

वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटी रीव्ह्यू

VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW



December 2013

VOL.02 Issue 09

Price : ₹ 25/-

DEEMED CONVEYANCE
ORDER CONFIRMED
BY SUPREME COURT...



Merry Christmas
& HAPPY NEW YEAR

*We wish you &
your Family*
merry
Christmas

**Our ever-increasing
network of 38 branches
across Thane, Mumbai,
Navi Mumbai, Pune,
Nashik & Kudus (Wada)**



ESTD. 1918

CATHOLIC BANK

Bassein Catholic Co-op. Bank Ltd. (Scheduled Bank)

Help you to grow beyond....

Corporate Office: Bassein Catholic Co-op. Bank Ltd., Catholic Bank Building, Papdy Naka, P.O. Papdy. Vasal - 401207
Contact: 0250 - 2322053/ 0250 - 2323449/ 9527441600/ 9527451600/ 9527461600 **Toll Free No.:** 18002336000
Visit at: www.bccb.co.in

Agnello Pen
General Manager

Brijdina Coutinho
Principal General Manager

Gregory D'Mello
Vice Chairman

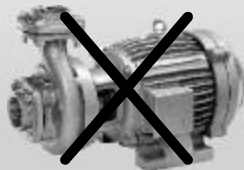
Dominic D'Mello
Chairman

Board of Directors

www.bccb.co.in

BOREWELL PUMPS THE WISE CHOICE

Free
Water Tank Cleaning
by using Hygienic Process
&
Safeguard your
Family's Health



1st
Indian Company
they are giving
Guarantee
Not
Warrantee

Stop using Monoblock today !

Place the Borewell Pump at a 15° horizontal slant
in your water tank for best results.

Complete Water Solution under One Roof



BUY BACK OFFER

REPLACE YOUR
C.I. PUMP WITH
NEW S.S. PUMP
TODAY!



AMC - FREE FOR 1 YEAR

FALCON BOREWELL PUMPS

- Save electricity expenditure up to 35% compared to Monoblock & C.I. Pumps
- Full cost recovered within 8 to 12 months
- Providing AMC facility
- Providing Water tank cleaning facility
- Providing rain water harvesting facility

* conditions apply



Falcon Mumbai Tradelink

2, Anupam Appartment, Opp. Rationing Office,
Beside Snahanjali Showroom, S. V. Road,
Malad (W), Mumbai - 400 064.
Tel.: 022 288 90 200 / 288 90 300

E : falconmumbai1@gmail.com Mobile No. : 9869864839, 9004517535

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
Mr. Rajiv Phadnis
Adv. Vilas Raut
Adv. Vaishali Shetty
CA. Anitha Viswanathan

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 Readers,

Diwali month turned out to be positive month for those who intend to get the conveyance for their society.

Deemed conveyance for bigger layout also possible says Honorable Supreme Court. This is a very good news for all the societies in Thane District including Vasai Taluka. Due to some reason or the other, deemed conveyance was not happening in Thane District in case of societies falling in the bigger layout. Now with the confirmation of the Hon. Supreme Court it may see the day light in Vasai Taluka. All those societies still thinking about the deemed conveyance should immediately proceed further. The judgment is available on the website of your federation.

Another good news is that LBT (local body tax) will be not applicable for deemed conveyance. The only issue left out is in respect of unsold units in a building. The Collector of Stamps intends to collect stamp duty on those unsold units too. A government resolution (GR) is expected sooner.

The wait for model bye-laws is still getting longer. Hope to have a good news in this month or atleast in the new year.

You must be availing the benefits of the federation by this time. We would like to have your experience, be it positive or negative, about your experiences with us. This will help us to improve for good.

Wishing you all a VERY HAPPY AND PROSPEROUS NEW YEAR 2014!

Happy Reading.



सचिव
श्री. विठ्ठल विष्णुनाथन

CONTAIN	PAGE NO.
सभासदाची हकालपट्टी करण्याचा अधिकार सोसायटीलाच!	06
LBT GR on DEEMED CONVEYANCE WAIVED	10
लोकशाही आणि सहकार	12
सहाकारी गृहनिर्माण संस्थेची योजना,सभासदत्व व कर्तव्य .	14
Many officials of Housing Societies' May be Disqualified	16

BUILDING REPAIR / REDEVELOPMENT

B.M.C AAPROVED CONSULTANTS

(BMC PANEL STRUCTURAL ENGINEER REGD. NO. STR/S/171) & ARCHITECT CA/80/5507

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
**Redevelopment Panel Consists Of Structural Engineer, Architects, Legal
Consultants.**



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

*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. Anand Nagar, Vasai (W), Thane-401202*

Contact Person.

MR. NILESH SINGH - 7666001099 / 9920601099

MR. PANKAJ CHAUHAN - 9769427888 / 9545858072

MR. CHETAN GAONKAR - 7666418355 / 9028607185

Office No-022-65806742 7757856884/85

मुंबई उच्च न्यायालयाचा निकाल सभासदाची हकालपट्टी करण्याचा अधिकार सोसायटीलाच!

लोकसत्ता - गुरुवार, २३ नोव्हेंबर, २०१३

एखाद्या सभासदाने उपविधी क्र. ५१ खाली तरतूद केलेल्या तरतुदींचे सातत्याने उल्लंघन केले तर त्याला सभासदवर्गातून काढून टाकण्याची तरतूद सहकार कायदा कलम ३५ मध्ये आहे. जुन्या उपविधीत अशी पाच गैरकृत्ये समाविष्ट होती आणि ६७ व्या घटनादुरुस्तीनंतर सुधारित केलेल्या सहकार कायद्याच्या ५१ व्या पोटनियमात आणखी सहावे गैरकृत्य समाविष्ट केले आहे. ते आहे अक्रियाशील सभासदत्वाचे. हे प्रकरण मुंबई उच्च न्यायालयात गेले असताना सभासदाला काढून टाकण्याचा अधिकार फक्त संबंधित सोसायटीलाच असतो. राज्य शासनालासुद्धा असत नाही, असे न्यायालयाचे म्हणणे आहे.

एखादा सभासद उपविधी क्र. ५१, आता सहकारी कायदा ३५ खाली दोशी ठरला तर त्याचे सदस्यत्व रद्द करण्याचे अधिकार फक्त संबंधित सोसायटीलाच असतात, सरकारला असत नाहीत, असा निकाल मुंबई उच्च न्यायालयाचे प्रा. डी.आर. भारद्वाज विरूद्ध महाराष्ट्र शासन, याप्रकरणी काही वर्षांपूर्वी दिला आहे.

या निकालाची माहिती घेण्यापूर्वी एखाद्या सभासदाचे सदस्यत्व कोणत्या कारणाने रद्द होऊ शकते याचा निर्देश उपविधी क्र. ५१ मध्ये दिला आहे. ६७ वी घटनादुरुस्ती झाल्यावर नवीन सुधारित कायद्याच्या अनुषंगाने जे सुधारित उपविधी संकेतस्थळावर प्रदर्शित केले आहेत, त्यामधील ५१ क्रमांकाच्या उपविधीमध्ये सदस्यत्व रद्द करण्याची आणखी एक बाब अंतर्भूत केली आहे.

उपविधी क्र. ५१-

खालील परिस्थितीत संस्थेच्या कोणाही सभासदास सभासद वर्गातून काढून टाकता येईल.

१. त्याने संस्थेच्या देणे रकमा सतत चुकत्या करण्यास कसूर केली असेल.
२. त्याने संस्थेस खोटी माहिती देऊन जाणूनबुजून फसविले असेल
३. त्याने सातत्याने अनैतिक कामासाठी किंवा बेकायदेशिर कृत्यासाठी गाळ्याचा वापर केला असेल.
४. संस्थेच्या उपविधीतील तरतुदींचा भंग करण्याची त्याला सवय असून, समितीच्या मते ती कृत्ये गंभीर स्वरूपाची असतील.
५. संस्थेच्या नोंदणीच्या वेळी नोंदणी अधिकाऱ्यास त्याने खोटी माहिती दिली असेल किंवा महत्वाची माहिती देण्यास कसूर केली असेल.

नवी बाब -

जो सभासद पुढील पाच वर्षात सर्वसाधारण सभेच्या एकाही बैठकीला उपस्थित राहत नाही म्हणून ज्याला अक्रियाशील

सभासद म्हणून घोषित केले आहे आणि तशी माहिती अशा सभासदाला आणि निबंधकांना दिली आहे, असा सभासद, संस्थेच्या सभासद वर्गातून काढून टाकण्यास पात्र ठरतो.

उपविधी ५१ ते ५६ हे सभासदत्व रद्द करण्यासंबंधीचे आहेत. उपविधी क्र. ५६ नुसार, सभासद वर्गातून काढून टाकलेला कोणीही सभासद त्याला काढून टाकण्यात आल्याच्या तारखेपासून एक वर्ष संपेपर्यंत संस्थेचा सभासद म्हणून संस्थेत पुन्हाप्रवेश मिळण्यास पात्र असणार नाही. मात्र, संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेची शिफारस असल्यास सभासदास काढून टाकलेल्या सभासदत्व नोंदणी अधिकाऱ्याच्या पूर्वपरवानगीने एक वर्ष पूर्ण होण्यापूर्वी खास बाब म्हणून संस्थेच्या सभासद वर्गात पुन्हा प्रवेश देता येईल.

सहकार कायदा ३५-

यासंबंधी संबंध असणारे ३५ क्रमांकाचे कलम आहे. हे कलम पुढीलप्रमाणे आहे -

१. संस्थेत ज्या प्रयोजनासाठी भरविलेल्या सर्वसाधारण सभेत उपस्थित असतील अशा मतदानाचा हक्क असलेल्या सदस्यांपैकी (कमीत कमी तीन चतुर्थांश सदस्यांच्या बहुमताने) संमत झालेल्या ठरावाद्वारे, संस्थेच्या हितास किंवा संस्थेचे कामकाज उचित प्रकारे चालण्यास बाधक ठरतील, अशा कृत्याबद्दल एखाद्या सदस्यास काढून टाकता येईल, परंतु संबंधित सदस्यास सर्वसाधारण सभेपुढे स्वतःची बाजू मांडण्याची संधी दिलेली असल्याखेरीज कोणताही ठराव विधिग्राह्य असणार नाही आणि निबंधकाने मान्य केल्याशिवाय कोणताही ठराव परिणामकारक होणार नाही.

