

वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटीस् रीव्ह्यू



VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

Vasai Taluka

Housing
Federation

February 2014

VOL.02 Issue 11

Price : ₹ 25/-

अभिहस्तांतरण आणि पुनर्विकास

₹ 199/-

Free
Subscription
For 1 Year

Free Subscription
Vasai Taluka Housing
Societies Review
For 1 Year
Call Now :- 0250- 6457596



Institute For ALL Entrance &
Competitive Examination

Vishwakarma Nagar Ambadi Rd. Vasai (V) 2345699

7th - High School
Scholarship Exam(HSSE)

JEE main + Adv, NEET, CPT, NDA, KVPY,
IPM, NIMO, National Olympiads,

8th - MTSE(MAT and SAT)

MBA-CMAT/XAT/NMAT

9th - MTSE (MAT and SAT)

Bank - IBPS CWE, Bank PO,
SBI Po, LIC, DSE

10th - NTSE (MAR, SAT+Interview)

CTET, DMRC, CSAT, FCI



AN ISO 9001 CERTIFIED COMPANY

MASS ENGINEERING

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

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

Our Services:

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

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

: - 022-6522 0014 / 8856 003576

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

: - 95250- 6012 213 / 9321 099506

E – Mail : massconsultingengineer@gmail.com

Mr. Thomas Mathew :- 9823 608875

Mr. Binu Mathew :- 9545 730344

GOOD NEWS FOR HOUSING SOCIETIES

DO YOU WANT TO REDUCE YOUR ELECTRICITY BILL OF YOUR PUMP SET

BOREWELL PUMPS THE WISE CHOICE

**CONTACT
FOR FREE
PUMP AUDIT
AT SITE**



**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
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 Apartment, 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, 07718821200 To 209

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,

There has been a lot of demand for our magazine. Considering such demand the federation has decided to extend the subscription of the magazine to any individual, any person who needs the magazine. The annual subscription for the magazine would be Rs. 199/- The federation is making efforts to make available the monthly magazine in various newspaper stall all over Vasai Taluka. We sincerely hope that by March 2014 the same would be made available in the stalls. Because of poor response to the Deemed Conveyance, the Honorable Chief Minister has extended the special drive on Deemed Conveyance till 31st December 2014. All the requested to avail the benefit and get the conveyance of their society. As a special drive from our side, we have covered the maximum about deemed conveyance in this edition. Redevelopment is the next happening thing in Vasai taluka. Keeping it in mind we appeal to the residents of vasai taluka to get the conveyance of their society at the earliest.

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.

Suggestions and criticisms are most welcome as it will help us to improve on our services.

Please do email us on vasaihousingfederation@gmail.com.

We request all the chartered accountants, advocates, GDC&A's, structural auditors, architects and all such interested professionals connected to housing societies to contact the federation office and get themselves enrolled in the panel maintained by the federation. Your valuable inputs are invited at vasaihousingfederation@gmail.com / info@vasaihousingfederation.com

Those who are yet to become the member of the federation are requested to apply as soon as possible to get the benefit of the free monthly magazine.

Happy Reading.

CONTAIN

PAGE NO.

हस्तांतरण / हक्क पूर्ण करण्यासाठी करावयाच्या उपाययोजना आणि कार्यवाही	06
मानीव अभिहस्तांतरणासाठीचे पक्षकार आणि त्याची कार्यपध्दती	10
दोन जीआरच्या कचाट्यात डिम्ड कन्वेअन्सचा बोऱ्या	12
मानीव अभिहस्तांतरण आदेश मिळविण्याच्या प्रक्रियेत अंतर्भूत किंवा संपर्क करावे लागणारे विभाग	14



रसिख
श्री. वि. निष्कनाथन

BUILDING REPAIRS / 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 , 0250 - 6065655

