत झाला. तक्रारदाराला पुण्यात वास्तव्य करण्यासाठी द्यावयाच्या भाड्याचा करारात उल्लेख नव्हता, ही बाब राज्य मंचाने स्पष्ट केली. बांधकाम कंपनीने तक्रारदाराला दिनांक ३०.०६.२००८ रोजी किंवा त्यापूर्वी सदनिकेचा ताबा द्यावा आणि या विहित कालावधीत असा ताबा देण्यात आला नाही तर सदनिका खरेदी करणाऱ्याने मागणी केल्यावर त्याला सदनिकेचा ताबा दिला जाईपर्यंतच्या कालावधीचे ७५ लाखांवरील १८ टक्के दराने व्याज द्यावे, असा करारात ८ क्रमांकाच्या क्लॉजने तरतूद केली होती. तक्रारदाराची ही मागणी पुणे जिल्हा ग्राहक मंचाने मान्य



(Interiors & Exterior)

- Old building/ society maintenance/ repairing works
- Structure audit work (Compulsory for building more than 15 years 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 Santhmayer
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

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

करून, सदनिकेचा ताबा देण्याचे ज्या तारखेला म्हणजे ३०/०६/२००८ नसून ७५ लाख रुपयांवर १८ टक्के दराने ०१/०२/२००६ पर्यंत म्हणजे सदनिकेचा ताबा तारखेपर्यंत बांधकाम कंपनीने तक्रारदाराला व्याज देण्याचा आदेश दिला आहे, असे प्रतिपादन करून राज्य ग्राहक मंच म्हणतो, या दोन्ही कारणांसाठी तक्रारदाराला नुकसानभरपाई मिळालेली आहे. त्यामुळे पुणे मंचाने तक्रारदाराला नुकसानभरपाई मिळालेली आहे, त्यामुळे पुणे मंचाने तक्रारदाराला पुणे येथे राहण्याचे भाडे देण्याचे नाकारले ही योग्य गोष्ट आहे.

अतिरिक्त स्टॅम्प ड्युटीवरील व्याजाची मागणी

आपल्याकडून स्टॅम्प ड्युटीपोटी रुपये २,०७,६०० एवढी अतिरिक्त रक्कम घेतली गेली आहे. त्यावर जिल्हा मंचाने आपल्याला व्याज मंजूर करावयास हवे होते. तक्रारदाराच्या या मागणीला प्रतिवादीने म्हणजे बांधकाम कंपनीने विरोध केला की, ही स्टॅम्प ड्युटी सरकारजमा झाली आहे आणि त्याबाबतची कायदेशीर नोंद खुद्द दस्तऐवजावर करण्यात आली आहे.

या बाबतीत राज्य ग्राहक मंच म्हणतो की, स्टॅम्प ड्युटीची रक्कम सरकारजमा झाली आहे. त्यामुळे तीवर व्याज भरण्याची जबाबदारी बांधकाम कंपनीची नाही. अशी परिस्थिती असली तरी या अतिरिक्त स्टॅम्प ड्युटीवरील व्याज बांधकाम कंपनीने द्यावयास हवे होते हा पुणे जिल्हा ग्राहक मंचाचा निर्णय चुकीचा असल्याचे मत राज्य ग्राहक मंचाने व्यक्त केले. प्रत्यक्षात अशी अतिरिक्त स्टॅम्प ड्युटी वसूल केली गेली असेल तर ती तक्रारदाराने सरकारकडून परत मागावी, कारण ही अतिरिक्त रक्कम बांधकाम कंपनीने आपल्या खिशात घातलेली नाही.

नुकसानभरपाईला विरोध

करारात नमूद केलेल्या विहित कालावधीत आपण तक्रारदाराला सदनिकेचा ताबा दिला नाही म्हणून पुणे ग्राहक मंचाने रुपये ४,५०,०००/- व्याज तक्रारदाराला द्यावे हा पुणे मंचाचा निर्णय कसा चुकीचा आहे हे नमूद करताना बांधकाम कंपनी म्हणते की, स्थानिक नगरपालिकेत काही अशांतता हुल्लडबाजी झाली तर सदनिकेचा ताबा मिळण्यास उशीर होईल असे करारात नमूद आहे. परंतु त्यावूळी पुणे नगरपालिकेत कसलीही अशांतता/हुल्लडबाजी नव्हती, याची आम्ही खात्री करून घेतली असल्याने, सदनिकेचा ताबा देण्यास विलंब का लागला याचे समर्थन करणारा पुरावा बांधकाम कंपनीने सादर केला नाही. म्हणून पुणे ग्राहक मंचाने बांधकाम कंपनीने, त्याने भरलेल्या ७५ लाख रुपयांवरील व्याज म्हणून रुपये ४,५०,००० व्याज मंजूर केले ही बाब योग्य आहे, असे राज्य मंचाने नमूद केले.

मानसिक आणि त्रासाबाबत पुणे मंचाने तक्रारदाराला देऊ केलेली नुकसानभरपाई देखील योग्य असल्याचे मत राज्य मंचाने व्यक्त करून तक्रारदाराचे बांधकाम कंपनीच्या विरोधातील अपील अंशतः मान्य केले. प्रत्येक पक्षाने आपला खर्च स्वतःच सोसावा असाही मंचाने आदेश दिला.

(मुख्य कार्यकारी अधिकारी)

ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशन लिमिटेड



AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

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

- BUDGET HOUSING FOR ALL
- QUALITY CONSTRUCTION AT COST AS NO BUILDER
- EQUAL AREA FOR ALL MEMBERS OF THE SOCIETY
- 25% OWN CONTRUBUTION, 75% BY INSTALMENTS / HOUISNG LOAN
- OWNERSHIP FLATS THROUGH REGD. HOUISNG SOCIETY

- To provide Affordable houses to LIG , HIG, & MIG
- Affordable Houses to Women, Minorities, SC/ ST

A/2-302, Laram Centre, Opp. Platform No. 6, Andheri - W, Mumbai - 400 058, Tel.:022-42551414,

E-mail: ahwoi.hsg@gmail.com / Website : www.mswahousing.org

We Offer Many

Loan Schemes

To Suit Everybody's Requirement



- Home Loan
 - Business Loan
 - Mortgage 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



‘ओसी’ ला लगाम!

अवैध मजल्यांच्या इमारतींना पालिकेचे प्रमाणपत्र नाही

इमारतीच्या अधिकृत मजल्यांवर अनधिकृत मजले असलेल्या (ओसी) दिले जाणार नाही, असा महत्त्वाचा निर्णय मुंबई महापालिकेने घेतला आहे. अशा इमारतींना ओसी दिल्यास अनधिकृत बांधकामांना प्रोत्साहन दिल्यासारखे होईल, अशी भूमिका पालिकेने घेतली आहे. वरळी येथील कॅम्पा कोला कम्पाऊंडच्या निमित्ताने मुंबईतील अधिकृत आणि अनधिकृत इमारतींचा प्रश्न मागील काही वर्षांपासून ऐरणीवर आला आहे. कॅम्पा कोलाच्या धर्तीवर मुंबईत अनेक इमारतींमध्ये बिल्डरांनी खालचे मजले अधिकृत; तर वरचे मजले अवैध बांधून पालिकेच्या नियमांचा भंग केला आहे. अतिरिक्त मजल्यांचा पालिकेचा आराखडा मंजूर होण्याआधीच बिल्डरांनी बांधकाम पूर्ण केल्याने पालिकेने या संपूर्ण इमारती अवैध ठरविल्या आहेत. अशा इमारतींना पालिकेतर्फे ओसी दिली जाणार नाही.

या प्रस्तावावर पालिका प्रशासनाने लेखी अभिप्राय व्यक्त केला आहे. ज्या इमारतींवर अनधिकृत अतिरिक्त मजले बांधण्यात आले आहेत, अशा इमारती या अधिकृत आणि अनधिकृत बांधकामांनी संमिश्र असल्याने इमारतीतील रहिवाशांना पाणी, वीज, मलनिःसारण इत्यादी सेवांचे वर्गीकरण करून अधिकृत भाग वगळून ओसी देणे शक्य नसल्याचे प्रशासनाने म्हटले आहे.

वैध मजल्यांवर अवैध मजले बांधण्याचा उद्योग अनेक बिल्डर करित असतात. वाढीव मजल्यांनाही पुढेमागे ओसी मिळेल, या समजुतीतून तेथे घरे घेतली जातात. मात्र पुढे अशी घरे घेतलेल्यांवर पश्चातापाची वेळ येते, असा अनुभव आहे.

कायदेशीर प्रकरणांची भीती

संबंधित इमारतींची मालकी ही त्यातील रहिवाशांची वैयक्तिक नसून, इमारत ज्या भूखंडावर आहे, त्या भूखंडाच्या मालकीतही रहिवाशांचा सहभाग असतो. त्यामुळे केवळ अधिकृत मजल्यावरील रहिवाशांना ओसी दिली, तर इतर रहिवासी, गाळेधारक यांच्या समभाग हक्काबाबत कायदेशीर प्रकरणे उद्भवण्याची शक्यता आहे. तसेच अशा धोरणाने अनधिकृत बांधकामांस अप्रत्यक्ष पाठिशी घातल्यासारखे होईल, अशी भूमिका पालिकेने घेतली आहे.