२. संस्थेच्या ज्या सदस्यास पूर्ववती पोटकलमान्वये काढून टाकण्यात आले असेल, तो सदस्य अशा रितीने काढून टाकण्याच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या मुदतीसाठी संस्थेचा सदस्य म्हणून दाखल करून घेण्यास पात्र असणार नाही. परंतु निबंधकाकडे संस्थेने अर्ज केल्यावर व विशेष परिस्थितीत, उक्त मुदतीत अशा कोणत्याही सदस्यास यथास्थिती उक्त संस्थेचा सदस्य म्हणून दाखल करून घेण्यास किंवा इतर कोणत्याही संस्थेचा सदस्य म्हणून दाखल करून घेण्यास मंजूरी देता येईल.

LALIT & ASSOCIATES

Architects , Civil/Structural Engineers , Valuer & Project Consultants

Mr. Lalit Kumar Jha - B.E (Civil), Proprietor
 Regd /Licensed/empanelled – with MCGM, NMMC, MBMC
 Regd No – STR/J/77.& NMMC/TPO/S.E/106

Tel : 022 -65652977,
 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, 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.

Office : Navi Mumbai :- Sai Viraj Apartment ,B-104 , Plot No: C/8, Nr. D – Mart, Sec-9, Airoli, Navi Mumbai
 Thane :- C-70, Shanti Shopping Centre, Near Railway Station, Mira Road (E), Dist. Thane – 401 107

MSWA empanelled Redevelopment Coordinator

MSWA as empanelled following Hon. consultants. who are willing to coordinate with the Developers for Redevelopment & provide best offers. The meetings of the society & project coordinator will be held in Conference room of MSWA.

Name of the Redevelopment Project Coordinator is as Follows :

Mr. S. R. Desai - 9820687418

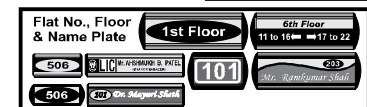
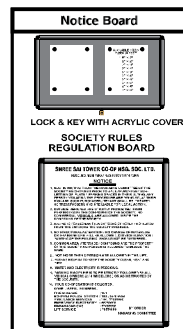
Appointment of Project Coordinator can be fixed by calling MSWA Office on

022-42551414

COMPLETE ALLUMINIUM SIGN SYSTEM FOR YOUR
 CO.-OP. HSG. SOCIETY * PROJECT * HOSPITAL * SCHOOL * BANK

Co-operative Board * Aluminium body * Colour Anodized
 * Vinyl cutting letter * Name can be changed when required.

PREM MAYURASAN C. H. S. LTD.		A WING	
Flat No.	Name	Flat No.	Name
1st 101	DR. VIKAS WIKUND PALKAR	102	CAPT. SAMIR & MINEZ KAZI
2nd 201	MANJEET SABARWAL	202	IL. DADU, SUMU, OUTSURI, BORRA ADAM
3rd 301	LIZ & MARIA	302	DUTTS
4th 401	NARAYAN B. JAMBOTKAR	402	CBAL SHARFF
5th 501	AFTAB HYDERALI MERCHANT	502	AVANEE CHOKSI, DEVINDRA CHOKSI
6th 601	BHARAT S. TRIVEDI	602	DIANI CORNELIO
7th 701	Orbit Developers Partner (M. K. DORNI)	702	CHAITANYA MALGAONKAR



Also available Key Box for 20, 30, 50 keys

THREE DIMENSION

HEAD OFF: 16/A, SHREE HARINIVAS, SAROJANI NAIDU ROAD, KANDIVALI (W) MUMBAI -400 067
 CONTACT: 93241 69290 / 9870436846
 Email Id : threedimension76@yahoo.com

सदस्यांना काढून टाकण्याच्या पध्दतीची माहिती नियम २६ मध्ये पुढीलप्रमाणे देण्यात आली आहे.

१. संस्थेचा कोणत्याही सदस्यास दुसऱ्या एखाद्या सदस्यास काढून टाकण्याविषयी ठराव आणावयाचा असेल तर असा सदस्य संस्थेच्या सभापतीस अशा ठरावासंबंधी एक लेखी नोटीस देईल. अशी नोटीस मिळाल्यावर किंवा समितीने स्वतः होऊन असा ठराव आणण्याचे ठरविले असेल तर, असा ठराव विचार करण्यासाठी पुढील सर्वसाधारण सभेसाठी तयार केलेल्या कार्यक्रमपत्रिकेत समाविष्ट करण्यात येईल. आणि ज्या सदस्याविरुद्ध असा ठराव आणण्याचे योजिले असेल त्या सदस्यास त्याबाबतीत एक नोटीस देण्यात येईल. अशा नोटीशीद्वारे त्यास त्या सर्वसाधारण सभेत उपस्थित राहण्याविषयी आणि आपणास का काढून टाकण्यात येऊ नये याबाबत सदस्यांच्या सर्वसाधारण सभेत कारण दर्शविण्याविषयी सांगण्यात येईल.

२. पोटनियम ८१० अन्वये संमत केलेला ठराव निबंधकाकडे पाठविला असेल किंवा अन्यथा त्यांच्या निदर्शनास आणून दिला असेल, तर निबंधकास तो ठराव विचारात घेता येईल. अशा मंजूरीच्या तारखेपासून असा ठराव मांडण्यात येईल.

मुंबई उच्च न्यायालयाचा निकाल -

सभासदाला सभासद वर्गातून काढून टाकण्याचा अधिकार कोणाला असतो, यासंदर्भात एक प्रकरण विचारार्थ मुंबई उच्च न्यायालयासमोर आले होते. प्रा. डी. आर. भारद्वाज विरुद्ध महाराष्ट्र शासन असे हे प्रकरण होते.

अधिकार फक्त संस्थेचा -

या प्रकरणाचा निकाल देताना उच्च न्यायालयाने सांगितले की, सभासदास सभासद वर्गातून काढून टाकण्याचा अधिकार फक्त संबंधित संस्थेलाच असतो, तो शासनालासुद्धा असत नाही. याबाबतीत उच्च न्यायालय म्हणते, सभासदाला काढून टाकण्याचा अधिकार फक्त सोसायटीला असतो, आणखी एखादी अॅथॉरिटी कितीही मोठी असली तरी तिला नसतो, अगदीराज्य सरकारलासुद्धा नाही. हा अधिकार सोसायटीला सहकार कायद्याच्या ३५ व्या कलमाने दिला आहे मात्र, हा ठराव सर्वसाधारण सभेत उपस्थित असणाऱ्या आणि मतदानास पात्र असलेल्या सभासदापैकी तीनचतुर्थांश मताधिक्याने पारित झाला पाहिजे. मात्र संबंधित सभासदाला काढून टाकण्यासाठी त्याचे कृत्य संस्थेच्या हितसंबंधात बाधा आणणारे असले पाहिजे आणि त्याखाली तो दोषी ठरलेला असला पाहिजे. जर संबंधित सभासदाला संस्थेच्या सर्वसाधारण पुढे आपली बाजूमांडण्याची संधी देण्यात आली नाही, तर त्याला काढून टाकण्याचा ठराव वैध ठरणार नाही. तसेच हा ठराव वैध ठरण्यासाठी त्याला निबंधकाच्या मान्यतेची आव यकता असते. ही मान्यता ज्या तारखेला दिली जाईल त्या तारखेपासून हाठराव अमलात येईल.

शेवटी उच्च न्यायालय म्हणते, मात्र असा ठराव वैध ठरण्यासाठी कायद्याचे कलम, उपविधी आणि नियम यामधील सर्व तरतुदींचे यथायोग्य पालन झाले पाहिजे, यात एक जरी त्रुटी राहिली तरी हा ठराव अवैध ठरू शकतो.

‘एम-२० बंधपत्र’ न देणारे सहकारी संस्थांचे पदाधिकारी अपात्र होणार

सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापन समितीवर निवड झालेल्या, मात्र १४ फेब्रुवारी २०१३ पूर्वी ‘एम २० बंधपत्र’ सादर न केलेल्या पदाधिकाऱ्यांना अपात्र ठरविण्याचा फतवा सहकार विभागाने काढला आहे. परिणामी राज्यातील अनेक संस्थांच्या विद्यमान व्यवस्थापन समित्या बरखास्त होणार आहेत. त्यामुळे सहकारी संस्थांच्या अडचणीत आणखी भर पडणार आहे.

सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापन समितीवर निवडून आलेल्या पदाधिकाऱ्यांना पदग्रहणाच्या दिनांकापासून १५ दिवसांच्या आततर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पदाधिकाऱ्यांना ४५ दिवसांच्या आत बंधपत्र देण्याची कायदेशीर तरतूद होती. एखाद्या संस्थेत गैरव्यवहार झाला की तेथील व्यवस्थापन समितीस या बंधपत्राच्या आधारे जबाबदार धरून थेट त्यांच्यावर पोलिसी कारवाई करता येत होती. त्यामुळे सहकारी संस्थांच्या, विशेषतः गृहनिर्माण संस्थांच्या व्यवस्थापन समितीवर काम करण्यासकोणीही तयार होत नसे. त्यामुळे अनेक संस्थांचा कारभार प्रशासकाच्या माध्यमातूनच चालत असे. त्यामुळे बंधपत्राची अट रद्द करण्याची मागणी सातत्याने होत

लोकसत्ता - गुरुवार, २८ नोव्हेंबर, २०१३

होती. या मागणीची दखल घेत बंधपत्राची अट रद्द करण्याची घोषणा मुख्यमंत्रीपृथ्वीराज चव्हाण यांनी वर्षभरापूर्वी केली. त्यानुसार ६ सप्टेंबर १२ रोजी अध्यादेश काढून सहकारी संस्थांच्या कायद्यातील बंधपत्राची अट रद्द करण्यात आली. त्यामुळे सहकारी संस्थांतील पदाधिकाऱ्यांनी सुटकेचा निश्वास सोडला होता.