हस्तांतरण / हक्क पूर्ण करण्यासाठी करावयाच्या उपाययोजना आणि कार्यवाही

१. अभिहस्तांतरण विलेख तयार करणे -

ज्या जमिनीवर इमारत बांधलेली आहे त्या जमिनीला मूलतः दोन प्रकारचे हक्क संलग्न असतात आणि त्यानंतर सदनिका/दुकान घेणाऱ्यांची संस्था घटित करण्यात येते. पहिला प्रकार म्हणजे पूर्ण मालकीची मालमत्ता आणि दुसरा प्रकार म्हणजे पट्टेदारी मालमत्ता. संस्थेच्या नावे हक्क मिळविण्यासाठी तयार करावयाची कागदपत्रे मालमत्तेच्या प्रकारावर ज्यावर इमारत बांधलेली आहे त्यावर अवलंबून असतात.

अगोदरच्या प्रकरणांत स्पष्ट केल्याप्रमाणे कोणत्या प्रकारची कागदपत्रे तयार करावयाची आहेत याची निश्चिती करून वकिलाच्या सल्ल्यानुसार अभिहस्तांतरणाचा मसुदा तयार करावा लागतो आणि त्याला सर्वसाधारण सभेची तसेच विक्रेता/बिल्डर आणि त्यात अंतर्भूत असलेल्या इतर पक्षकारांची मान्यता घ्यावी लागते.

२. अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादीत करणे

संस्थेच्या वतीने, व्यवस्थापन समितीला संस्थेचे अभिहस्तांतरण विलेख करावा लागतो. समिती संस्थेचा सॉलिसिट किंवा वकील यांच्या सल्ल्याने बिल्डरने तयार केलेले जमीन आणि इमारत/इमारती यांचे अभिहस्तांतरण विलेख तपासेल आणि संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेपुढे मान्यतेसाठी ठेवेल.

सर्वसाधारण सभेने मसुदा विलेखाला मान्यता दिल्यानंतर समिती तो निष्पादीत करील. त्या विलेखावर विक्रेता बिल्डर आणि इतर पृष्ठी देणारे पक्षकार यांची सही, अंगठा आणि फोटोग्राफ देउन ते निष्पादीत करतील.

बिल्डर/प्रवर्तक/जमीन मालक सहकार्य देत नाही अशा प्रकरणी, बिल्डर/प्रवर्तक/जमीन मालक यांच्या विरुद्ध ग्राहक न्यायालय, दिवाणी न्यायालय किंवा मानीव अभिहस्तांतरण अन्वये सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून उचित आदेश मिळविता येतील. आणि ते न्यायालयाच्या आदेशाच्या अंमलबजावणीप्रमाणे नेमलेल्या न्यायालय प्रबंधाकडून निष्पादीत केलेले किंवा तयार केलेले एकतर्फी अभिहस्तांतरण विलेख जोडण्यात यावे.

३. अभिहस्तांतरण विलेखावर मुद्रांक शुल्क

संस्थेने अभिहस्तांतरण विलेख/पट्टेदारी विलेख/अभिहस्तांकन विलेख निष्पादीत करण्यापूर्वी किंवा केल्यानंतर अशा विलेखावर दयावयाचे जे मुद्रांक शुल्क आहे ते किती दयावयाचे हे निश्चित करण्यासाठी मुद्रांक जिल्हाधिकाऱ्यांकडे सादर करावे.

अभिहस्तांतरणाच्या वेळी दयावयाची मुद्रांक शुल्काची गणना खालीलप्रमाणे केली जाते.



नरेश पै
मो.- ९२२०९६६२१०

१. सदनिका मालकांनी विक्री करारनामा दुयम निबंधकाकडे नोंदविण्याप्रकरणी दस्तऐवज नोंदणीच्या तारखेचे बाजार मुल्य काढले जाते आणि मुद्रांक शुल्क दर अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादीत करण्याच्या तारखेस लागू होतो.

२. करारनामा नोंदणी झालेला नसेल तर त्या प्रकरणी, तर अशा सदनिका/दुकानांसाठी विद्यमान बाजार मुल्यावर मुद्रांक शुल्काची गणना होईल.