या इमारतींमधील अधिकृत आणि अनधिकृत अशा दोन्ही प्रकारच्या रहिवाशांना पालिकेतर्फे पाणी, वीज आणि मलनिःसारण सेवांसाठी दुप्पट दर आकारला जातो. त्यामुळे अधिकृत रहिवाशांचे हाल होत असून, ज्यांचे मजले अधिकृत आहेत, त्या रहिवाशांना वैयक्तिक ओसी देण्याची मागणी यांनी कॉंग्रेसचे नगरसेवक परमिंदर भमरा यांनी पालिका सभागृहात ठरावाच्या सूचनेद्वारे केली होती, ओसीअभावी रहिवाशांना घर, दुकाने खरेदी-विक्रीचा व्यवहार गैरसोयीचा होतो. पालिकेच्या विविध परवान्यांपासूनही वंचित राहावे लागत असल्याचे म्हटले आहे.



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 realize your dream of financial freedom backed by our sound in house research & excellent advisory capabilities.

**CUT DOWN
YOUR TAXES**

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

घराची बलस्थानं कशी ओळखाल?



लाखो रुपये खर्च करून ग्राहक प्रॉपर्टी किती मजबूत आहे, याबाबत खात्री नसेल तर तसा व्यवहार करण्यात फार मोठी जोखीम असते. अशा परिस्थितीत काही गोष्टींचं परीक्षण करून त्या प्रॉपर्टीची बलस्थानं जाणून घेता येते

स्वप्नातलं घर मिळालं आहे. एखाद्या चांगल्या गृहप्रकल्पातल्या घराची निवड केली आहे. सर्व गोष्टी चांगल्या आहेत, म्हणजे इमारत बाहेरून चकचकीत आहे. तसेच आतूनही रंगरंगोटी केलेली आहे. त्यामुळे आता ते घर घेण्याचा विचार तुम्ही पक्का केला असेल पण थोडं थांबा आणि आणखी थोडा विचार करा की बाहेरून दिसणारी ती इमारत आतून खरोखरच मजबूत आहे, याची तुम्हाला शंभर टक्के खात्री आहे का? नसेल तर बुकिंग करण्यापूर्वी त्या घराचा बळकटपणा तपासून घ्या.

अनेक बाबी सामान्यांच्या आकलनापलिकडल्या

बांधकाम नवं असतं तेव्हा त्या इमारतीची मजबूती किती काळ टिकणारी आहे. याचा अंदाज लावणं फार अवघड असतं. लाखो रुपये खर्च करून ग्राहक प्रॉपर्टी घेत असतील आणि ती प्रॉपर्टी किती मजबूत आहे, याबाबत खात्री नसेल तर तसा व्यवहार करण्यात फार मोठी जोखीम असते. अशा परिस्थितीत काही गोष्टींचं परीक्षण करून त्या प्रॉपर्टीची बळकटी जाणून घेता येते, असं बांधकाम क्षेत्रातले तज्ज्ञ सांगतात.

तज्ज्ञांच्या मते इमारतीची मजबूती माहिती करून घेण्याची काही परिमाणं आहेत, त्यात आर्किटेक्चरल डिझाइन, अंतर्गत आणि बाहेरच्या बांधकामाचा दर्जा, इलेक्ट्रिकल आणि बाथरूम फिटिंग्जमध्ये वापरण्यात आलेले ब्रॅण्ड्स, खिडक्यांचं फिनिशिंग आदींचा समावेश आहे. ते आपण सविस्तर समजून घेऊ या.

बांधकामाचा दर्जा

वेगवेगळ्या विकासकांच्या बांधकामांचा दर्जा वेगवेगळा असतो. एकाच विकासकांच्या दोन वेगळ्या बांधकामांच्या दर्जामध्येही तफावत असू शकते त्यामुळे ग्राहकाने बांधकामाचा दर्जा फार काळजीपूर्वक तपासून घेतला पाहिजे. इमारतीची अशी तपासणी करताना ती दोन भागांमध्ये करायला हवी. एकतर इमारतीची मुख्य बांधणी (पाया, पिलर्स, स्लॅब) आणि दुसरा म्हणजे भिंती आणि अन्य बांधकाम, ज्या इमारतीचं स्ट्रक्चर चांगलं आहे. त्या इमारतीत बांधकामाचा भार सर्व पिलर्सवर समान विभागला जातो.

‘इमारतीचा पाया किती मजबूत आहे, हे सर्वसामान्यांना समजू शकत नाही. त्यासाठी स्ट्रक्चरल इंजिनिअरचीच मदत घ्यावी लागते. कारण स्ट्रक्चरल इंजिनिअर हा संबंधित इमारतीच्या बांधकामातल्या अनेक तांत्रिक बाबी तपासतो. उदा. सॉइल कॉम्पॅक्टनेस (soil compactness) सिमेंट-वाळूचं प्रमाण (cement-sand ratio) स्लम्प टेस्टिंग (slump testing) सांडपाणी व्यवस्थापनातलं अभियांत्रिकी तत्व (drainage engineering) भूकंपरोधक तंत्रज्ञान (earthquake resistance) आदी, ही सर्व परीक्षणं केल्यानंतर त्याचा लिखित अहवाल देऊन ती इमारती किती मजबूत आहे हे सांगतो,’ अशी माहिती ओसवाल रिअल्टर्सचे चेअरमन व मॅनेजिंग डायरेक्टर विक्री ओसवाल यांनी दिली.

प्रॉपर्टीचं बुकिंग करण्याआधी काय करायचं?

१. प्रॉपर्टी घेण्याआधी पूर्वपरीक्षणं जरूर करा.
२. व्यावसायिक इंजिनिअरकडून इमारत किती मजबूत आहे, तपासून घ्या.
३. इमारतीच्या भिंती झुकलेल्या नाहीत आणि माळेही असमतोल नाहीत, याची खात्री करा.
४. प्रॉपर्टीत हलक्या दर्जाची फिटिंग्ज वापरली नसल्याचीही शहानिशा करा.
५. इमारतीला तडे गेले आहेत का आणि त्यावर पॅचवर्क केलं आहे का, हे तपासा.

बांधकाम आणि विकासकाची प्रतिष्ठा

चांगले विकासक नेहमीच स्वतःची आणि स्वतःच्या कंपनीचं प्रतिमा संवर्धन करतात, ही प्रतिमा खराब होणार नाही, याची काळजीही घेत



SWAGAT

Housing Finance Company Limited

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**



SWAGAT

Housing Finance Company Limited

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**

असतात. म्हणूनच ते वर सांगितलेल्या सर्व बाबींमध्ये चांगला दर्जा राखला जाईल याची दक्षता घेतात. केवळ कॉन्स्ट्रक्टरवर अवलंबून न राहता, स्वतः बांधकामाशी संबंधित सर्व कामं अधिकाधिक दर्जेदार होतील, यासाठी ते प्रयत्न करतात.

‘बांधकामाचा योग्य दर्जा राखला जाईल, यासाठी चांगले विकासक नेहमीच आग्रही असतात. त्यासाठी साहित्यासाठी थोडा अधिक खर्च आला तरी त्याची काही हरकत नसते. कारण बांधकामाचा दर्जा राखला तर त्या विकासकाची बाजारातली प्रतिष्ठा वाढण्यास मदत होते आणि त्याच्या बळावरच भविष्यात त्याला अधिक ग्राहक मिळतात,’ असंही विक्री ओसवाल स्पष्ट करतात.

फरदि स्पेसेसचे चेअरमन अनिल फरदि यांच्या मते.

‘ज्यांनी आपली प्रतिष्ठा आणि प्रलिमेची फार काळजी नाही, असे विकासक बांधकामाच्या दर्जात तडजोड करतात, पण ग्राहकांनी घर खरेदी करण्यापूर्वी संबंधित इमारतीतल्या अन्य पाच-सहा घरांचीही तपासणी करायला हवी, त्यात घरं एकाच आकाराची आहेत का, कुठे गळती होत आहेका आणि भिंतीवरील तडे आदींची पाहणी करायला हवी. यापैकी कुठल्याही बाबतीत विसंगती आढळून आली तर याचा अर्थ हा आहे की सुमार दर्जाचं बांधकाम साहित्य वापरण्यात आलेलं आहे.’

प्राइड ग्रुपचे मॅनेजिंग डायरेक्टर अरविंद जैन हे सांगतात की,

‘नामांकित विकासकांबद्दल एक विश्वासार्हता असते, ती विश्वासार्हता त्यांच्यासाठी खूप महत्त्वाची असते आणि तिच्यामुळेच त्या विकासकांचा ब्रॅण्ड तयार झालेला असतो बांधकामाचा दर्जा चांगला असेल तर विश्वासार्हता निर्माण होते म्हणूनच नामांकित विकासक चांगल्या दर्जाचं बांधकाम करण्यावर भर देतात.’

गृहप्रकल्पात काय पाहावं?