मात्र बंधपत्राबाबत सहकार विभागाने पुन्हा एकदा नवा फतवा काढला आहे. त्यामुळे अनेक सहकारी संस्थांवर बरखास्तीचीकु-हाड कोसळणार आहे. सहकारी संस्थांना बंधपत्राच्या अटीतून मुक्त करण्याचा निर्णय पूर्वलक्ष्यी प्रभावाने अंमलात आलेला नाही. त्यामुळे ६ सप्टेंबर २०१२ च्या आदेशापूर्वी ज्या गृहनिर्माण संस्थांच्या निवडणूका झाल्या आहेत, तसेच १४फेब्रुवारी २०१३ पूर्वी ज्या सहकारी संस्थांवर नवीन व्यवस्थापन समिती निवडून आली आहे, आणि त्यांनी एम २० बंधपत्रसादर केलेले नाही, अशा सर्व संस्थांच्या प्रतिनिधींना अपात्र ठरविण्यात आले आहे.

A to Z Engineering Works

SHOP NO. 5/313, WAHAB HOUSE, OPP. ARFA HOTEL, S.V. ROAD, AMBOLI, MUMBAI - 400102.

MOB.: 95944 18575 • 82864 55830 • E-mail : atozwaterpumps@gmail.com

GREAT OFFER

**REDUCE
ELECTRICITY BILLS**

BETWEEN 30 - 40% PER MONTH

REPLACE YOUR OLD MONOBLOCK WATER PUMPS
WITH SUMERSIBLE
PUMP SET

WHY INSTALLING SUMERSIBLE PUMP SETS ?

BENEFITS ON INSTALLING SUMERSIBLE PUMP SETS ARE -

- No Annual Maintenance Contract (AMC) Required
- No Air / Water Leakage Problems.
- No Maintenance Required For Min. 3 Years
- No Pump Room Required
- No Foundation Required
- No Foot Valve Required
- No Noise

**FULLY AUTOMATIC
ON / OFF MODE
TOTAL COST RECOVERY WITHIN
12 MONTHS**

COMPANY EXCHANGE OFFER* FREE INSTALLATION WITH NEW TECHNOLOGY



SUPPLIERS / INSTALLERS / REPAIRERS OF BRANDED / STAR RATED SUBMERSIBLE PUMPS

- Submersible Pumps For Ring Well / Borewell / Open Well
- Dewatering / Sewage Application • Pumps For Bmc Water Supply
- Installing Of Automatic On / Off - Pump Control Panels
- Pumps For Fire Fitting Systems • Pumps For Pressure Boosters/
- Hydro Pneumatic System • Deals In Stainless Steel Water Pumps V-4", V-6"
- Deals In Star Rated Pumpsets

Undertaking Jobs Such As - Digging / Drilling Of Borewell / Ringwell

- Installing Of Pressure Boosters / Hydro Pneumatic Systems
- Repairing Of All Types Of Water Pumps - Also On Annual Maintenance Contract
- Rain Water Harvesting
- Installing Fire Fighting Systems (NOC Objection Certificate From Fire Dept.)
- Water Tank Cleaning Service With World's No. 1 German Technology

**SAVE MONEY
MAXIMUM WATER IN
MINIMUM ELECTRICITY**

**SAY NO TO
MONOBLOCK PUMP**



**AND
INSTALL
NEW
TECHNOLOGY
SUBMERSIBLE
PUMPS**

AUTHORISED DEALERS :

AN ISO 9001 : 2000 COMPANY

IS : 8034



CMIL - 3772066

Leader

**Crompton
Greaves
EVERYDAY SOLUTIONS**



**FALCON
A MACHINE FOR MARKING**



* Conditions apply

LBT GR on DEEMED CONVEYANCE WAIVED

- संदर्भ:- १. या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.५/मुद्रांक-२०१३/LBT/
प्र.क्र.२२/१२/३५६/२०१३, दिनांक: १७/०४/२०१३
२. या कार्यालयाचे मा. सचिव नगर विकास विभाग यांना अ.शा.
पत्र क्रमांक/मुद्रांक १३/प्र.क्र.२२/१२/४८२/१, दिनांक:१६/०६/२०१३
३. शासन पत्र क्रमांक मुद्रांक-२०१३/१५४८/प्र.क्र.३२१/म-१ दिनांक २८/१०/२०१३

क्र.का.५/मुद्रांक-१३/प्र.क्र.२२/१३/७५६
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचे कार्यालय, पुणे
दिनांक - ७/११/२०१३.

परिपत्रक

विषय:- विक्री, देणगी किंवा फलोपभोग गहाणाच्या संलेखाच्या बाबतीत संलेखाद्वारे सुरक्षित रक्कमेवर १ % स्थानिक
सेवाकर लागू करण्याबाबत

प्रस्तावना :-

राज्यातील मुंबई महानगर पालिका सोडून सर्व महानगर पालिकांच्या क्षेत्रातील व्यवहारावर महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४६ च्या कलम १४६ नुसार विक्री, देणगी किंवा फलोपगहाणाच्या संलेखावर आकारण्यात येणारा १% अधिभार आकारण्याबाबत दिनांक ०१/०४/२०१३ पासून विनिर्दिष्ट करण्यात आलेले आहे.

त्यानुसार आपल्या विभागाकडून सुध्दा याची अंमलबजावणी दिनांक ०१/०४/२०१३ पासून सुरु करण्यात आलेली आहे. परंतु याची अंमलबजावणी करताना विशेषतः दिनांक १/०४/२०१३ पूर्वी नोंदविलेल्या साठेखत/करारनाम्याबाबत कशी कार्यवाही करावी, या अनुषंगाने या कार्यालयाचे दिनांक १७/०४/२०१३ रोजी परिपत्रक काढून स्पष्ट सूचना दिलेल्या आहेत.

तसेच उक्त विषयाच्या अनुषंगाने या कार्यालयाने शासनाकडून मार्गदर्शन अपेक्षिते असता, शासनाने याबाबत विधी व न्याय विभागाकडून अभिप्राय घेऊन या कार्यालयास खालीलप्रमाणे कळविलेले आहे.

महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४६ च्या कलम १४६ अन्वये विक्री, देणगी किंवा फलोपभोग गहाणाच्या संलेखाच्या नोंदणीवर अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क आकारावयाचे आहे. सबब १% हे मुद्रांक शुल्क असल्याने त्याच्या आकारणीसाठी महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमातील सर्व तरतूदी व सुधारणा लागू आहेत.

उपरोक्त प्रमाणे दिनांक १७/०४/२०१३ च्या परिपत्रकातील मुद्दा क्रमांक ३ बाबत खालीलप्रमाणे सूचना देण्यात येत आहे. यांची अंमलबजावणी तात्काळ करण्यात यावी.

दिनांक १ एप्रिल २०१३ पूर्वी साठे करार/करारनामा झालेला असेल त्यावर मुद्रांक शुल्क हा महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमातील अनुच्छेद २५ब नुसार प्रचलित दराने पूर्ण रित्या भरून नोंदणी केलेले असतील अशा कराराच्या अनुषंगाने १/०४/२०१३ नंतर खरेदीखत किंवा हस्तांतरणाचा अंतिम दस्त करण्यात येत असल्यास त्यास मुंबई मुद्रांक अधिनियमातील अनुच्छेद २५ब खालील स्पष्टीकरण १ मधील परंतुक-३ प्रमाणे शुल्क आकारणी करणेत यावी.(दिनांक २५/०४/२०१३ च्या सुधारणेनुसार) वर नमूद केल्याप्रमाणे सूचनांचे काटेकोरपणे अंमलबजावणी करावी. तसेच सर्व क्षेत्रिय अधिकाऱ्यांनी त्यांच्या अधिपत्याखालील सर्व सह जिल्हा निबंधक व नोंदणी अधिकारी यांच्या निर्देशनास हे परिपत्रक तात्काळ आपून घ्यावे व त्याची पोहच या कार्यालयास सादर करावी. या अनुषंगाने या कार्यालयाकडे कोणत्याही प्रकारची तक्रार येणार नाही याची सर्वांनी दक्षता घ्यावी.

मा.नो.म.नि.यांनी दुरध्वनी वरून मान्य केल्याप्रमाणे

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे करिता



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 / 9920585441

लोकशाही आणि सहकार

देशास स्वातंत्र्य मिळून सहा दशके झाली. देशाच्या पंतप्रधानांनी उद्योग, शेती आणि संस्थानिकांचे तनखाचे राष्ट्रीयकरण व दोन मोठी युद्धे व त्यातील विजय प्राप्त करून भारताचा जगामध्ये दबदबा निर्माण केला. जगातील सर्वात मोठी लोकशाही ग्रामपातळी पासून ते केंद्रीय सरकार पर्यंत लोकशाही राबवून एकविसाव्या शतकात महासत्ता म्हणून उदयास येत आहे.

या खंडप्राय देशामध्ये शेतीचे महत्त्व अधिक असून वाढते शहरीकरण व ग्रामीण अर्थव्यवस्थेचा विचार केल्यास गेल्या सहा दशकामध्ये सहकार क्षेत्राचे योगदान अनन्यसाधारण आहे. सहकाराने गरीब, गरजू व असंघटित लोकांना रोजगाराचे साधन मिळवून त्यांच्या आर्थिक, सामाजिक व शैक्षणिक क्षेत्रामध्ये भरीव कामगिरी केली आहे.