३. सहकारी गृहनिर्माण संस्था प्रकरणी, मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ च्या परिशिष्ट एक मधील अनुच्छेद २५ नुसार जर सदनिका खरेदीदारांनी त्यांच्या वैयक्तिक करारनाम्याच्या वेळी मुद्रांक शुल्क भरले आहे तर अंतिम अभिहस्तांतरणाच्या वेळी याचे समायोजन करता येईल म्हणून संस्थेला अभिहस्तांतराच्या वेळी वेगळे मुद्रांक शुल्क देण्याची गरज नाही.

४. तथापि, जर एखादया सदनिका/दुकान धारकाने मुद्रांक शुल्क भरले नाही किंवा आवश्यकतेनुसार कमी भरले तर अभिहस्तांतरण निष्पादीत करताना फरक भरावा लागतो.

याबाबतीत तपशिलवार कार्यपध्दती या पुस्तकात वेगळ्या प्रकरणात दिलेली आहे.

४. अभिहस्तांतरण विलेखाची नोंदणी

हस्तांतरण विलेख कागदपत्रे पक्षकारांकडून निष्पादीत झाल्याच्या तारखेपासून चार महिन्यांच्या आत नोंदणीसाठी दाखल करावी लागतात. त्यांनी निष्पादीत केलेली कागदपत्रे दाखल करून घेण्यासाठी त्यांना दुयम निबंधकाकडे उपस्थित राहावे लागते.

न्यायालय आदेश प्रकरणी किंवा मानीव अभिहस्तांतरण आदेश प्रकरणी आणि एकपक्षीय अभिहस्तांतरण विलेख प्रकरणी न्यायालय निबंधक किंवा सक्षम प्राधिकारी यांना दुयम निबंधक, हस्तांतरण

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
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 :- B3/3/0.3, Sec - 02, Opp. Abhudaya Bank, Vashi,
Navi Mumbai - 400 703, Tel.: 022- 64640122
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

**With Best
Compliments
From,**



Since 1994



CARMEL
EDUCATIONAL GROUP

QUALITY EDUCATION

Vasai (W)

जेथे अभिहस्तांतरण विलेख नोंदणी करणे भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये आवश्यक आहे. त्यांच्यापुढे उपस्थित राहण्यापासून सूट दिलेली आहे. या पुस्तकात याबाबतची तपशिलवार प्रक्रिया दिलेली आहे.

५. शासकीय नोंदणीमध्ये बदल करणे

संस्थेच्या नावे, अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादीत झाल्यानंतर, संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांना तलाठी/महसूल नोंदीमध्ये आवश्यक ते बदल करण्यासाठी अर्ज करावा लागतो. आवश्यक ते बदल करण्यासाठी विहित नमुन्यातील अर्ज भरावा लागतो. जागा मालकांना सुध्दा महसूल नोंदीमध्ये आवश्यक ते बदल करण्यासाठी त्याची/तिची/त्यांची परवानगी द्यावी लागते. याप्रमाणे, असे बदल केल्यानंतर मालमत्ता पत्रिका किंवा ७/१२ चा उतारा, महसूल नोंदीमधील नमुना ६ उतारा संस्थेच्या नावे दिला जाईल. अनेक शहरांच्या बाबतीत महसूल नोंदीतील किंवा नमुना क्रं. ६ हे मालमत्ता पत्रिकेने बदलले जाते. अशा प्रकरणांत, उचित कार्यपध्दतीचा अवलंब करून आपल्याला मालमत्ता पत्रिकेत बदल करावे लागतात. या पुस्तकातील वेगळ्या प्रकरणात याबाबतची सविस्तर माहिती दिली आहे.

६. अभिहस्तांतरणाच्या वेळी द्यावे लागणारे मुद्रांक शुल्क

जेव्हा जेव्हा, बिल्डरकडून अभिहस्तांतरण मिळविण्याचे संस्था ठरविते, तेव्हा संस्थेने सर्व सदनिका/दुकान मालकांनी योग्य मुद्रांक शुल्क भरले आहे किंवा नाही हे पडताळून घ्यावे.