इमारतीच्या बांधकामाची मजबूती किती आहे, हे बघण्याचं काम स्ट्रक्चरल इंजिनियरचं आहे, पण ग्राहकानेही काही गोष्टी बघण्याची गरज असते. दरवाज्याची उघडझाप करताना तो आवाज करतो का, खिडक्या समान रेषेत बसवलेल्या आहेत का, किचन आणि बाथरूमच्या टाइल्स व्यवस्थित बसवलेल्या आहेत का, अशा छोट्या-छोट्या गोष्टी तपासायला हव्यात.’ असा सल्ला अमित एण्टरप्रायजेस हाऊसिंग लि. चे मॅनेजिंग डायरेक्टर किशोर पाटे देतात.

बांधकामाच्या दर्जांमध्येही वेगवेगळे वर्ग (ग्रेड) असतात. सिमेंट आणि वाळूचं प्रमाण किती आहे तसंच त्यापासून कॉंक्रीट बनवण्यासाठी किती वेळ लागलेला आहे. यावर त्याचे वर्ग ठरतात. चांगल्या वर्गाच्या बांधकामात खिळासुध्दा मारता येत नाही. म्हणूनच काही विकासक बांधकाम सुरु असतानाच ग्राहकांना कुठल्या भिंतीवर कुठे खिळे मारायचे आहेत. याबाबत विचारणा करतात.

नळ, डोअर हॅण्डल्स, लॉक्स, विंडो फ्रेम्स कोणत्या दर्जाचे आणि ब्रॅण्डचे आहेत. यावरूनही बांधकामाच्या दर्जाचा अंदाजा येतो. इमारतीच्या लिफ्टही कोणत्या कंपनीच्या आहेत, यावरून अंदाज बांधता येतो. कारण चांगले विकासक बांधकामाशिवाय इतर साहित्यांच्या दर्जातही तडजोड करत नाहीत.

मोकळी जागा चांगल्या विकासकांच्या गृहप्रकल्पांमध्ये आवश्यक तेवढी मोकळी जागा सोडलेली असते. लॉबी, पार्किंग, प्ले एरिया, वॉकिंग किंवा जॉगिंग ट्रॅक, गार्डन आदींसाठी ही मोकळी जागा वापरलेली असते. चांगल्या प्रकल्पांमध्ये जेवढा प्लॉट आहे तेवढ्याच सर्व जागेवर बांधकाम केल्याचं कधीच पाहायला मिळत नाही. याचाच अर्थ हा आहे की ज्या प्रकल्पांमध्ये योग्य प्रमाणात मोकळी जागा सोडलेली असते. त्या प्रकल्पातल्या इमारतींच्या बांधकामांमध्येही दर्जा राखलेला असतो.

GOOD NEWS!

GOOD NEWS!

AVAILABILITY OF NEW - MODEL BYE-LAWS MARATHI & ENGLISH

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: 00250 - 6457585/86. For Members Rs.60/- Per Copy

लोकमत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील नवीन बदल

भारतीय संविधानाच्या ६७ व्या घटना दुरुस्ती अन्वये महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० आणि सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या उप विधिमध्ये महत्वाचे बदल करण्यात आलेले आहेत. ते पुढीलप्रमाणे:

१. क्रियाशील सदस्याची व्याख्या नव्याने करण्यात आली आहे तसेच सभेमध्ये मत देण्याचा हक्क फक्त क्रियाशील सदस्याची व्याख्या नव्याने करण्यात आली आहे तसेच सभेमध्ये मत देण्याचा हक्क फक्त क्रियाशील सदस्यांसाठीच निर्बंधित करण्यात आला आहे.
२. अक्रियाशील सदस्याचा अर्थ सांगून अक्रियाशील सदस्य झाल्यामुळे होणाऱ्या परिणामांचा उहापोह करण्यात आला आहे.
३. अक्रियाशील सदस्यांची संस्थेतून हकालपट्टी करण्याची तरतूद करण्यात आली आहे.
४. सहयोगी सभासदाची व्याख्या नव्याने घालण्यात आली आहे.
५. सहयोगी सभासदाला मतदानाचा तसेच निवडणूक लढविण्याचा हक्क देण्यात आला आहे.
६. व्यावस्थापकीय समिति किंवा मंडळ घटीत करणे व त्याची मुदत इत्यादीची नव्याने रचना करण्यात आली आहे. संस्थेचे कामकाज अधिक चांगल्या पध्दतीने चालावे म्हणून त्यामध्ये तज्ञ संचालक, कार्यात्मक संचालक यांची नियुक्ती करण्याची तरतूद करण्यात आली आहे. तसेच प्रत्येक संस्थेच्या समितित महिला आरक्षण तसेच अनुसूचित जाती /जमाती, विमुक्त जाती, भटक्या जमाती, विशेष मागास वर्ग यांच्यासाठी आरक्षण ठेवण्यात आले आहे.
७. गृहनिर्माण संस्थांसकट प्रत्येक सहकारी संस्थेची निवडणूक ही राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकारी यांच्यामार्फत घेण्याचे अनिवार्य करण्यात आले आहे.
८. प्रत्येक सहकारी संस्थेत व्यावसायिक व्यवस्थापक घेण्याची तरतूद करण्यात आली आहे.
९. अनुदान नसणाऱ्या संस्थांवर प्रशासक न नेमण्याची तरतूद करण्यात आली आहे.
१०. संस्थेचे सदस्य, समिति सदस्य आणि कर्मचारी यांच्यासाठी सहकाराचे शिक्षण आणि प्रशिक्षण देण्याची तरतूद करण्यात आली आहे. त्यासाठी संस्थेच्या प्रत्येक सदस्यांकडून प्रत्येक महिन्याला १० रुपये किंवा सर्वसाधारण सभा ठरविले त्याप्रमाणे शुल्क आकारले जाणार आहे.
११. लवाद प्रक्रियेद्वारे सहकारी संस्थेतील वाद सोडविणे आणि सहकारी संस्थांचे कामकाज स्वायत्ततेने चालावे यावर भर देण्यात आला आहे.
१२. सर्वसाधारण सभेने नियुक्त केलेल्या स्वतंत्र व्यक्तीमार्फत लेखापरीक्षणाची तरतूद करण्यात आलेली आहे.
१३. आर्थिक वर्ष संपल्यानंतर ६ महिन्यांच्या आत म्हणजेच प्रत्येक वर्षाच्या ३० सप्टेंबरपर्यंत वार्षिक सर्वसाधारण सभा बोलाविणे अनिवार्य करण्यात आले आहे.

१४. प्रत्येक सहकारी संस्थेने वार्षिक विवरण पत्र निबंधकांकडे सादर करणे अनिवार्य करण्यात आले आहे.
१५. कलम १४६ मध्ये अपराधाचे प्रकार त्यावर संस्थेला, संस्थेचा कारभार पाहणाऱ्या अधिकाऱ्यावर, सभासदांवर आकाराला जाणारा दंड यांची तरतूद करण्यात आली आहे

बहुतांश सहकारी गृहनिर्माण संस्थांतील मूळ सदस्य हा वृद्धापकामुळे, आजारपणामुळे किंवा इतर काही अडचणींमुळे संस्थेच्या कामकाजात प्रत्यक्ष भाग घेऊ शकत नाही त्यामुळे त्याच्यावतीने संस्थेच्या कामकाजात मूळ सदस्याची मुले, पत्नी किंवा पत्नी सहयोगी सभासद बनण्यासाठीचा अर्ज देऊन गृहनिर्माण संस्थेच्या कारभारात भाग घेत आहेत हे सर्वार्थाने चुकीचे आहे.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमाच्या कलम २ (१९) (ब) अन्वये 'सहयोगी सदस्य' म्हणजे ज्याने इतरांबरोबर संयुक्तपणे संस्थेचे भाग धारण केले आहेत परंतु भाग प्रमाणपत्रावर त्याचे नावे प्रथम क्रमांकावर नाही असा सभासद.

गृहनिर्माण संस्थांच्या आदर्श उपविधी क्र. १९ (ब) मध्ये संस्थेचा सहयोगी सभासद होण्यासाठी अट घालण्यात आली आहे. व्यक्ती, तसेच त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये नोंदणीकृत भागीदारी संस्था किंवा व्यवसाय संस्था, कंपनी किंवा निगम निकाय जो/जी सहयोगी सभासद होण्यासाठी पात्र आहे आणि ज्याने/जिने अशा सदस्यत्वासाठी विहित नमुन्यात रु. १०० च्या प्रवेश शुल्कासहित अर्ज केला आहे त्याला/तिला समिती सहयोगी सभासद म्हणून दाखल करून घेईल.

परंतु सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या बाबतीत बहुतांश प्रकरणी असे आढळून येते की मूळ सदस्यांचे कुटुंबिय त्यांचे नाव भाग प्रमाणपत्रात नसताना केवळ १०० रुपयांचे प्रवेश शुल्क भरून विहित नमुन्यातील अर्ज गृहनिर्माण संस्थेच्या व्यवस्थापकीय समितीकडे सादर करतात व सहयोगी सभासद होतात हे सर्वथा गैर आणि बेकायदेशीर आहे.