बदलती जागतिक खुली अर्थव्यवस्था व परदेशी गुंतवणुकीमुळे पारंपारिक सहकार क्षेत्रासमोर आव्हाने उभी ठाकली आहेत.

जागतिकीकरणामुळे व व्यवसायातील स्पर्धेमुळे मानसिकतेमधील बदल याची सहकार क्षेत्राने जाणीवपूर्वक दखल घेत समाजातील विद्वान, शास्त्रज्ञ, उच्चाधिकारी व राज्यकर्ते यांच्या सहकार्याने वाटचाल करणे जरूरी आहे. आपल्या देशात स्वातंत्र्यपूर्व काळापासूनच सहकाराचे बीज रोवून चालना दिली होती. दरवर्षी सहकाराचे महत्त्व, चळवळ व ही ज्योत तेवत ठेवण्याकरिता १४ ते २० नोव्हेंबर पर्यंत सहकार सप्ताह मोठ्या प्रमाणावर देशभर साजरा होत असतो. महाराष्ट्र सुवर्णवर्ष साजरा करीत असता अंतराष्ट्रीय सहकार वर्ष साजरा होत होता त्या मध्ये विशेषतः महाराष्ट्राला प्रतिनिधीत्व बहाल केले.

**VTHF IS PROVIDING FREE
CONSULTANCY ON CONVEYANCE
and REDEVELOPMENT ON
SATURDAY BETWEEN 6PM TO 8
PM WITH PRIOR APPOINTMENT.
(Call - 0250 / 6457596)**

भारतातील सहकारी चळवळीला गेल्या १०० वर्षांचा दैदीप्यमान असा इतिहास आहे. बदलत्या आर्थिक व्यवस्थांमध्ये सहकार क्षेत्राने बदल घडवून प्रशासकीय, आर्थिक व्यवस्थापकीय, कौशल्य विकसित करून बदल घडविले आहेत. सहकारी संस्था म्हणजे लोकशाही असून



श्री. दि. विश्वनाथ



ची छोटी आवृत्ती ती सर्वसामान्य नागरिकांच्या घराच्या दरवाज्यापर्यंत पोहचवणारी आहे. सहकार क्षेत्रातील दिग्गज यांची तत्त्वप्रणाली व कार्यपद्धती सर्व सामान्यांना सम जावून देवून सहकार क्षेत्र बळकट करणे.

सहकारी गृहसंस्थांचे जाळे खूप व्यापक व मोठ्या प्रमाणावर असून राज्य व केंद्र शासनाने गृहबांधणी करता वित्तीय संस्थामार्फत मोठी रक्कम उपलब्ध करून दिली आहे. याचा सर्वा ने फायदा घेऊन आपली आणि समाजाची उन्नती करावी. तरच लोकशाही व सहकार अभ्याधित राहिल. सदर बाबतीत आपली प्रतिक्रिया महत्वाची असून त्या बाबत आम्हाला कळविणे.

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



- How to Solve Societies Matters
- Govt. Act & Regulation
- Benefits of Housing Societies
- Sign up for our free Monthly
- E-mail Newsletter at

www.vasaihousingfederation.com

!! 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

सहाकारी गृहनिर्माण संस्थेची योजना,सभासदत्व व कर्तव्य .

आज सगळीकडे फ्लॅट संस्कृती वाढू लागली आहे . लोक फ्लॅटमध्ये राहू लागले आहेत . कारण ती काळाची गरज आहे . आपले हक्काचे छप्पर हवे व सर्व कायदेशीर गोष्टी पूर्ण असल्यामुळे कर्ज घेता येते म्हणून फ्लॅट विकत घेतात . फ्लॅट विकत घेत असताना सामान्य माणसाची फसवणूक होउ नये म्हणून महाराष्ट्र शासनाने उपविधी बनविले आहेत, ज्यामुळे सभासदाचे हक्क सुरक्षित राहतील, परंतु नविन फ्लॅट घेणाऱ्यास ते माहित नसते, त्याला वाटते की सोसायटीत फ्लॅट घेतल्यानंतर मी माझ्या घराचा मालक आहे . मी काहीही दुरुस्ती करू शकतो असा गोड गैरसमज असतो . पण हे काही खरे नाही व याची सर्वांना माहिती व्हावी म्हणून हा लेख लिहीत आहे .

आपण फ्लॅट विकत घेतला म्हणजे आपण सोसायटीचे सभासद झालो व ते ही सामान्य सभासद त्यामुळे आपण मालक नसून सोसायटी हीच मालक आहे व आपण त्याचा एक भाग आहोत हे प्रत्येकाने ध्यानात घेणे गरजेचे आहे, पूर्वी ज्या प्रमाणे आपल्याला घरात काम करावयचे असल्यास आपण घरमालकाची परवानगी घ्यायची त्या प्रमाणे फ्लॅटची अंतर्गत दुरुस्ती करावयची असल्यास सोसायटीची परवानगी घेणे गरजेचे असते व ती मिळाल्यावर ती दुरुस्ती करावयाची असते त्या अगोदर ते काम केल्यास सोसायटीच्या नियमाचे उल्लंघन केल्यासारखे असून ते अनधिकृत समजले जाते व त्यामुळे सभासदाला दंडही होउ शकतो .

त्याच वेळेस काही असंतुष्ट व असंमजस सभासद त्याचा फायदा घेउन

अफवा पसरविण्याचा उध्योग करतात व कार्यकारिणीस दोष देत असतात कारण त्यांना दुसरे कामच नसते . स्वतः काही करावयचे नाही व इतरांनाही करू द्यायचे नाही अशी त्यांची भावना असते .

त्याच प्रमाणे कार्यकारिणीने सुध्दा मी यांचा सेवक आहे व समाजसेवा आहे या



श्री . सुरेश नाईक

भावनेने काम केले पाहिजे त्यांनी सर्व साधारण सभेत पारीत झालेले ठराव व उपविधिंचे सभासदाना पालन करावयास लावायचे असते मात्र त्यांनी स्वतःला मालक समजू नये व सभासदांनी कार्यकारीस नोकर समजू नये त्याचा आदर करावयास हवा कारण ते आपला बहूमोल वेळ देत असतात तसेच जबाबदाऱ्याही पार पाडत असतात . म्हणून प्रत्येक सभासदाने त्यांना सहकार्य केले पाहिजे व प्रत्येक सभासदाचे कर्तव्य आहे हे जाणले पाहिजे .

याचरून मला विरबलाने बादशाहाच्या प्रश्नाला दिलेल्या उत्तराची गोष्ट आठवते ती म्हणजे "हे ही सरले" तेव्हा बादशाहाने विचारले याचा अर्थ काय ? तेव्हा विरबलाने सांगितले कि जे दीन आहेत आजरी आहेत त्यांचे हे ही

दिवस सरतील या आशेवर ते जगतील व जे धष्टपुष्ट आहेत त्यांनीही लक्षात ठेवावेकी हे ही दिवस सरतील तेव्हा प्रत्येक सभासदाने व कार्य कारिणीने जाणीवेने वागलेच पाहिजे

**Free Camp for Adoption of
New Model Bye-Laws
More Details Contact : 0250-6457596**

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, Ancher (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

MANY OFFICIALS OF HOUSING SOCIETIES' MAY BE DISQUALIFIED

- 28 Nov 2013 ● Hindustan Times (Mumbai)
- HT Correspondent htmetro@hindustantimes.com

MUMBAI: A circular issued by the cooperative department of the state government is likely to disqualify 90% of the managing committees of cooperative housing societies for not signing an indemnity bond taking responsibility of all decisions taken by them.

Office bearers elected before September 6, 2012, were to submit the M-20 bonds — a declaration saying that the responsibilities of the decisions and omissions/commissions would be of the committee collectively — to the respective registrars. As most members were reluctant to take responsibility, less than 10% of the existing committees submitted their bonds.

The circular, issued on Tuesday, stated that the members who failed to sign the bond have been automatically disqualified and action will be taken against them.

“The bond is not mandatory for managing committees that came into existence after 2012. But members who were elected before that and didn't submit the bonds are automatically disqualified. They can be barred from contesting the election in the future,” said Rajgopal Deora, principal secretary of the department.

There are 88,472 cooperative housing societies in the state, including more than 30,000 in Mumbai.

ABOUT THE BOND

- The M- 20 Bond is an undertaking given by each managing committee member within 15 days of his assuming office.
- Housing Societies were brought under the ambit of this rule in 2001. By implication any person who signed society

documents without signing an M- 20 Bond on assuming office was liable for prosecution for serious crimes including fraud, Cheating, misrepresentation and forgery.

- Last year, the state government announced its decision to do away with the bond.

Housing societies, however, have decided to oppose the provision. “Office bearers of most societies have been disqualified as no new elections have been held after the new law was enacted in March

this year. This is nothing but another way to harass societies,” said Vinod Sampat, president, Cooperative Societies Residents and Users Association.

(Govt. Circular is Published in the Magazine & Soft Copy Also Available on www.vasaihousingfederation.com)

सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापन समितीवर निवड झालेल्या पदाधिकाऱ्यांनी एम-२० बंधपत्र दिलेले नसल्यास अशा प्रकरणी कार्यवाही करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग

शासन परिपत्रक क्रमांक : सीएसएल २००३/प्र.क्र.४६६/का-१५-स,

हुतात्मा राजगुरु चौक, मादाम कामा मार्ग, मंत्रालय, मुंबई - ४०००३२

दिनांक : २६ नोव्हेंबर, २०१३

वाचा -

१. सन २०११ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र. २ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, असाधारण भाग चार, दिनांक १४ जानेवारी, २०११.
२. सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, शासन आदेश क्र. सीएसएल.२०१२/प्र.क्र.४०२/१५-स, दि. ६ सप्टेंबर, २०१२.
३. सन २०१३ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र. १६ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, असाधारण भाग चार, दिनांक १३ ऑगस्ट, २०१३.