जर कोणाही सदस्याने दि. १०.१२.१९८५ नंतर निष्पादित झालेल्या करारनाम्यावर मुद्रांक शुल्क भरले आहे परंतु ते त्याने नोंदणी केलेले नाही, तर त्यांना सल्ला देण्यात येतो की, मुद्रांक शुल्क कार्यालयाकडून याचे योग्य मुल्यांकन करावे आणि जर काही कमी असेल तर ते मुद्रांक शुल्क भरावे. ही कार्यपध्दती अभिनिर्णय म्हणून ओळखली जाते. याप्रमाणे जुन्या दस्तऐवजांवर गणना करावयाच्या मुद्रांक शुल्काची कार्यपध्दती खालीलप्रमाणे विशद केली आहे.

१. अभिनिर्णय विभागाला अर्ज करणे :-

पात्र सदनिका खरेदीदारांला त्याच्या क्षेत्राच्या विभागात अभिनिर्णय

विभाग आहे त्या मुद्रांक जिल्हाधिकाऱ्यांकडे संपर्क साधावा लागतो. मुंबईत ते फोर्ट येथील मध्यवर्ती ग्रंथालयाजवळ टाऊन हॉल येथे आहे आणि ठाणे जिल्ह्यात ठाणे जिल्हाधिकारी यांच्या कार्यालयात आहे. अभिनिर्णय अर्जासोबत मूळ मुद्रांक लावलेला करारनामा अभिनिर्णय विभागाकडे सादर करावा लागतो. मुल्यांकन ठरविण्यासाठी रु. १००/ चे अभिनिर्णय आकारले जाते.

२. मुल्यांकन आणि द्यावे लागणारे मुद्रांक शुल्क हे करून घ्यावे

एक किंवा दोन दिवसानंतर करारनामाच्या तारखेच्या दिवसांचे बाजार मुल्याची अभिनिर्णय विभाग गणना करते आणि किती मुद्रांक शुल्क अगोदरच भरले असेल, तर ते बाकी द्यावयाच्या मुद्रांक शुल्कातून त्याबरोबरच अभिनिर्णयाच्या तारखेपर्यंत त्यावर द्यावयाच्या दोन टक्के प्रति महिना व्याज वजा करण्यात येते.

३. मुद्रांक शुल्क रिझर्व्ह बँक ऑफ इंडिया/स्टेट बँक ऑफ इंडिया चलनाने भरावे.

खरेदीदाराने चलन मिळविल्यानंतर पैशाचे प्रदान नेमून दिलेल्या रिझर्व्ह बँक/ स्टेट बँक ऑफ इंडिया मार्फत शासकीय कोषागारात करावे. त्यानंतर शुल्क भरल्याचे चलन अभिनिर्णय विभागाला सादर करावे.

४. मुद्रांक शुल्क भरल्याचे पृष्ठांकन विभागाकडून करून घ्यावे.

मुद्रांक शुल्क भरल्यानंतर त्याचे चलन अभिनिर्णय विभागाला सादर करावे ते करारनाम्यावर मुद्रांक शुल्क आणि दंडाची रक्कम भरल्याचे पृष्ठांकन करतील आणि मूळ दस्तावेज पक्षकारांना त्यांच्याजवळ ठेवण्यासाठी परत करण्यात येतील.

५. जर आवश्यकता असेल तर दस्तावेज विभागातील दुय्यम निबंधकांकडून नोंदणीकृत करून घेणे.

अभिनिर्णय झाल्यानंतर आणि योग्य मुद्रांक शुल्क भरल्यानंतर जर खरेदीदाराला ते दुय्यम निबंधकाकडे (अभिहस्तांतरण नोंदणी करण्याची इच्छा असेल तर तो ते करण्यास काही हरकत नाही.