- सि.ए. रमेश प्रभू
दिनांक : १०/१०/२०१५

विरार : 'ग्लोबल सिटी' च्या दिशेने वाटचाल



१९६० पासून विरारच्या विस्ताराला सुरुवात झाली. २००० पर्यंत पश्चिमेच्या जकात नाक्यापर्यंत असलेल्या विरारने दोन वर्षांतच बोळीज गाव कवेत घेऊन आगाशी गावापर्यंत पोहोचू पाहत आहे. उत्तरेला डोंगरपाडा ओलांडून चिखलडोंगरीपर्यंत नागरी वसाहती होऊ लागल्या आहेत. याच परिसरात यादू पार्कसारखी मनोरंजन नगरी, ग्लोबल सिटी आणि इतर वसाहती उत्तम नियोजनासह उभ्या राहिल्या आहेत. मुंबईच्या अनेक नामांकित बिल्डर्सचे आलिशान गृहप्रकल्प इथे उभे राहत आहेत.

विरार रेल्वे स्टेशन म्हणजे पश्चिम रेल्वेचं लोकल वाहतुकीचं शेवटचं स्टेशन पुढे लांब पल्ल्याच्या गाड्या आणि शटल सर्व्हिस, विरार स्टेशन भोवतीचा परिसर म्हणजे विरार गावठण, डोंगरपाडा, चौधरीवाडी, राऊतवाडी, चौरघेवाडी, फुलपाडा, भोईरपाडा इत्यादी वाड्या, या वाड्यांमध्ये गौड सारस्वत, वाडवळ, आगरी, भंडारी, मुस्लिम आणि ब्राम्हण अशी मिश्र वस्ती आढळते, त्यांची एक ग्रामपंचायत तर नारंगी, मनवेलपाडा या स्वतंत्र ग्रामपंचायती, बोळीज, कोपराड, उंबरगोठण, नवापूर, आगाशी, अर्नाळा, चंदनसागर, भाटपाडा या गावातल्या गावकऱ्यांसाठी दळणवळणाचं सोयीस्कर स्टेशन म्हणजे विरार.

पश्चिमेच्या गावांकडून मुंबईला वसईची ताजी भाजी, दुधाचा रतीब व मोगरा-अबोलीचा बहर जायचा. विरार रेल्वे स्टेशनच्या एक आणि दोन नंबरच्या चालवण्यापुरता होई पुढे तर त्यांनी विरारमध्ये उत्तरप्रदेश नगरचं वसवलं!

विरार गावठणात त्यावेळी गणपती, नवरात्रीचा उत्साह ओसंडून वाहायचा. एरवीचं त्यांच्यासाठी मनोरंजनाचं साधन म्हणजे संध्याकाळी दोन पत्र्यांच्या 'डबरा टॉकीज' मध्ये होणारा सिनेमाचा एकमेव शो तिथे खच्चून गर्दी असायची मनोरंजनाची परिसीमा म्हणजे थिएटरचा

त्या रसिकांच्या भावविश्वात क्रांती झाली ती १९७० मध्ये 'डबरा थिएटर'च्या जागी पंढ्याची थंडगार हवा देणारं पक्क्या भिंतीचं बैठ्या चाळीची बांधकामं जोरात सुरु झाली. ठराविक रकमेचं डिपॉझिट व दरमहा भडं अशा तोडी बोलीवर खोल्यांचा व्यवहार होत. अनेक स्थानिकांशी आपल्या जमिनीत चाळीची बांधकामं सुरु केली.

छोटो शेखांच्या चाळीतून वाढलेला व बॉलिवूडमध्ये विरारचं नाव गाजवणारा. विरारचा छोकरा म्हणजे अभिनेता गोविंदा भाईदर व्यापत असताना गुजराती व्यापारी वसई खाडीपलिकडच्या वसई रोड व विरारकडेही वळले. अत्यंत सोयीची आणि मोक्याची जागा म्हणून हे व्यापारी बाजार थोडा महाग व्हायचा, पण एरव्ही तो स्वस्त असायचा. एका शनिवारची खरेदी दुसऱ्या शनिवारपर्यंत सहज टिकायची आगोटीच्या दिवसात भरणाऱ्या सुक्या मासळीच्या बाजाराला मुंबईकरही यायचे. या परिसरातल्या वाहतूककोंडीच्या कारणावरून अनेक वर्षे चालणारा हा बाजार अकस्मात बंद पडला आणि गावेगावच्या गरजवंताचा आर्थिक कणाच मोडला.

१९६० पासून विरारच्या विस्ताराला सुरुवात झाली. २००० पर्यंत पश्चिमेच्या जकात नाक्यापर्यंत असलेलं विरार दोन वर्षांतच बोळीज गाव कवेत घेऊन आगाशी गावापर्यंत पोहोचू पाहत आहे. उत्तरेला डोंगरपाडा ओलांडून चिखलडोंगरीपर्यंत नागरी वसाहती होऊ लागल्या आहेत. याच परिसरात यादू पार्कसारखी मनोरंजन नगरी, ग्लोबल सिटी आणि इतर वसाहती उत्तम नियोजनासह उभ्या राहिल्या आहेत. मुंबईच्या अनेक नामांकित बिल्डर्सचे आलिशान गृहप्रकल्प इथे उभे राहत आहेत. 'म्हाडा'नेही सर्वसामान्यांना परवडणारी घरं बांधली आहेत. पाच माळ्यांची इमारत ही संकल्पना आता इतिहासजमा होण्याच्या मागोवर असून आकाशाला गवसणी घालणारे १५ ते २५ माळ्यांचे टॉवर इथे उभे राहू लागले आहेत. मुंबई विद्यापीठाशी संलग्न असणारं कॉलेजही याच परिसरात स्थापनं झालं आहे. कण्हेर, भाटपाड्याची प्लॅटफॉर्मवरून बाहेर पडलं की, अरुंद रस्ता आणि त्यात दाटीवाटीने फळवाले असायचे शिवाय भटकी गुरंडोरं फिरत असायची ती वेगळीच, यातून वाट काढत थोडं पुढे गेलं की टागेवाले, हमाल व फुलवाल्यांचा कल्ला असायचा बाहेर पडायच्या रस्त्याच्या तोंडावरच प्लॅटफॉर्मला खेटून असलेला एस.टी.चा स्टॅण्ड अर्नाळा, सत्पाळा या नेहमीच्या तर सायवन, सकवार, खानिवडे, वाडा, वज्रेश्वरी अशा त्यावेळच्या लांब पल्ल्याच्या बसेस तिथून सुटायच्या पश्चिमेचा रस्ता बोळीज,

सत्याळा, अर्नाळाच्या दिशेला जायचा तर उत्तरेचा रस्ता रेल्वे फाटक ओलांडून चंदनसार, वज्रेश्वरीच्या दिशेला, रस्त्याच्या पुढून विरार गावठण सुरु व्हायचं स्थानिकांची बैठी कौलारु घरं, बैठ्या चाळी, स्टेशनच्या गोंगाटापासून लांब, निवांत आयुष्य जगणारे असे हे विरारकर.

उत्तर भारतीयांना या चाळींचा आसरा होता. ते स्टेशनला फळविक्री करत आणि चाळींचा वापर केळ्यांच्या वखारी 'बुडलॅण्ड' थिएटर बांधण्यात आलं. नव्या थिएटरच्या मुहूर्ताला नव्या थिएटरमध्ये पहिलाच शो लागला तो 'बॉबी'चा त्या परिसरातलं भव्य असं ते पहिलं व्यावसायिक बांधकाम.

स्टेशन व गावठाणभोवती चाळींचं पेव फुटलं होतं. विरार स्टेशनभोवतीचा परिसर शेतजमिनीचा तिथे मुख्यत्वे भातशेतीच होत असे या परिसरात हळूहळू वस्ती निर्माण होऊ लागली. १९७५-७६ मध्ये विरार पूर्वेला एका गुजराती व्यावसायिकाने जमीन खरेदीकरून 'सुर्यकिरण' नावाची इमारत बांधली. पाणी वगळता तया काळातल्या सर्व सुविधा देणारी, १८ सदनिकांची पहिली व्यावसायिक दुमजली इमारत अशी तिची तेव्हाची ओळख सांगता येईल. या सदनिकांची किंमत केवळ २५,००० ते २६,००० रु. इतकीच होती. ही सर्व घरं हातोहात संपली.

पाण्डखिंड धरणाचा पाणीपुरवठा अपुरा असतानाही 'सुर्यकिरण' उभी राहिल्यानंतर रेल्वे स्टेशन परिसराला पसंती देत. शटल सर्व्हिसमुळे विरार अधिक सोयीचं होतं. त्यामुळे त्यांनी विरार गावठण व परिसरातल्या चाळीत आपलं बस्तान बसवलं. परंतु विरार स्टेशनचा परिसर पूर्वी कमालीच्या गैरसोयीचा आणि बकाल होता शिवाय परप्रांतीयांच्या दहशतीमुळे १९८० च्या दशकातही विरार पसरत नव्हतं.