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**

प्रस्तावना -

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम ७३(१कख) नुसार सहकारी संस्थांच्या व्यवस्थापन समितीवर निवडून आलेल्या पदाधिकाऱ्यांना पदग्रहणाच्या दिनांकापासून १५ दिवसांत एम-२० बंधपत्र करून देणे बंधनकारक होते. परंतु, वाचा क्र. १ येथील अधिनियमानुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे पदाधिकारी यांच्याबाबतीत ही मुदत वाढवून ४५ दिवसांच्या आत, अन्य संस्थांच्या बाबतीत १५ दिवसांच्या आत बंधपत्र देण्याची तरतूद करण्यात आली.

त्यानंतर वाचा क्र. २ दि. ०६.०६.२०१२ च्या आदेशानुसार कलम ७३(१कख) मधील बंधपत्र करून देण्याच्या तरतूदीमधून सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सूट देण्यात आली आणि वाचा क्र. ३ येथील अधिनियमानुसार व तत्पूर्वीच्या अध्यादेशानुसार ७३(१कख) येथील बंधपत्राबाबतची तरतूद दि. १४.०२.२०१३ पासून वगळण्यात आली आहे. परंतु सदरच्या तरतूदी पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू करण्यात आलेल्या नसल्यामुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या बाबतीत दि. ०६.०६.२०१२ रोजी किंवा त्यापूर्वी आणि सर्व सहकारी संस्थांच्या बाबतीत दि. १४.०२.२०१३ रोजी किंवा त्यापूर्वी व्यवस्थापन समितीवर पदग्रहण केले असेल परंतु, विहित कालावधीत एम-२० बंधपत्र दिले नाही अशा पदाधिकाऱ्यांविरुद्ध कार्यवाही करता येईल किंवा नाही याबाबत स्पष्टीकरण देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन परिपत्रक -

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या व्यवस्थापन समितीवर निवडून आलेल्या पदाधिकाऱ्यांना महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम ७३(१कख) मधील तरतूदीनुसार बंधपत्राच्या अटीतून दि. ०६.०६.२०१२ रोजीच्या आदेशानुसार सूट देण्यात आलेली आहे. त्यानंतर सर्व प्रकारच्या सहकारी संस्थांच्या बाबतीत सदरची तरतूद दि. १४.०२.२०१३ व २५.०४.२०१३ रोजी प्रख्यापित केलेल्या अध्यादेशानुसार तसेच वाचा क्र. ३ येथील अधिनियमाद्वारे वगळण्यात आली आहे. तथापि, दिनांक ०६.०६.२०१२ चे आदेश, तसेच, उपरोक्त अध्यादेश व अधिनियम पूर्वलक्षी प्रभावाने अंमलात आलेले नाहीत. त्यामुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या बाबतीत दि. ०६.०६.२०१२ च्या आदेशापूर्वी आणि सर्व सहकारी संस्थांच्या बाबतीत दि. १४.०२.२०१३ रोजी व त्यापूर्वी संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांनी विहित कालावधीत एम-२० बंधपत्र भरून दिले नसल्यास असे पदाधिकारी संबंधित सहकारी संस्थेच्या व्यवस्थापन समितीवर राहण्यास अपात्र राहतील.

सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा सांकेतांक २०१३११२६१२२२३७२७०२ असा आहे. हे परिपत्रक डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षात्कृत करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(संतोष पाटील)
विशेष कार्य अधिकारी

PROJECT MANAGEMENT CONSULTANTS

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Deemed Conveyance• Verifying property document.• Feasibility report.• Preparing and floating tender.• Guiding society's solicitor in preparing legal documents.• Guiding society in selecting good builder. | <ul style="list-style-type: none">• Guiding society for amenities, add area, corpus fund etc.• Verifying various permission like IOD, CC etc. before vacating the plot.• Strict supervision to monitor quality of construction.• Scrutinising all property paper before handover to society. |
|--|---|



PRABHU ASSOCIATES CONSULTANTS PVT. LTD.

A-2/302, Laram Centre, Opp. Railway Station, Near Bus Depot, Andheri (West),
Mumbai 400 058. Tel.: 42551414, Email Id:- pacpl.doc@gmail.com



INDUS CARTEL PVT. LTD.

207, Building 1A, Solaris Ind. Estate, Opp. L & T Gate No.6, Sakivihar Road, Powai, Andheri (E), Mumbai -400072
Tel.: +91 22 65283805/ 9594964191, Email: sales@induscartel.com / www.induscartel.com

CCTV PACKAGE FOR SOCIETIES for Outright purchase

4 CAMERA SETUP - RS.25,000/-
+ Vat @ 12.5%

8 CAMERA SETUP - RS.40,000/-
+ Vat @ 12.5%



This package includes :

4/8 nos of 1/3rd Sony CCD Outdoor/indoor waterproof, Night vision IR Cameras with Power Supply 1 nos 4/8 Channel DVR with 1 Tb Hard disk (1 Month recording)

All Accessories Excluding Wire & Monitor

CCTV PACKAGE FOR SOCIETIES ON RENTAL BASIS

This package includes :

4 CAMERA SETUP	-	RS. 2500/- PM
8 CAMERA SETUP	-	RS. 5000/- PM
16 CAMERA SETUP	-	RS. 9500/- PM

Package Includes :

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1] Cameras Indoor/Outdoor | 2] DVR |
| 3] 1 TB HDD | 4] Power Suppliers |
| 5] Connectors | (Wire & Monitor Not Included) |

WHEEL CLAMP

TYRE LOCK

**@ RS. 2500/-
+ VAT ONLY**



**FOR
PROTECTION
OF
YOUR CAR**

Contact us for Customized Packages - Mo.9702554444, 9702558888.

FOUR GREAT REASONS TO BUY INSTEAD OF RENT A HOME

If you've been indecisive about buying a home and have so far preferred to rent instead, this is a good time to finally make your move. Home ownership is one of life's greatest joys, but that is not the only reason why you should finally take the plunge.

The Advantages of Home Ownership Today:

1. Bargains:

It is a buyer's market now. There have never been more developers in the fray, and there is a huge number of projects out there to choose from.

This means that you can get a real bargain today - and that too with top developers who are known for excellent locations, construction and project amenities. Even with a less-than-spectacular budget, you can now own a great home in a great neighbourhood. Banks are also falling over each other to sanction home loans. In other words, your application will get successfully processed faster than ever before.

2. Investment Value:

When you pay rent on a home, the money is basically gone forever. You get no returns and no security - all that your money has paid for is accommodation. The landlord gets richer, but you have not reaped any investment benefits. It is true that buying a home involves a large initial financial outlay. However, unlike with paying rent, these expenses are recovered over time, because you are building equity in your own home.

Residential property in major Indian cities appreciates very well indeed. Remember, home ownership is not only about occupancy but also about long-term investment. Also, you save tax on your home loan.



Arvind Jain,
Managing Director
- Pride Group

3. A Sense of Community And Belonging:

People who rent homes in a major city never really build firm relationships with their neighbours. When you own a home, your children make long-lasting friendships, and the adults in your family become part of a long-term support system. Research has proved that people who have healthy relationships tend to be happier and have less stress in their lives.



4. The Security of Ownership:

Obviously, home ownership means that the home is yours - not somebody else's. There are various advantages built into this, because you have the right to do what you want with your home. In other words, you can renovate, refurbish, paint and decorate it as much as you please (within the bounds of the housing society byelaws, of course). In short, you can make your own residential property into a real home. Also, you have the financial assurance of a rock-solid asset to fall back on.

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



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

MSWA METROPOLITAN DAILY DEPOSIT SCHEME

Daily Deposit ₹	After 1 Year Int. @ 6%	After 2 Year Int. @ 7%	After 3 Year Int. @ 8%
50	18799	38967	60869
100	37598	77934	121738
150	56397	116901	182607

Minimum deposit of ₹ 50/- and Multiples thereof

MSWA METROPOLITAN LAKHPATI DEPOSIT SCHEME



Deposit ₹ 1,500/- per month for 54 months
and get over ₹ 100000/- on maturity.

Lakhpati Scheme

*terms and conditions apply

MSWA METROPOLITAN FIXED DEPOSIT SCHEME

Period	Rate Of Interest General	Sr. Citizen
3 Months to 12 Months	9%	9.5%
Above 12 Months to 24 Months	10%	10.5%
25 months to 36 months and Above	11%	11.5%

Note : Above Amounts are payable if Daily / Monthly Targets are Achieved by Depositor.



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.

DEEMED CONVEYANCE ORDER CONFIRMED BY SUPREME COURT

ITEM NO.25

Court No.7

SECTION IX

967474

S U P R E M E C O U R T O F I N D I A
R E C O R D O F P R O C E E D I N G S

Petition(s) for Special Leave to Appeal (Civil) No(s).33595/2013

(From the judgement and order dated 17/10/2013 in WP No.1439/2012 of
The HIGH COURT OF BOMBAY)

SHREE SIDDHARTH CONST.BUIL.& DEVELOPERS

Petitioner(s)

VERSUS

SHREE SARASWATI APT.COOP.HOUS.SO.LTD.&OR

Respondent(s)

(With appln(s) for exemption from filing c/c of the impugned Judgment
and prayer for interim relief)

Date: 19/11/2013 This Petition was called on for hearing today.

CORAM :

HON'BLE MR. JUSTICE T.S. THAKUR

HON'BLE MR. JUSTICE VIKRAMAJIT SEN

For Petitioner(s)

Mr. C.U.Singh, Sr. Adv.
Mr. Kavin Gulati, Adv.
Mr. Yogesh Adiya, Adv.
Mr. Adarsh Upadhyay, Adv.
MS. Rashmi Singh, Adv.



For Respondent(s)

Mr. C.A.Sundraam, Sr. Adv.
Mr. Shyam Diwan, Sr. Adv.
Mr. Sanjay Jain, adv.
Mr. Aftab Diamondwala, Adv.
Mr. Shankar Narayanan, Adv
Mr. Gaurav Agrawal, Adv.

UPON hearing counsel the Court made the following
O R D E R

Heard.