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

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



CML - 3772068

Leader™

Crompton Greaves
EVERYDAY SOLUTIONS



Falcon
A MACHINE FOR MAKING



* Conditions apply

मानीव अभिहस्तांतरणासाठीचे पक्षकार आणि त्याची कार्यपध्दती

सुधारीत महाराष्ट्र मालकी हक्क सदनिका नियम २०१० मध्ये संपूर्ण कार्यपध्दती उपबंधित केली आहे. वाचकांच्या सोयीसाठी ती येथे तक्त्याद्वारे दिली आहे.

मानिव अभिहस्तांतरण आदेश मिळविण्याची प्रक्रिया :

- संस्था/कंपनी/कंडोमिनियम वेश्म मालक संघटना यांनी कागदपत्रे आणि विहित शुल्क/न्यायालय शुल्कासहीत प्राधिकृत अधिकाऱ्याकडे अर्ज सादर करणे.
- सक्षम प्राधिकारी त्याच्या अधिकाऱ्यांकडून किंवा प्राधिकृत अधिकाऱ्यांकडून कागदपत्रांची पडताळणी करेल आणि त्याचा अहवाल मिळविल.
- अर्जदारांना ३० दिवसात अर्जातील दोष काढून टाकण्यासाठी नमुना क्रं. ८ मध्ये अनुपालन नोटिस काढील.
- अनुपालन नोटिशीचे उत्तर म्हणून सादर केलेली कागदपत्रांची सक्षम प्राधिकारी अंतिमतम पडताळणी करील आणि सर्व बाबी योग्य असतील तर अर्ज दाखल करील किंवा फेटाळून लाविल. आणि अर्ज दाखल करून घेतल्यावर समुचित नोंद वहीत त्याची नोंदणी करील.
- चौकशी काही असल्यास केली जाईल आणि सक्षम प्राधिकारी अधिकाऱ्यांकडून किंवा त्याने प्राधिकृत केलेल्या अधिकाऱ्यांकडून घटनास्थळाला भेट दिली जाईल?
- सदर जमिन आणि इमारतीचे प्रवर्तक/विरोधक आणि इतर हितसंबंधित पक्षकार यांना सक्षम प्राधिकारी नोटिस काढील.
- सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून सुनावणी घेतली जाईल.
- विरोधक/बिल्डर/जमीन मालक आणि इतर हितसंबंधित व्यक्ती यांनी लेखी युक्तीवाद सादर करणे.
- अर्जदाराच्या युक्तीवादावर आधारित बिल्डर/विरोधक यांनी केलेल्या निवेदनाच्या पृष्ठयर्थ विवक्षित कागदपत्रे तयार करण्याचे निदेश सक्षम प्राधिकारी विरोधकांना देईल.
- सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या निर्देशांवरून पक्षकाराने सादर केलेल्या कागदपत्रांवर इतर पक्षकारांचे म्हणणे ऐकून घेणे आणि सर्व पक्षकारांनी केलेले निवेदन आणि तोंडी युक्तीवाद यांवर आधारित निर्णय सक्षम प्राधिकाऱ्याने देणे.

११. सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या ओदशाप्रमाणे वर्तमान पत्रात जाहिर नोटिस प्रसिध्द करणे जर नोटिस विरोधी पक्षकार / बिल्डर/जमीन मालक यांना बजावयाची नसेल तर अर्जदाराने अशा जाहिर नोटिसीचा खर्च स्वतः उचलला पाहिजे.