चाळींची बांधकामं सोडली तर इथे मोठ्या वसाहती होत नव्हत्या. स्टेशनच्या बाहेर आलं की बोळीज गावाचा परिसरही नजरेस पडायचा. पॅसेंजर, शटलने नालासोपरा स्टेशन पार केलं की त्याची शिडी ऐकू आल्यानंतर 'सुर्यकिरण' परिसरातले रहिवासी विरारच्या पुढच्या गावाला जाण्यासाठी घर सोडायचे, इतकं विरार मोकळंठाकळं होतं.

६० च्या दशकात विरारचं नशीब पालटू लागलं. राजकीय व सामाजिक जाणिवांनी शहाणं होत विनारक्तपाताचा व मुबलक पैसा मिळवून देणारा बांधकाम व्यावसायिक बनण्याचा मार्ग अनेकांनी चोखाळला आणि विरारचं नशीब पालटलं. मातीमोल जमिनी सोन्याच्या झाल्या आणि माणसं मातीमोल, गल्लीबोळात इमारतीचं पेव फुटू लागलं. साइट, सातबारा, मीटिंग हे शब्द सर्वतोमुखी झाले. बिल्डर बनणं ज्यांना शक्य नव्हतं ते दोन टक्के कमिशन घेणारे दलाल बनले.

त्याचकाळात स्टेशन भवतीचा परिसर मात्र नियोजनशून्यतेमुळे बकाल आणि गैरसोईचा बनला. आत्ता जिथे विठ्ठल मंदिर आहे त्यापलिकडे पूर्वी विरार नव्हतं तर पूर्वेला तलावाभोवतीच्या वाडीवस्त्यांच्या पलिकडे आणि उत्तरेला डोंगरपाडा इथपर्यंत विरार पोहोचलं नव्हतं. नारंगी परिसर व जीवदानी पायथ्याच्या अलिकडे औद्योगिक गाळे आपलं बस्तान बसवू पाहत होते. तिथली फुगा फॅक्टरी ही अनेक अल्पशिक्षित तरुण-तरुणीची रोजीरोटीची सोय होती.

डहाणू, पालघर वज्रेश्वरी, सकवारपर्यंतच्या गावांना विरारचं आकर्षण होतं ते विरार पूर्वेला वर्षानुवर्ष भरणाऱ्या शनिवार सकाळच्या आठवडा बाजाराचं, हा बाजार म्हणजे अनेक गरीब घरांच्या अर्थव्यवस्थेचा कणा होता. पिठोरी, पितृपक्ष, संक्रात, होळी या बाजारावर साजरी व्हायची. निसर्गानुरूप पिकणारं या बाजारात विकलं जायचं. घरात खडखडाट असला की परसात पिकणारं या बाजारात आणून विकलं की तरी कनवटीला चार पैसे येत आणि किमान काही दिवस सुखात जात.

सकाळी सहाला भरणारा हा बाजार दहा वाजेपर्यंत संपूनही जायचा सणावाराला सुनियोजित औद्योगिक वसाहत, इंजिनिअरिंग कॉलेज, अमूल डेरीही याच परिसरात आहे. देशात धवलक्रांती घडवणाऱ्या कुरियन यांची नजर २५-३० वर्षांपूर्वी या परिसरावर पडली असती तर आणंदनंतरची दुसरी धवलक्रांती इथे झाली असती. थेट वज्रेश्वरी-अंबाडी, भिनार, सायवन, सकवार, आडणे-भाताणे इत्यादी गावातल्या शेतकऱ्यांना दुधाचा पूरक व्यवसाय मिळाला असता.

मनवेल पाड्याच्या वाटेने मोरे गावासह विरार शहर नालासोपाऱ्याला भिडलं आहे. काही भाग सोडला तर आठही दिशांना विरारचा सुनियोजित प्रवास चालू आहे.

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

आग्रह 'ग्रीन' इमारतींचा

केंद्र सरकारने निश्चित केलेले हरित बांधकामासंबंधीचे नियम पुण्यातील बांधकाम क्षेत्रालाही बंधनकारक करण्याचा निर्णय स्वागतार्ह आहे.

हरित बांधकामाच्या विकासाबाबतची नवी नियमावली सध्या तयार केली जात आहे. यासंदर्भात हे नियम पुण्याचे विभागीय आयुक्त एस. चोकलिंगम यांच्या अध्यक्षतेखालील समितीचे जुन्या पुण्याच्या मागण्याबाबत डीपी (डेव्हलपमेंट प्लॅन) अलीकडेच राज्य सरकारला सादर केला. आता शहर हद्दीतील बांधकामे आणि विकासकामे यांच्याशी निगडित 'डीसी नियम' समिती तयार करित आहे. या समितीचे एक सदस्य व नगरनियोजन खात्याचे सहसंचालक प्रकाश भुकरटे यासंबंधात म्हणाले, "नवीन निकषांचा व इतर शहरातील डीसी नियमांचा समिती अभ्यास करित आहे. तपशीलवार अभ्यासानंतरच आम्ही डीसी नियम सादर करणार आहोत."



शहरी भागातील बांधकाम प्रकल्पाबाबत केंद्र सरकारने जी पर्यावरणाविषयक केंद्र सरकारने जी पर्यावरणाविषयक मार्गदर्शक तत्वे जाहीर केली आहेत, त्याच्याशी महाराष्ट्र सरकार सहमत आहे. केंद्रीय पर्यावरण मंत्रालयाने ३० निकषांवर आधारित ही तत्वे निश्चित केली. बांधकाम पूर्व आणि बांधकामोत्तर कालावधीतील उर्जा, पाणी, जमीन, धनकचरा, हवेची गुणवत्ता, ध्वनी पातळी हरित बांधकामाची गरज पटवून देण्याचा प्रयत्न केला.

नागरी विकास खात्याचे अतिरिक्त सचिव दुर्गाशंकर मिश्रा यांनी हरित बांधकामाच्या निकषाबाबत राज्यानी प्रोअॅक्टीव्ह रहावे, असा आग्रह धरला आहे. पर्यावरण खात्याच्या मार्गदर्शक तत्वानुसार विजेपैकी (कनेक्टेट अल्पाईड लेड ऑफ पॉवर) १ टक्का वीज रिन्युएबल एनर्जीतून (म्हणजे फोटोव्होल्टीक सेल्स विंड मिल, हायब्रीड मोड) घेणे अभिप्रेत आहे. कॉमन भागातील लायटिंग करताना एलईडी/सोलर लाईटचा वापर करावा, उर्जा वापराची मोजणी करण्यासाठी उर्जा मीटर बसवणे सक्तीचे करावे, इत्यादीचाही या मार्गदर्शक तत्वात उल्लेख करावा. भूक्षेत्रापैकी प्रत्येक १०० चौरस मीटरमध्ये एक तरी झाड लावले पाहिजे. तसेच जे झाड पाडले जाईल, त्याच्या बदल्यात तीन झाडे लावली पाहिजेत, असेही बंधन घालण्यात आले आहे.

महापालिका आयुक्त कुणाल कुमार यांनीही प्रदीर्घ प्रलंबित प्रश्न मार्गी लावण्यासाठी स्मार्ट सोल्युशन शोधण्यावर भर दिला आहे. त्याचे म्हणणे हे की, आपण पायाभूत सुविधा वाढवत चालले याच्या कार्यक्षम व्यवस्थापनाशी ती निगडीत आहेत.

बांधकाम क्षेत्र हे देशातील एकूण वीज उत्पादनाच्या ४० टक्के, कच्च्या मालापैकी ३० टक्के, पाणी व जमीन संपेदेपैकी प्रत्येकी २० टक्के वापर करते. याखेरीज ३० टक्के धनकचरा व २० टक्के जलप्रदूषणालाही हे क्षेत्र कारणीभूत ओ. हे वास्तव लक्षात घेऊन अलिकडेच केंद्र सरकारने एक कार्यशाळा आयोजित करून राज्य

सरकारला आणि बांधकाम क्षेत्रातील संबंधित घटकांना आहोत. जीवनमानाचा दर्जा वाढवत आहोत. त्यामुळे स्पर्धा, बांधकाम उद्योग हे सारेच वाढणार आहे. अधिक उद्योग आणि अधिक रोजगार त्यातून निर्माण होतील; पण त्याचा एक दुष्परिणाम होण्याचा मोठा धोका आहे. तो म्हणजे आपण पर्यावरण व शाश्वत विकासाला वंचित होण्याचा त्यामुळे दीर्घकालीन विचार करता आपल्याला फक्त एकाच दिशेने पुढे जाऊन चालणार नाही. नकारात्मक परिणामांच्या नुकसानीचाही विचार केला पाहिजे.