We see no reason to interfere with the impugned
order.

The special leave petition is dismissed.

(Shashi Sareen)
Court Master

(Veena Khara)
Court Master

६७ व्या घटना दुरुस्तीच्या अनुषंगाने राज्यातील सहकारी संस्थांच्या निवडणुका घेण्यासाठी स्वतंत्र राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरण स्थापन करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
सहकार पणन व वस्त्रोद्योग विभाग
शासन निर्णय क्रमांक: सववि ३११३/प्र. क्र. ७२/आस्था १
सहकार पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई
तारीख: ३१ ऑक्टोबर, २०१३

प्रस्तावना-

१. ६७ व्या घटना दुरुस्तीच्या अनुषंगाने राज्यातील सहकारी संस्थांच्या निवडणुका घेण्यासाठी स्वतंत्र राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरण स्थापन करून त्याकरिता ४७ पदे निर्माण करण्यास मा. मंत्रीमंडळाने दिनांक ३०/०१/२०१३ रोजीच्या बैठकीत मान्यता दिली आहे.

त्यानुसार राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणाचे दिनांक ३०/०३/२०१३ च्या अधिसूचने अन्वये गठण करण्यात आले आहे.

दिनांक ३०/०३/२०१३ च्या अधिसूचने अन्वये गठण करण्यात आलेल्या राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणासाठी पदे निर्माण करण्यासंबंधी मा. मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखाली दिनांक १०/१०/२०१३ रोजी उच्चस्तरीय समितीची बैठक संपन्न झाली. सदर बैठकीच्या अनुषंगाने ६७ व्या घटना दुरुस्तीच्या अनुषंगाने राज्यातील सहकारी संस्थांच्या निवडणुका घेण्यासाठी गठित केलेल्या राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणासाठी पदे निर्माण करण्यासंबंधीचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता.

शासन निर्णय -

मा. मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखाली झालेल्या उच्च स्तरीय समितीच्या बैठकीतील निर्णयाच्या अनुषंगाने, ६७ व्या घटना दुरुस्तीच्या अनुषंगाने राज्यातील सहकारी संस्थांच्या निवडणुका घेण्यासाठी गठित केलेल्या राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणासाठी मा. मंत्रीमंडळाने मान्यता दिलेल्या ४७ पदांमधून ३ पदे वगळून उर्वरित ४४ पदे निर्माण करण्यास आणि सदर पदांची वेतनश्रेणी तसेच पदांच्या पदभरतीबाबत तसेच भरतीच्या प्रकाराबाबत खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यास शासनाची मान्यता देण्यात येत आहे.

अ. क्र.	पदनाम	वेतनश्रेणी	पद संख्या	पदभरतीचे माध्यम	पदभरतीचा प्रकार
१	राज्य सहकारी निवडणूक आयुक्त, राज्यसहकारी निवडणूकप्राधिकरण	६७ व्या घटना दुरुस्तीतील बाब कलम ७३ (क) (ब) (४) नुसारसामान्य प्रशासन विभाग तसेच वित्त विभागाच्या मान्यतेने या पदाच्या वेतन व भत्ते याबाबत वेगळ्याने अधिसूचना निर्गमित करण्यात येईल.	१	सेवानिवृत्त भारतीय प्रशासन सेवेतील किमान सचिव दर्जाचे अधिकारी यांमधून	कायद्यातील तरतुदीनुसार
२	सचिव, राज्य सहकारी निवडणूकप्राधिकरण	पी.बी. २-रू. ३७४००-६७०००+ ग्रेड वेतन ८७००	१	अप्यर निबंधक सहकारी संस्था या पदावर कार्यरत असलेले अधिकार्यापैकी प्रतिनियुक्तीने	प्रतिनियुक्ती
३	सहकार निवडणूक अधिकारी	पी.बी. ३-रू. १५६००-३६१००+ ग्रेड वेतन ७६००	२	प्रस्तावित वेतनश्रेणीत कार्यरत असलेले अधिकारी यांमधून प्रतिनियुक्तीने अथवाया वेतनश्रेणीतून सेवानिवृत्त झालेले अधिकारी यांमधून कंत्राटी तत्वावर (कालावधी वयाच्या ६५ वर्षापर्यंत)	मंजूर पदसंख्येच्या ५० टक्के प्रतिनियुक्तीने आणि ५० टक्के कंत्राटी तत्वावर याप्रमाणे

४	सहाय्यक सहकार निवडणूक अधिकारी	पी.बी. ३-रू. १५६००-३६१००+ ग्रेड वेतन ६६००	२	प्रस्तावित वेतनश्रेणीत कार्यरत असलेले अधिकारी यांमधून प्रतिनियुक्तीने अथवाया वेतनश्रेणीतून सेवानिवृत्त झालेले अधिकारी यांमधुन कंत्राटी तत्वावर (कालावधी वयाच्या ६५ वर्षापर्यंत)	मंजूर पदसंख्येच्या ५० टक्के प्रतिनियुक्तीने आणि ५० टक्के कंत्राटी तत्वावर याप्रमाणे
५	विधी सल्लागार	१. पहिल्या वर्षी रू. ५००००/- इतके एकत्रित मानधन २. त्यानंतरच्या प्रत्येक वर्षी १० टक्के याप्रमाणे मानधनात वाढ करण्यात येईल.	१	सदरचे पद पी. बी.३ रू. १५६००-३६१००+ग्रेड वेतन ६६०० या वेतनश्रेणीतून सेवानिवृत्त झालेले अधिकारी यामधुन अथवा विधीची पदव्युत्तर पदवी धारण केलेल्या आणि प्रत्यक्ष वकीलीची १० वर्षांचा अनुभव असलेल्या व्यक्तीमधुन एकत्र मानधनाने	कंत्राटी पध्दतीने
६	प्रशासकीय अधिकारी	पी.बी. २-रू. ६३००-३४८००+ ग्रेड वेतन ४८००	६	सदरचे पद रू. ६३००-३४८००+ ग्रेडवेतन ४८०० या वेतन श्रेणीतील अधिकारी यांमधुन प्रतिनियुक्तीने अथवाया वेतनश्रेणीतून सेवानिवृत्त झालेले अधिकारी यांमधुन कंत्राटी तत्वावर (कालावधी वयाच्या ६५ वर्षापर्यंत)	मंजूर पदसंख्येच्या ५० टक्के प्रतिनियुक्तीने आणि ५० टक्के कंत्राटी तत्वावर याप्रमाणे
७	लेखा अधिकारी तथा रोखलेखापाल	पी.बी. २-रू. ६३००-३४८००+ ग्रेड वेतन ४४००	१	प्रस्तावित वेतनश्रेणीतून सेवानिवृत्त झालेले अधिकारी यामधुन कंत्राटी तत्वावर (कालावधी वयाच्या ६५ वर्षापर्यंत)	कंत्राटी तत्वावर
८	सांख्यिकी अधिकारी	पी.बी. २-रू. ६३००-३४८००+ ग्रेड वेतन ४४००	१	प्रस्तावित वेतनश्रेणीतून सेवानिवृत्त झालेले अधिकारी यामधुन कंत्राटी तत्वावर (कालावधी वयाच्या ६५ वर्षापर्यंत)	कंत्राटी तत्वावर
९	उच्च श्रेणी लघुलेखक	पी.बी. २-रू. ६३००-३४८००+ ग्रेड वेतन ४४००	२	प्रस्तावित वेतनश्रेणीत कार्यरत असलेले कर्मचारी यांमधुन प्रतिनियुक्तीने अथवा या वेतनश्रेणीतून सेवानिवृत्त झालेले कर्मचारी यांमधुन कंत्राटी तत्वावर (कालावधी वयाच्या ६५ वर्षापर्यंत)	मंजूर पदसंख्येच्या ५० टक्के प्रतिनियुक्तीने आणि ५० टक्के कंत्राटी तत्वावर याप्रमाणे
१०	सहाय्यक प्रशासकीय अधिकारी	पी.बी. २-रू. ६३००-३४८००+ ग्रेड वेतन ४३००	१२	प्रस्तावित वेतनश्रेणीत कार्यरत असलेले कर्मचारी यांमधुन प्रतिनियुक्तीने अथवा या वेतनश्रेणीतून सेवानिवृत्त झालेले कर्मचारी यांमधुन कंत्राटी तत्वावर	मंजूर पदसंख्येच्या ५० टक्के प्रतिनियुक्तीने आणि ५० टक्के कंत्राटी तत्वावर याप्रमाणे
११	लिपीक टंकलेखक	पी.बी. २-रू. ५२००-२०२००+ ग्रेड वेतन १६००	१२	प्रस्तावित वेतनश्रेणीत कार्यरत असलेले कर्मचारी यांमधुन प्रतिनियुक्तीने अथवा या वेतनश्रेणीतून सेवानिवृत्त झालेले कर्मचारी यांमधुन कंत्राटी तत्वावर (कालावधी वयाच्या ६५ वर्षापर्यंत)	मंजूर पदसंख्येच्या ५० टक्के प्रतिनियुक्तीने आणि ५० टक्के कंत्राटी तत्वावर याप्रमाणे
१२	शिपाई	१. पहिल्या वर्षी रू. १२०००/- इतके एकत्रित मानधन २. त्यानंतरच्या प्रत्येक वर्षी १० टक्के याप्रमाणे मानधनात वाढ करण्यात येईल.	३	शिपायाचे पद बाह्य स्तान्नाद्वारे (आउट सोर्सिंगद्वारे) ठोक रक्कम देवून कंत्राटी पध्दतीने भरण्यात यावे.	बाह्य स्तान्नाद्वारे (आउट सोर्सिंगद्वारे)
		एकूण	४४		

२. राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणासाठी घ्यावयाचे वाहन हे शासनाच्या स्थायी आदेशानुसार वाहन चालकासह भाडे तत्वावर घेण्यात येणार असल्यामुळे, मा. मंत्रीमंडळाने मान्यता दिलेली वाहनचालकांची २ पदे वगळण्यात आली आहेत.
३. राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणावरील लेखा अधिकारी या पदाचे पदनाम बदलून ते लेखा अधिकारी तथा रोखलेखापाल असे करण्यात आले आहेत. त्यामुळे मा. मंत्रीमंडळाने मान्यता दिलेले रोखलेखापालाचे १ पद वगळण्यात आले आहे.
४. राज्यातील सहकारी संस्थांच्या निवडणूका घेण्यासाठी स्थापन करण्यात येणाऱ्या राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणावर नियुक्त करण्यात येणारे अधिकारी/कर्मचारी हे शासन सेवेतील कार्यरत अथवा सेवानिवृत्त अधिकारी/कर्मचारी असल्यामुळे त्यांना शासकीय कर्मचाऱ्यांप्रमाणे महाराष्ट्र नागरी सेवा नियमातील नियम तसेच वेळोवेळी शासनामार्फत जारी केलेली परिपत्रके/शासन निर्णय यामधील तरतूदी लागू राहतील.
५. राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणावरील बाहय स्त्रोत्राद्वारे (आउट सोर्सिंग)भरण्यात येणारी शिपाई संवर्गातील पदे ही वित्त विभागाच्या स्थायी आदेशानुसार भरण्यात येतील.
६. राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणावरील पदे प्रतिनियुक्ती/पुर्ननियुक्ती/बाहय स्तोत्र (आउट सोर्सिंग) याद्वारे भरण्यात येणार असल्याने त्याबाबतचे सेवा नियम बनवण्याची कार्यवाही करावी लागेल. ती नजिकच्या काळात पूर्ण करण्यात येईल.
७. सदर शासन निर्णय हा वित्त विभागाच्या मान्यतेने व त्यांच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र. अनौस ५१६/१३/व्यय. २ दिनांक २६/१०/२०१३ अन्वये निर्गमित करण्यात येत आहे. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१३१०३११५००५७८८०२ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षात्कृत करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

राजगोपाल देवरा
सचिव (सहकार), महाराष्ट्र शासन

Benefits of being the Member of Housing Federation

- Free Consultancy
- Will get Invite for all the Seminars of Vasai Taluka Housing Federation
- Free Monthly Magazine - "Vasai Taluka Housing Societies Review"
- Discounted rate on all publication of federation
- Door step Seminar (Conditions apply)
- Can buy all stationaries required for hosing societies

PERFECT REDEVELOPMENT DEVELOPER – PROCEDURE TO SELECT

Nowadays especially when the Property Market is very slow, it even becomes once again extremely important as to which Developer your very own Building/Property should be handed over for Redevelopment; as it is your entire 'Life Savings' which are at stake at this particular time.

When we start planning for Redevelopment of our Buildings we must follow the clause 79A Guidelines / Rules laid down by the BMC so that we are protected from most of the Angles.

However, even after following all the procedures, sometimes many Societies still get stuck with their Developers which then lead to unnecessary litigation and lengthy legal battles and useless expenditure.

The right Procedure, Criteria, Terms and Conditions to adopt while Selection of a perfect Developer during Redevelopment is mentioned as follows:-

- 1) First of all a reputed & experienced PMC should be appointed by the Society as explained in my previous Article.
- 2) Tenders should be called by giving News Paper Advertisements along with Earnest Money Deposit of minimum Rs. 10 lacs by pay order.
- 3) A thorough research should be made of the Reputation / Credibility of the top 5 short listed Developers working in nearby areas.
- 4) The Developers should be Mumbai based Limited Company.
- 5) The Developers should have completed atleast 10 Redevelopment Projects in Mumbai.
- 6) The Developer Company should have experience of atleast 25 years in the Construction Field.
- 7) The Company should have a minimum average annual turnover of Rs. 150 Crores per annum in the last 5 Years or depending upon the size of the Plot.
- 8) The Developer Company should have a

minimum Solvency Certificate from a Scheduled / Nationalized Bank amounting to atleast Rs. 100 Crores issued recently or depending upon the size of the Plot.



Mr. Vinod T. Harisingani
M: 9920585441

- 9) The Developers should have in house facilities of experienced Engineers, Architects, Supervisors etc. required for the day to day Construction activities.
- 10) The Developer Company should be Cash Rich/Financially Strong and have good liquidity to be able to purchase additional T.D.R etc.
- 11) The Developer should not have any history of any kind of Litigation / Court cases against Societies etc.
- 12) The Developer Company should have good Bank Guarantee limits so that they can give Bank Guarantee to Society of the amount equivalent to the Construction Cost.
- 13) The Developer Company should give 2 years monthly post dated cheques to all the Society Members for rent in advance.
- 14) The Developer Company should give Corpus fund to individual members in advance.
- 15) The Developer Company should give 2 Months Brokerage also to the individual Members in advance.
- 16) The Developer Company should give a guarantee of Construction quality works for up to 60 years for any defects.
- 17) The Developer Company should give first 3 years free maintenance towards any defects.
- 18) The Developer Company should give Waterproofing works Guarantee for 10 years towards any defects.
- 19) The Developer Company should use all Construction Materials of ISI mark quality.
- 20) The Developer Company should give the list of Amenities and the Brand Names of all 1st quality Products to be used.
- 21) The Development Agreement draft should be

- given by the Developer and necessary changes, alterations, additions, deletions may be accordingly finalized by the Societies Solicitor / Lawyer.
- 22) The Building should not be handed over to the Developer until and unless the following points are complied in full:-
- IOD should be obtained from the MCGM.
 - Bank Guarantee in the name of Society (20% of the Project).
 - 50% to 75% of corpus fund to all the members.
 - All Rent PDC's to fund individual members of 2 years in advance.
 - TDR should be loaded in favor of the Society.
- 23) The Prospective Developers should submit Elevation and Plans drawings / Designs of the entire proposed Redevelopment; which the members can revise and reconsider/prior to submission to BMC.
- 24) The Prospective Developers may also give options to members who want to OPT for outright sale also.
- 25) The Developers who try to influence the Society Committee by offering under hand cuts / bribes should be outrightly rejected / blacklisted.

Mr. Vinod T. Harisingani (M.Tech - Civil) having 25 years experience is an expert in Project Management & Major Structural Repairs and intricate Waterproofing techniques as problems and remedies differ in many and all complicated situations. He may be contacted on his personal **Mobile No.: 9920432777** – Please SMS also with your query and problems so he can answer and get back to your questions with solutions.

CERTIFICATE COURSE FOR MANAGERS

Maharashtra Societies Welfare Association (MSWA) has started 3 Days Certificate course for HSG. Society Managers. So far 700 Managers are trained.

The course will be held at MSWA, A-2/302, Laram Centre, Opp. Platform No. 6, Andheri (W), on Thursday, Friday & Saturday From 6.30 pm to 8.30 pm. Persons undertaking the training successfully will be awarded the course certificate. The subjects being covered in the course are Overview of the Role of Housing Society Manager and Bye - Laws and Soft skills. Such an extensive course is being conducted for a very nominal rate. The enthusiastic faculty consists of subject matter experts associated with MSWA. Shri. Ramesh Prabhu has played a pivotal role in gathering the best faculty and study material and thus enriching this course.

**For more details kindly contact:
MSWA Office - 42551414, 26248589 / 65**

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

SOME SUGGESTIONS FOR A SOCIETY'S BASIC RULE BOOK (ON A LIGHTER NOTE)

ADOPT THE SUGGESTIONS AT YOUR OWN RISK AS YOUR CONTRIBUTION TO UNCOOPERATIVE MOVEMENT:

- 1) First and foremost, No complaints from the members will be entertained by the "MC" members since they are honorary workers.
- 2) ALL the members must adopt 'herd mentality', if not the majority in the category will victimize you on each and every given opportunity
- 3) No documents will be provided nor any correspondence will be entertained since "MC" members are favoring the society by getting elected (by hook or by crook) to work as honorary "MC" members
- 4) ~~All th members who are society's "Family Members" should be back home before 10 p.m.~~ In case of anticipation of being late, society's ("MC") prior permission in writing must be obtained, since this is a respectable society of respected families.
- 5) No drinking alcoholic beverages at home permitted, unless accompanied by "MC" Members
- 6) No non-veg food will be allowed if the "MC" members are vegetarians
- 7) No talking to neighbors, other than praising the good work done by the "MC" members
- 8) No functions / celebrations in the society without inviting "MC" members as Chief Guests
- 9) No bachelors / spinsters will be allowed as P.G. or on L&L basis, if the "MC" members are married

- 10) No internal repairs permitted, without scrutiny, if the "MC" members do not have any pending repairs issues in their own flats



J.B.Patel - Jeby
Housing Societies' Activist
9820538570
jebypatel@rediffmail.com

- 11) No NOC of any kind will be issued unless at least 10 visits are made to "MC" members without putting on records
- 12) No complaints about leakage, parking, faulty lifts, water theft through booster pumps, nuisance created by children playing in the ground, appointing child labour, ignoring the safety of widows and senior citizens will be entertained by the "MC" Members as these complaints require complaining to various authorities for which the "honorary" "MC" members do not have time. They have to look after own family also.
- 13) Any thing and everything not specified anywhere (chamchagiri) to satisfy false ego of "MC" Members.
- 14) Blindly, without any question, follow the rules framed by "MC" members, irrespective of General Body or Deputy Registrar's approval. Once you follow them, there will be NO DISPUTES and the society will be very peaceful.

WHEN THE RAJA IS KHUSH, PRAJA HAS TO BE KHUSH.