RAJIV PHADNIS

- अर्जाच्या खरेपणाची खात्री करून घेण्यासाठी आणि अभिहस्तांतरण मंजूर करण्याबद्दलच्या अंतिम निर्णयाप्रत येण्यासाठी सक्षम प्राधिकारी प्राधिकृत अधिकाऱ्यांकडून संस्थेच्या खर्चाने संबंधित कागदपत्रे मागवून घेईल.
- सक्षम प्राधिकाऱ्याने नियुक्त केलेल्या प्राधिकृत अधिकाऱ्यांकडून एकपक्षीय अभिहस्तांतर विलेखाचा मसुदा काळजीपूर्वक तपासून घेईल आणि आवश्यकता वाटल्यास एकपक्षीय अभिहस्तांतरण विलेख तयार करण्यासाठी व्यावसायिकाची मदत घेईल.
- जाहिर नोटिसीच्या उत्तरादाखल कोणत्याही व्यक्तीला किंवा अर्जाच्या विरोधातील हितसंबंधित पक्षकार म्हणून दावा सांगणाऱ्या व्यक्तीला मधला पक्षकार म्हणून दाखल करून घेणे आणि सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून त्यावर निर्णय होणे.
- हितसंबंधित पक्षकार त्याचे म्हणणे दाखल करेल आणि त्याची प्रत अर्जदाराला आणि अर्जातील इतर सर्व पक्षकारांना देईल.
- जाहिर नोटिसीच्या उत्तरादाखल हितसंबंधित पक्षकाराने सादर केलेल्या निवेदनावर आधारित अर्जदाराकडून आणि इतर विरोधकाकडून लेखी उत्तर प्राप्त करील.
- अर्जदार, विरोधक आणि हितसंबंधित पक्षकार या प्रत्येकाने केलेल्या निवेदनावर त्यांचा तोंडी युक्तीवाद ऐकणे आणि त्यांच्या युक्तीवादाच्या पृष्ठयर्थ आवश्यक कागदपत्रे त्यांना सादर करावयास सांगणे.
- अंतिम निर्णय घेतल्यानंतर सक्षम प्राधिकारी आपला अंतिम आदेश तोंडी व लिखित स्वरूपात जाहीर करतो व अर्जदार संस्थेच्या नावे मानिव अभिहस्तांतरणाचे आदेश आणि प्रमाणपत्र देतो किंवा अर्ज फेटाळल्याचे तोंडी आदेश देतो.
- अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादीत आणि नोंदणी करण्यासाठी सक्षम प्राधिकारी प्राधिकृत अधिकाऱ्याची नेमणूक करतो. प्राधिकृत अधिकाऱ्यांनी असा निष्पादीत अभिहस्तांतरण विलेख नोंदणी करण्यासाठी, निबंधक हस्तांतरण यांच्याकडे दाखल करतो.



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 |

दोन जीआरच्या क्वाट्यात डिम्ड कन्वेअन्सचा बोऱ्या

दिनेश कानजी, मुंबई

बिल्डरशी केलेल्या करारावर स्टॅम्प ड्युटी भरलेली नाही, अशा फ्लॅटधारकांच्या १९८५ आधीचे पुरावे दिल्यास जुन्या दराने स्टॅम्प ड्युटी भरता येईल असा दिलासा २०१३ मध्ये सरकारने जारी केलेल्या पहिल्या जीआरने दिला. परंतु बनावट स्टॅम्प पेपरमुळे महसूल बुडत असल्यामुळे स्टॅम्प पेपरची पडताळणी करावी असा जीआर २०१४ मध्ये जारी करण्यात आला. ओल्ड कस्टम्समध्ये स्टॅम्प पेपर जारी केल्याच्या सर्व नोंदी उपलब्ध नसल्यामुळे पडताळणी करणे अशक्य झाले असून डीम्ड कन्वेअन्सला चालना देण्याच्या पहिल्या जीआरच्या उद्देशाला हरजाळ फासला गेला आहे.



कन्वेअन्स न झाल्यामुळे गृहनिर्माण सोसायटीच्या पुनर्विकासासाठी बिल्डरच्या नाकदुऱ्या काढल्या लागतात. हा प्रकार रोखण्यासाठी सरकारने जिल्हा उपनिबंधकानां डीम्ड कन्वेअन्स करण्याचे अधिकार दिले.