हरित मार्गदर्शक तत्वे

- लॅंड एरियाच्या प्रत्येक ३ हजार चौरस मीटर क्षेत्रात एक बोअर रिचार्ज होऊ शकेल, अशा पध्दतीने रेन वॉटर हार्वेस्टिंग नियोजन करावे. एकूण क्षेत्रफळापैकी ३० टक्के क्षेत्र विनाबांधकाम (ओपन टू स्काय) ठेवावे. त्यामुळे भुगर्भागातील पाण्याच्या पातळीतील पुनर्भरणाला मदत होईल व हीट आयलंड इफेक्टही कमी होऊ शकेल.
- गवताच्छादित भाग हा अनपेक्ड एरिया म्हणून गृहीत धरला जाईल.
- शंभर टक्के धन कचरा व्यवस्थापनाचा भाग म्हणून स्युवेजे ट्रीटमेंट प्लॅन बसवावा.
- सक्षम अधिकाऱ्याच्या परवानगीशिवाय स्टॉर्म वॉटर चॅनलच्या नैसर्गिक प्रवाहात कोणतेही बदल करू नयेत.
- सेंद्रीय कचऱ्यासाठी खड्डा तयार करावा. त्याची किमान क्षमता प्रत्येक गाळ्यागणिक व दिवसागणिक ०.३ किलो इतकी असावी.
- ओला व सुका कचरा वेगवेगळ्या कचरा बादलीत टाकला जावा.

घर घेताय..... पायाभूत सुविधा पाहून घ्या

पुनर्मा
दिनांक:- ०४ सप्टेंबर २०१५
- अनिल फरादे

**पायाभूत सुविधा ज्या परिसरात उपलब्ध नाहीत
तेथे घर घेणे टाळले पाहिजे. कारण, नंतर
पश्चाताप करण्याची वेळ येते.**

‘रिअल इस्टेट’ क्षेत्रात ‘मार्केट ड्रायव्हर’ ही असते. ज्या ठिकाणी, ज्या परिसरात आपण राहत असतो, त्याचे मूल्य वाढविणारा विकास हा मार्केट ड्रायव्हरच्या व्याख्येशी निगडित आहे. या क्षेत्रातील मागणी आणि प्रॉपर्टीच्या किमतीतील वाढ यासाठी पायाभूत सुविधा या किती महत्त्वाच्या आहेत, हे सांगण्याची ही गरज नाही. पायाभूत सुविधा अनेक प्रकारच्या असतात. रस्त्यांचा विकास त्यामुळे कनेक्टिव्हिटी सुकर होणे, पाणी व विजेचा उत्तम पुरवठा, सार्वजनिक उद्योग इत्यादींचा त्यात समावेश होतो. यामुळे त्या भागातील जीवनमानाचा, राहणीमानाचा दर्जा उंचावतो. शाळा, महाविद्यालये, आरोग्य सेवा त्या परिसरात असतील, तर या अत्यावश्यक सेवांसाठी फार दूर जावे लागत नाही. त्यादृष्टीने सामाजिक पायाभूत सुविधा ही तितक्याच महत्त्वाच्या आहेत.

प्रॉपर्टीचा विकास केला जात असताना किंवा त्यापूर्वी या बाबींचा विचार करणे महत्त्वाचे. पूर्वनियोजन नसल्याने या आघाडीवर कसा बोजवारा उडाला आहे, हे आपण पाहतोच. जेथे दाटीवाटीची वस्ती असते, तेथे रस्ता रुंदीकरण करणे किंवा फ्लायओव्हर बांधणे किती त्रासदायक होते, हे शहरवासीयांना चांगले माहित आहे. त्यामुळे वाहतुकीची कोंडी, खोळंबा होत राहतो. इतकेच नव्हे, तर ही कामे लांबत गेल्याने सर्वांचीच मोठी गैरसोय होते. त्याची जबर किंमत केवळ पैशातच नव्हे, तर इतर स्वरूपातही मोजावी लागते.

पायाभूत सुविधा उभारणे म्हणजे एखादे रोप लावून ते झाड वाढविण्यासारखे आहे. हे झाड वाढायला पुरेशी जागा दोन्हीसाठी हवी असते. जागा आणि मूळे भक्कम व्हायला खोली नसेल, तर झाड व पायाभूत सुविधा वाढू शकत नाही. पुण्याचेच उदाहरण घ्या, रीअल इस्टेट विकासानंतर पायाभूत सुविधांचा विचार सुरु झाल्याने त्याची झळ या क्षेत्राला पोहोचली आहे.

गेल्या काही वर्षात पुण्याची वाढ नियोजनपूर्वक न होता वेड्यावाकड्या पध्दतीने झाली. त्यामुळे पायाभूत सुविधा

व्यवस्थितरीत्या उभे करणे अवघड गेले. पुण्यातील संबंधित अधिकारी या धेडगुजच्या पध्दतीने झालेल्या विकासाच्या प्रश्नावर अनेक अडचणी असूनही मार्ग काढण्याचा प्रयत्न करित आहेत. त्याचे काही चांगले परिणाम ही दिसत आहेत. पण, या मोठ्या लढाईत पुणे महापालिकेला अनेक आघाड्यांवर हार पत्करावी लागत आहे. पार्किंग व्यवस्था व वाहतुकीचे व्यवस्थापन याचे तीन-तेरा कसे वाजले आहेत, हे याचे बोलके उदाहरण आहे.

**घरखरेदी करू इच्छिणारे ग्राहक व गुंतवणूकदारासाठी
काही मार्गदर्शक सूचना:**

- प्रॉपर्टीत गुंतवणूक करताना पायाभूत सुविधांच्या उपलब्धतेचा प्रामुख्याने विचार करा. रीअल इस्टेटमध्ये गुंतवणूक करणाऱ्यांना एंड युजर्स हवे असतात. मग ते रेंटल स्वरूपात असोत की, प्रॉपर्टी खरेदीदार असोत. पायाभूत सुविधा नसतील, तर ती प्रॉपर्टी अनाकर्षक राहिल. हे गुंतवणूकदारांना माहित असते. कारण, या सुविधांअभावी जीवनमानावर व राहणीमानावर प्रतिकूल परिणाम होतो.

- ज्या ठिकाणी चांगल्या पायाभूत सुविधा नाहीत. तेथील प्रॉपर्टीचे भाव तुलनेने कमी असतात. विकसकांना त्याची जाणीव असल्यानेच ग्राहकांना आकर्षित करण्यासाठी स्वस्तातील सौदा ते देऊ करतात. पण, तो नंतर महागातच पडतो.

- ग्राहकांनी आपल्या चेकलिस्टमध्ये या विषयाला प्राधान्यक्रम घ्यायलाच हवा. रस्ते, रेल्वे कनेक्टिव्हिटी, पाणी पुरवठा, शाळा, कॉलेजची नजीकता, हॉस्पिटल, शॉपिंग एरिया जवळ असणे हेही तितकेच महत्त्वाचे. एकवेळ घर स्वस्तात मिळेल. पण, याच सुविधा नसतील, तर पुढे पश्चातापाची पाळी येईल.

एखादा ग्राहक दीर्घकाळात गुंतवणूक ग्राहक दीर्घकाळात गुंतवणूक म्हणून आणि आपल्या भांडवलात भविष्यकाळात वाप घेईल, हा हेतू ठेवून गुंतवणूक करित असेल तर उपलब्ध पायाभूत सुविधांचा वेगळ्या

पध्दतीने तो विचार करू शकतो. कारण, या ग्राहकला तेथे वास्तव्य करावयाचे नाही व आपण गुंतवलेली रक्कम लगेच खूप वाढेल, अशीही त्याची अपेक्षा नाही. भविष्यकाळात त्या भागात पायाभूत सुविधा वाढणार आहेत याची खात्री असेल, तर अशा प्रॉपर्टीत अशा पध्दतीचे ग्राहक गुंतवणूक करू शकतात. सध्या तेथील पायाभूत सुविधा प्राथमिक अवस्थेला असल्या, तरी त्यांनी त्याची जास्त काळजी करू नये. पण, एखाद्याला आपला फ्लॉट भाड्याने देऊन त्यातून उत्पन्न कमवायचे असेल तर तेथील त्यावेळच्या पायाभूत सुविधांची स्थिती अधिक महत्त्वाची आहे. पर्याय उपलब्ध असेल, तर टाऊनशिप निवडीला प्राधान्य द्या. टाऊनशिप निवडतानाही पायाभूत सुविधांचा विचार करा. पुण्यासह अनेक मोठ्या शहरात अलीकडच्या काळात चांगल्या व मोठ्या

टाऊनशिप विकसित होताना दिसत आहेत. पिंपरी-चिंचवड महापालिका हद्दीत पायाभूत सुविधांच्या उभारणीचे काम तुलनेने चांगले आहे. तिकडेही ग्राहकांचा ओढा आहे. नवी मुंबई, कल्याण डोंबिवली, वसई विरार हेही महत्त्वाच्या टाऊनशिपचे हब म्हणून विकसित होत आहेत.

दिल्ली एनसीआर मध्ये गाझियाबाद, फरीदाबाद आणि ग्रेटर नॉयडा परिसरात चांगल्या टाऊनशिप उभ्या राहिल्या आहेत. बंगरुळमध्ये येलाहंका आणि देवनहल्ली, तर चेन्नईमध्ये श्रीपेरुंबदूर, पेराम्बूर, ओएमआर बेल्ट आणि अण्णानगर भागही दर्जेदार टाऊनशिपसाठी ओळखला जाऊ लागला आहे.