**VTHF IS PROVIDING FREE
CONSULTANCY ON CONVEYANCE
and REDEVELOPMENT ON
SATURDAY BETWEEN 6PM TO 8
PM WITH PRIOR APPOINTMENT.
(Call - 0250 / 6457596)**

A
Trusted Name in
Building Repairs & Redevelopment

NEO-TECH CONSULTANTS

REGISTRATION NO.:ST/MUM/DIV IV/CER/53/REG/2007

REPAIRING

(23 YEARS EXPERIENCE)

- **Structural** Audit as per **BMC norms**.
- Detailed **Cost estimate**.
- Preparing **Tender documents**.
- Guiding Society in **selection of contractor**.
- Day to day **supervision**.
- Certification of **bills**.
- **Stability Certificate**.

OTHER SERVICES

- **Installation of lift**.
- **Stack car parking**.

REDEVELOPMENT

(18 YEARS EXPERIENCE AS PMC)

- Deemed Conveyance
- Verifying property document.
- Feasibility report.
- Preparing and floating tender.
- Guiding society's solicitor in preparing legal documents.
- Guiding society in selecting good builder.
- Guiding society for amenities, add area, corpous fund etc.
- Verifying various permission like IOD, CC etc. before vacating the plot.
- Strict supervision to monitor quality of construction.
- Scrutinising all property paper before handover to society.

H.O.:- 4, 1st floor, Chandrakant Apt., Opp. Hanuman Mandir, Shreyas Colony, Goregaon (E), Mumbai - 63.,
Tel Nos.:- 9322255108, 9930344006, 9930999312, 29272735 / 29272382, E-mail :- neo_tech@mtnl.net.in

ARVIND SINGH CONSULTANTS

CONSULTING STRUCTURAL ENGINEER, ARCHITECT & PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT.

WITH OWN NDT EQUIPMENTS

NON DESTRUCTIVE TESTING. (NDT)

1. **Ultra Sonic Pulse Velocity for Concrete strength, uniformity, crack depth etc**
2. **Rebound Hammer test for concrete strength.**
3. **Moisture Testing instrument for leakage/seepage detection**

Specialist in as follows with 10 years experience & done more than 150 bldgs structural audits

- a) STRUCTURAL AUDIT BY NDT & DETAIL SURVEY
- b) PROJECT MANAGEMENT CONSULTANTS for Redevelopment of existing society building i.e Feasibility Report, Tender Making, Selection of Developer, Quality control of site up to possession.
- c) Repairs & Restoration with advance technology of polymer treatment and 5 to 10 years warranty for repair & waterproofing etc.
- d) Liasoning with BMC & other Govt dept etc.
- e) Deemed Conveyance

Contact : **ARVIND U. SINGH** (BMC Registered Structural Engineer licence no:STR/229/S)

OFFICE : Gandhi Nagar Samadhan CHSL., Bldg no 45, Room no 2233, next to Mhada office, Bandra East, Mumbai - 51. . **Tel-022-65210232, 65345001, Mob:9820993481**
Email:arvindsingh.consultant@gmail.com

For more details : www.arvindsinghconsultants.com

SINKING FUND AND CAR PARKING CHARGES

Introduction

Sinking Fund and Car Parking Charges are two major components amongst the list of charges levied by a Cooperative Society.

The contribution collected from the members of a society is known as 'charges' and may include – property taxes, Water Charges, Common Electricity Charges, charges for running the lift, Contribution to the Sinking Fund, Service Charges, Car Parking Charges, Non-occupancy Charges, Insurance Charges, Election Fund etc.

What is a Sinking Fund?

Sinking fund means a fund constituted under the bye laws of a society for the purpose of reconstruction of its building/buildings or for carrying out any structural additions or alterations to the building/buildings, as in the opinion of the Society's Architect, would be necessary to strengthen it/ or for carrying out heavy repairs as maybe certified by the Architect.

In short, sinking fund is a fund constituted for repair or reconstruction in the future, wherein the members of a society contribute a certain amount on a regular basis to this fund of the society. In fact, the contribution towards the Sinking fund is a statutory obligation.

Benefits of sinking fund

In recent years, many old buildings have collapsed due to lack of repairs and negligence. If repairs are not done on a regular basis, serious risk will be posed to the structure of the building. In such situations, the sinking fund becomes useful. Instead of shelling out a lump sum amount of money in case of major repairs, contribution of a small amount on regular basis to the sinking fund will be a great boon when major repairs or reconstruction is required. This fund will ensure that the society has sufficient funds to carry out the work in times of need.

For example – A complex needs to undergo renovation and the estimated expenditure is around Rupees Fifty lakhs and the sinking fund has

already Rupees forty lakhs, then only the balance amount of Rupees Ten lakhs will be required. Otherwise it will become a huge burden for the members of the society.



Contribution by each member *Rajkumar Adukia, FCA*

The amount to be contributed by each member to the Sinking fund will be decided at the meeting of the general body, wherein the minimum amount should not be less than 0.25 percent per annum of the construction cost of each flat incurred during the construction of the building of the society and certified by the Architect. This will not include the cost of the land. Usually the contribution is done on a monthly basis. If the apartment is on rent, it will be the landlord's duty to contribute towards the sinking fund.

Investment of Sinking Fund

The amount in the sinking fund is required to be utilized when the reconstruction or repair of the building is due. As this is a very long period, the contribution received from members of the society should be invested on a long term basis so that, the investment can fetch substantial returns to the society. This is covered under Section 70 of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 and the Bye-laws of the society.

A Co-operative Housing Society can invest its fund in the State Co-operative Bank i.e. the Maharashtra State Co-operative Bank or The Mumbai District Central Co-operative Bank Ltd. or the securities specified under Section 20 of the Indian Trust Act. Although the Registrar can permit Co-operative housing societies to invest their funds in the Nationalized banks or other Commercial banks, or the Urban Commercial Banks, this facility is given only for facilitating day to day banking transactions. Hence, a long term investment should be made by Co-operative housing societies only with either of the two banks named above.

If the society fails to invest the fund as prescribed above, then it would be considered as an offence under Section 146(c) of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 and the society, officer or past officer, member or past member, employee or past employee of the society, or any other person, who commits the offence will be liable to fine that may extend to five hundred rupees.

Procedure for utilizing the Sinking Fund

As per the model bye-laws, the Sinking fund can be utilized only after obtaining the approval of the General Body of the society. Before embarking on structural repairs, an Architect should be appointed at a general body meeting. Upon inspection, the Architect should prepare plans and estimates with specifications of the structural changes required to be carried out. Thereafter a contractor should be appointed by the Managing committee of the society on the terms and conditions set out by the general body.

The amount lying in the Sinking fund can be used for the requisite structural repairs after obtaining the permission of the General body of the society.

Sinking fund falls short of requirements

If the Sinking fund investment is less than the estimated cost of major repairs/ reconstruction, in such case each member will have to contribute as per the estimated cost of repair and the shortfall may be collected on the basis of the area of each flat. But then the repair costs of common amenities such as compound wall, pump room, society office among others will be distributed equally among all the flats irrespective of the flat size.

Sinking fund register

A Sinking fund register should be maintained by every society. It should contain the following details:

- Name and address of the society
- Number of flats
- Details of owners
- Amount of contribution received
- Details of bank where amount is deposited

- Details of amount withdrawn, if any
- Reasons for withdrawal
- Any other requisite details

What is Car Parking Charges?

'Parking Space' means open space within the premises of the society earmarked by it for parking of vehicles and includes a stilt. Car parking charges are the charges levied by the society on the member who has been allotted space for parking.

Amount to be paid as car parking charges

The bye-laws of the society will have a clause for payment of charges for parking of vehicles. Every member, who has been allotted the parking space will be required to pay the parking charges at such rate as may be decided at the general body meeting of the society, irrespective of the fact whether he actually parks his vehicle or not. Where a member has been allotted more than one parking space, he should pay parking charges in respect of every such parking space, as decided by the General Body Meeting.

The General Body of the Society can also fix car parking charges for the second, third car etc.

In case of other vehicles like scooter, motor cycle, or an auto rickshaw, the member should obtain prior permission of the Committee for parking his vehicle in the compound of the society and pay the charges fixed by the General Body of the Society at its meeting. In fact the society can recover different rates for different types of vehicles.

Conclusion

Sinking fund or the future fund, as we can term it is a very vital component among the charges paid by the members of the society. In these days of rising costs, this fund comes as a boon in times of major structural repairs, without pinching the pockets of the members. Of course, last but not the least, the car parking charge, which is another charge levied by the society may vary depending on the number of cars and type of vehicle!

**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 Annul 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
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	₹ 100	₹ 80
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	₹ 45	₹ 40
	Bye - Laws Marathi	₹ 35	₹ 30
	Housing Manual - Marathi / English	₹ 100	₹ 100
	HSG. Societies FAQ - Marathi / English	₹ 200	₹ 200

Boroplast™
BORKAR POLYMERS

"Creating a Better Environment through Better Design"



BORKAR POLYMERS,

103 & 104, Tower 47, Evershine Millennium Paradise Phase-V,
 Thakur Village, Kandivli (E), Mumbai-400 101.

Tel: 2834 5580 2836 8858 / 9820534676 / 8655034676

E-mail: aditya.borkar@boroplast.in



Security Cabin for Single Person



Security Cabin for Two Person



Security Cabin for Three Person



Feel Safe



CCTV
Surveillance
System

Aita : 6 Zaitoon Apartment, Gaonthan Lane No. 1, Andheri (W), Mumbai - 400 058.

Tel. : 2290 8673 / 2290 8674. E-mail : aitatechnologies100@gmail.com

Web : www.aitacctv.com

**When it comes to electronic security...
 Trust the experts.**

For details call : Zicom Security Consultants

9619 593 851 / 9322 261 637



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.

3. Premature withdrawal will be allowed on following terms and condition

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| a) Withdrawal up to 1 year | Interest payable @6% p.a. |
| b) From 1year to 2yrs. | Interest payable @7% p.a. |
| c) From 2yrs. To 3yrs. | Interest payable @ 8% p.a. |
| d) Above 3yrs | Interest payable @ 9% p.a. |

**IN 78
Months**

11% p.a.

+10%
Bonus on Maturity

Hurry
Limited
Period
Offer

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



**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