विरार: गृहस्वप्नाची पूर्तता

महाराष्ट्र टाइम्स
दिनांक:- १७ ऑक्टोबर २०१५

मुंबईत राहूनही मुंबईतल्या धकाधकीच्या जीवनापासून दूर राहायचं असेल, मोकळी हवा, मोठं घर आणि भरपूर हिरवळ असा भवताल हवा असेल तर विरार हा एक उत्तम पर्याय आहे.

ठाणे जिल्ह्यातल्या महत्त्वपूर्ण भाग म्हणून विरारकडे पाहिलं जातं. गेल्या काही वर्षांत विरारमधल्या प्रॉपर्टी गुंतवणुकीला अधिक महत्त्व प्राप्त झालं आहे. वसई-विरार महानगरपालिकेमुळे रिअल इस्टेट मार्केटचा मोठ्या प्रमाणावर विकास झाला आहे. उत्तम कनेक्टिव्हिटी आणि परवडणारी घरं ही त्यामागची या दोन महत्त्वपूर्ण कारणं आहेत. गेल्या काही वर्षांत विरारमध्ये पायाभूत सुविधांबरोबर रिअल इस्टेट क्षेत्राला मिळालेल्या प्रतिसादामुळे विरार शहराने कात टाकली आहे.

पायाभूत सुविधा:

कोणत्याही शहराचा विकास हा तिथल्या अत्यावश्यक सुविधांमुळे होत असतो. पायाभूत सुविधांमध्ये विरारही मागे राहिलेलं नाही. उत्तम रस्ते, नावाजलेल्या शाळा, हॉस्पिटल्स, बँक यामुळे विरारचा विकास झपाट्याने होत आहे. विरारमध्ये पाणीटंचाईचीही समस्या नाही. वेस्टर्न एक्सप्रेस हायवे तसेच घोडबंदर रोडमुळे मुंबई तसेच ठाण्याला जाणं सोपं झालं आहे. रेल्वे सुविधेमुळे विरार ते चर्चगेट हा प्रवास सरळ रेषेत करता येतो.

नवे प्रकल्प:

विरारमध्ये मोठ्या प्रमाणात नवनवीन गृहप्रकल्प येत आहेत. परवडणाऱ्या घरांसाठी विरार हा एक उत्तम पर्याय आहे. राज्य

सरकारने सिडकोला इथल्या पायाभूत सुविधांचं काम दिलं आहे. इथे ग्राहकांच्या मागणीनुसार वनरुम किचनपासून सेकण्ड होमसाठीच्या बंगलो, फार्म हाऊसपर्यंत सगळ्या प्रकारचे गृहप्रकल्प आहेत. क्लब हाऊस, जिम, इण्टरकॉम सुविधा, स्वीमिंग पूल, गार्डन, जॉगिंग ट्रॅक यासारख्या अत्याधुनिक सुविधा या प्रकल्पांमध्ये उपलब्ध आहेत.

इथे उभारलेले प्रकल्प विचारपूर्वक पध्दतीने उभारलेलं आहेत. मूळ मुंबईच्या तुलनेत इथली घरं प्रशस्त आहेत शिवाय घरांच्या किंमतींमध्येही फरक आहे. इथे सगळ्या प्रकारची हॉटेल्स, मॉल्स, शाळा, कॉलेज, हॉस्पिटल्स या महत्त्वपूर्ण सुविधाही अगदी जवळ आहेत.

घरांच्या किमती:

मुंबईमधल्या सतत वाढणाऱ्या घरांच्या किमतींमुळे सामान्य माणूस हैराण झाला आहे. स्वतःचं घर घेण्याचं स्वप्न स्वप्नच तर राहणार नाही ना या चिंतेत अनेकजण आहेत. विरारमध्ये अनेक परवडणारी घरं उपलब्ध आहेत. तसेच भाड्याने राहणाऱ्यांसाठीही विरार हा एक उत्तम पर्याय आहे. इथल्या घरांचं भाडं ८ ते १५ हजारांदरम्यान आहे.



RIGHT TO INFORMATION (r2i)

EXCERPT:

The article for this month is not of 4 parts as normally, it is made up of my friend, Dr. Bhaskara Rao publishes quarterly a journal titled "Transparency Review", issue of June 2015 is on the theme of RTI. Hence, this article contains excerpt from the same:

❖ **Dinesh Sharma writes:**

"Constant attempts have been made to dilute the reach and effectiveness of RTI, be it delays in appointment of commissioners or cutting down budgets of commissions. We need to be constantly on vigil to protect this right and further strengthen it, and also push for second-generation reforms. The battle for transparency has just begun with RTI".

❖ **Aruna Roy, Mazdoor Kisan Shakti Sangathan writes:**

The Modi's government's attitude to the RTI has, from the very start, been one of malignant neglect and deliberate destruction. Event management and gimmicks have taken over while established systems for sharing information lie neglected. The PM promises to tweet but does not face citizens to answer obligatory queries under a law created for this purpose.

An RTI was filed to inquire about the appointment of the CIC and the minutes of the meeting convened. The answer received in writing said that no minutes had been kept. For the right to information and good governance, record maintenance is a critical link to accountability.

Disclosing information is a fundamental requirement of a transparency regime. The free flow of information from government to citizen has promoted engagement in local and national issues. In the past year, we have seen an ominous lack of transparency. This government too fights shy of

Narayan Varma - Chartered Accountant

implementing Section 4 of the RTI dealing with the proactive disclosure of information: "It shall be a constant endeavour of every public authority to take steps in accordance with the requirements of clause (b) of sub-section (1) to provide as much information *sou motu* to the public at regular intervals through various means of communications, including internet, so that the public have minimum resort to the use of this Act to obtain information."

❖ **Subhash Chandra Agrawal, veteran RTI activist writes under the title: „Government making RTI dysfunctional’:**

"The replies you get nowadays are vague and the information which used to be provided easily earlier is now being denied.

The worrying aspect is that petitions filed before key offices like Rashtrapati Bhawan, the Prime Minister's Office, Supreme Court and High Courts are getting dumped there as the CIC used to himself address them. The work of the registry he handled before becoming CIC and the one he handled as a commissioner have both been impacted.

"Most appeals to CIC should have been disposed at government level" writes Vijai Sharma, Chief Information Commissioner: "Clearing pending cases is a challenging task. In May 2014 the pendency was 29,000, but now it is close to 40,000. Some experimentation will have to be done. Some new ground will have to be broken. But the commission's biggest worry is that most applications and appeals coming to CIC could have been disposed at the government department's or first appellate authority's levels.

❖ **Dr. N. Bhaskara Rao under the title "Saving RTI from Becoming Archaic" writes:**

As RTI Act enters tenth year, it is but natural to expect that its implementation has taken roots and the stakeholders are holding to their enthusiasm. In

the initial years of the Act, it acquired a momentum and raised hopes of corruption coming down.

On an overview of the nine tumultuous years, I feel that the Act has kept up despite repeated attempts by the Government to water down its potential. In fact, there is no other example where an Act remained a scare for political parties and the bureaucracy and yet retained its teeth. It is mostly because of vigilant civil society activists and vigilant news media. However without renewed initiatives and efforts chances of the Act gaining further ground are bleak.

Slowly but steadily the Act has been loosing its punch and grit over the last couple of years. And yet there is no evidence of serious effort to rejuanate its implementation at any level. On the contrary some stakeholders seem to be happy. Particularly because no sooner the new Government came in, BJP reversed its stand about political parties coming under the preview of RTI.

❖ **RTI: The Journey**

- 1975 – Supreme Court declared the citizens right to know flows from the fundamental right to freedom of speech and expression in Art 19 (1) (a) of the constitution
- 1990 – Prime Minister V. P. Singh stressed the importance of Right to Information as a legislated right
- 1994 – MKSS started a grassroots campaign for right to information which resulted in the enactment of a law in 2000
- 1996 – Press Council of India under guidance of its Chairman Justice P. B. Sawant drafted a law “Freedom of Information Act, 1997”

- 1997 – The Working group appointed by the United Front Government under the Chairmanship of Mr. H. D. Shourie drafted a law called the Freedom of Information Bill, 1997
- 1997 – Tamilnadu became the first state in India to pass a law
- 1997 – The MP Govt. issues executive orders to 36 departments to implement Right to Information later issued in more than 50 departments
- 1997 – Goa legislature enacted a law on RTI
- 1998 – The Government of Madhya Pradesh passed a Bill on Right to Information.
- 1998 – P. M. Vajpayee announces that a Law on right to information shall be enacted soon
- 2000 – Karnataka, Rajasthan, Maharashtra pass legislations and UP issued Code of Access to some departments
- 2000 – Freedom of Information Bill, 2000 tabled in Parliament and referred to the Parliamentary Standing Committee on Home Affairs.
- 2002 – Maharashtra government passed on RTI Ordinance override the Maharashtra RTI Act 2000
- 2003 – Parliament passed FOI Act and notified in 2003
- 2003 – On Jan 31, Madhya Pradesh government passes MP RTI Act
- 2003 – In August, Maharashtra converted its Ordinance into new RTI Act
- 2005 – The Right to Information Act was passed by the Parliament in June 2005 and it came into on October 12, 2005



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 - 2422 880 097 68 919 470
Mulund	3, Nakshatra, Shobha Aptment, Sarojini Naidu Road, Tambe Nagar, Mulund (W), Mumbai - 400 080	022 2568 5983 98 69 03 45 67

MSWA EDUCATIONAL INSTITUTE

GOVERNMENT DIPLOMA

IN CO-OPERATION & ACCOUNTANCY (G.D.C.& A.)

Our Institute has decided to Start G.D.C.& A. Classes From January 2016

❖ **ELIGIBILITY :**

Graduate of any recognized University.

Department and Co-operation Institutional Employees who has passed at least S.S.C. & H.S.C. Examination and put in at least 5 years of service and who are likely to be made permanent in the Department or in a Co-operative Institution.

❖ **DURATION :**

4 Months (January to April, 2016) Sunday – 10.00 am To 01.00 pm. Classes will be held at Chabildas High School, Near Idal Bookstore Dadar (W), Mumbai - 400 028

❖ **BENEFITS :**

1. This Prestigious Post Graduate Diploma is offered by Govt. of Maharashtra. It is Valid all over Maharashtra State in all co-operative fields.
2. After Obtaining this Diploma you can practice Independently like CA. in Co-operative Sector. You shall be authorized to Maintain & Audit the Accounts of Co-op. Housing Society, Credit Societies and Other Societies as per Rules and Conditions of Co-op. Dept.
3. You can earn as per your Caliber and dedication. Your Status will be equal in the Society just as an Accountant or Auditor.
4. With this diploma you can get employment in Urban Co-op. Banks / Dist. Central Co-op. Banks / Credit Societies, Housing Societies. You can practice independently as a professional too.
5. Syllabus of this Diploma is not tough for the dedicated and interested candidates. You only need Proper Coaching & Right Guidance. Then success is right at your doorstep.

In Short you become Certified Auditor, Accountant within a short span of time So decide your right path of career and settle for only the best after pursuing this course!

❖ **COURSE FEES FOR G. D. C. & A.**

1. Total Course Fees is Rs. 12,000/- (6 Subjects)
2. Payment pay during Introductory Seminar it will be Rs. 10000/-

❖ **COURSE FEES FOR G. D. C. & A. & SOCIETY MANAGERS COURSE**

1. Total Course Fees is Rs. 20,000/- (6 Subjects)
2. Payment pay during Introductory Seminar it will be Rs. 15000/-

IF YOU WANT MORE DETAILS PLEASE CONTACT – 022 – 42551414
Or MACCHINDRA - 08655 892533



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 FOR MEMBERSHIP / SEMINAR REGISTRATION

No. _____

Date: _____

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/Seminar. On becoming AHWOI/MSWA, I shall abide by the rules and regulations of AHWOI/MSWA.

My particulars are as follows:

1. Name in full with surname first : _____
(Surname) (First Name) (Father's Name)

2. Office address in full : _____

3. Designation : _____

4. Residential address : _____

5. Phone No. (L): _____ Mobile No.: _____ Email: _____

6. Date of Birth: _____ Age: _____ Monthly Income Rs. _____

7. Number of dependents on Applicant: _____

8. Liabilities : Bank / Other Loans Rs. _____ Others Liabilities Rs. _____

9. Total Family Income: Rs. _____

10. Membership of any other Professional bodies / Associations / Institutions.

Sr. No.	Name of Organisation	Designation
1.		
2.		
3.		
4.		

1. Location preferred for buying / renting of house: _____

2. Loan Required Rs.: _____

Signature of the Applicant _____ 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/(O)/1453/2011 dated 25th August 2011.

Date- / /2015

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 :
Pincode-----
3. Land mark to reach up to society/house :
4. E-mail ID :
5. Contact no.:- Mob.No----- Resident----- 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-----,2015 to-----,2015 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 -----, 2015 to -----, 2015. Reference no. -----

Secretary / Authority
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/(O)/1453/2011 dated 25th August 2011.

Date: _____

The Hon. Secretary,
Vasai Taluka Co-op Housing Federation Ltd.
Vasai. Dist : Thane 401 202.

Sir,

We hereby apply for the membership of the **THE VASAI TALUKA COOP. HOUSING FEDERATION LTD.,** and for allotment of Ten shares of Rs. 100/- each. We furnish below following particulars in respects of our society.

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 by us and agreed to be binding on our society.

A copy of the resolution of the managing Committee of the society in this connection and a cheque of 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.

Yours faithfully

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

Copy of the Resolution of the Meeting of the Managing Committee of the _____
Co-op. Housing Society Ltd. _____ held on _____. _____
_____ Resolved that the _____ Co-op Housing
Society Ltd _____

Do apply to **THE VASAI TALUKA CO-OP. HOUSING FEDERATION LTD., VASAI** and for allotment of TEN shares of the Federation of the Value of Rs. 100/- each, in the name of the society.

Further resolved that the Chairman / Secretary of the society be and is hereby authorized to sign the application for membership of the Federation on behalf of the society and to pay the amount of Rs. 1600/- towards ten shares of Rs. 100/- each. Entrance Fee of Rs. 100/- and Annual Subscription Expenses of Rs. 500/-.

Proposed By : Shri _____

Seconded By : Shri _____

Carried Unanimously.
TRUE COPY

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

DATA SHEET

Name of the Society : _____

Address of the Society : _____

Land Mark to reach Society : _____

Registration No. : _____

No. of Flat : _____ No. of Shops : _____

Name of the Committee Members :

Designation	Name	Mobile	E-mail-ID
Chairman			
Secretary			
Treasurer			
Other			

AVAILABILITY OF BOOKS -0250- 6457596

BOOK NO.	TITLE OF THE BOOKS	COST PRICE	DIS. PRICE	MARK (✓)
BS - 02	Deemed Conveyance - English	₹ 625	₹ 550	
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	₹ 120	
BS - 10	Nomination & Will	₹ 150	₹ 120	
BS - 11	Burning Issues	₹ 70	₹ 50	
BS - 12	Leave & License	₹ 120	₹ 100	
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	₹ 60	
BS - 19	Circular of Housing Societies	₹ 150	₹ 120	
BS - 21	Rights and Duties of Members	₹ 120	₹ 100	
BS - 22	Managers Manual	₹ 250	₹ 200	
BS - 23	Election Rules	₹ 250	₹ 200	
BS - 24	Minutes Writing	₹ 150	₹ 120	
BS - 26	Secretarial Manual	₹ 100	₹ 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	₹ 70	₹ 60	
	Bye - Laws Marathi	₹ 70	₹ 60	
	Housing Manual - Marathi / English	₹ 100	₹ 100	
	HSG. Societies FAQ - Marathi / English	₹ 200	₹ 200	



DOUBLE BENEFIT DEPOSIT SCHEME

₹ **Return with
Attractive
Bonus**



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.

IN 78 Months

+10% Bonus on Maturity

11% p.a.

Hurry Limited Period Offer

Minimum Deposit : ₹ 1000/-
Maximum Deposit : ₹ 500000/-

3. Premature withdrawal will be allowed on following terms and condition
 - a) Withdrawal up to 1 year Interest payable @ 6% p.a.
 - b) From 1 year to 2 yrs. Interest payable @ 7% p.a.
 - c) From 2 yrs. To 3 yrs. Interest payable @ 8% p.a.
 - d) Above 3 yrs 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.



AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

AHWOI - RAJWADA, AT KARJAT / NERAL:



PAY NOW ONLY JUST 1%*

And book your own dream flat at KARJAT and take assured possession by Ganesh Chaturthi by mid-September 2015

"HOUSING FOR ALL"

**6.5 % PER ANNUM INTEREST SUBSIDY
SCHEME ASSURED BY GOVT. OF INDIA**

**AHWOI MEMBERS
AVAIL
DOUBLE subsidy***

Mr Nitin Waghmare - 070455 99705 / Mr Vishal Bamane - 98239 11027

Looking at the basic and urgent need of dwelling unites and to help the genuinely needed, priority is given for those who want to occupy the flats, it will be made available on final approval by AHWOI Only



**Radhe
Krishna
Heights**

Builder & Developers



Size and Price**

Apartment Size	Price - Rs.
1 RK - 460 sq.ft	12 Lakhs
1 BHK - 608 sq.ft	17 Lakhs
2 BHK - 863 sq.ft	24 Lakhs

Major USP's of the Project

- 10 minutes walking distance / 5 Minutes Drive from Karjat Rly. Station.
- **The Project is nearing (85%) is nearing completion with stilt and four floors with lift.**
- Children's Play area with Garden & Temple are in complex
- Duly approved by the concerned Government Authorities.
- Eco-friendly zone – declared as Green Belt by the Government.
- Hill view / Waterfalls / Picnic spots are close-by.
- Planned flats with 1 RK, 1 BHK and 2 BHK with excellent pathways.
- Near to Educational Institutions / Hospitals / Market

Project Approved by :



*Terms & Conditions apply.

This Special offer is only for a limited period.

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