कन्वेअन्स डीडची पडताळणी करण्याचे काम जिल्हा मुद्रांक अधिकाऱ्याकडून केले जाते. यासाठी फ्लॅट खरेदीच्या वेळी झालेले करार ताब्यात घेतो. ओल्ड कस्टम्समधील मुद्रांक विक्री केंद्राकडून या स्टॅम्प पेपरची पडताळणी कमली जाते. परंतु इतक्या जुन्या स्टॅम्प पेपरची नोंद उपलब्ध नाही, असा शेरा या कार्यालयाकडून येतो. असे स्टॅम्प पेपर नाशिक येथील मुद्रांक प्रसमध्ये पाठवले जातात. नाशिकच्या मुद्रांक प्रसमध्ये हे पेपर पाठवले तर त्याचे भवितव्य काय असेल याबाबत शासका असलेले फ्लॅटधारक हा धोका पत्करत नाहीत.

सेल अग्रिमेंटवर स्टॅम्प ड्युटी भरणे १० डिसेंबर १९८५ पूर्वी सक्तीचे नसल्यामुळे बहुतांश लोक पाच रुपयांच्या स्टॅम्प पेपरवर करार करत. परंतु डीम्ड कन्वेअन्स करण्यासाठी फ्लॅटधारकांना सध्याच्या बाजार भावाने स्टॅम्प ड्युटी भरणे भाग होते. सध्या आकाशाला भिडलेल्या घराच्या घराच्या किमती पाहता लोक स्टॅम्प ड्युटी भरण्याचे फंदात पडले नाही. हा अडथळ दूर करण्यासाठी सरकारने १२ एप्रिल २०१२ ला जीआर काढला आणि १९८५ आधीचे पुरावे सादर केल्यास जुन्या दराने स्टॅम्प ड्युटी भरता येईल असा दिलासा दिला.

घराची कागदपत्रे सोसायटीच्या ताब्यात देताना शंभरवेळा विचार करणारे फ्लॅटधारक नाशिकच्या प्रसमध्ये हे पेपर कसे पाठवतील.

ज्यांनी कधी काळी पाच रुपयांच्या स्टॅम्प पेपरवर बिल्डरशी करार केला आहे, अशा रहिवाशांची संख्या सुमारे दोन लाख आहे. सरकारने तत्कळ मार्ग काढायला हवा.

**रमेश प्रभू
अध्यक्ष,
महाराष्ट्र सोसायटीज वेल्फेअर असोसिएशन**

परंतु महसूलाला लागलेली गळती रोखण्यासाठी सरकारने १७ डिसेंबर २०१३ ला नवा जीआर काढला. नव्या जीआरमध्ये बनावट आणि आधीच्या तारीख टाकून वापरण्यात येण्याच्या स्टॅम्प पेपरमुळे सरकारी महसूलाचे नुकसान होत असल्यामुळे स्टॅम्प पेपर पडताळून घेण्याचे आदेश सरकारी अधिकाऱ्यांना दिले. या जीआरमुळे आधीच्या जीआरच्या हेतूला हरताळ फासला गेला.

फ्लॅटधारक नाशिकच्या प्रसमध्ये हे पेपर कसे पाठवतील.

ज्यांनी कधीकाळी पाच रुपयांच्या स्टॅम्प पेपरवर बिल्डरशी करार केला आहे अशा रहिवाशांची संख्या सुमारे दोन लाख आहे. सरकारने त्यांचा विचार करून यातून काही मार्ग काढल्याशिवाय डीम्ड कन्वेअन्सची योजना पुढे सरकार नारी असे मत त्यांनी व्यक्त केले.

बिल्डर किंवा जिल्हा उपनिबंधकाच्या सहीनंतर तयार झालेल्या

!! 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

मानीव अभिहस्तांतरण आदेश मिळविण्याच्या प्रक्रियेत अंतर्भूत किंवा संपर्क करावे लागणारे विभाग

जमिनीचे हक्क आणि इमारतीचे बांधकाम यामध्ये अनेक विभाग अंतर्भूत आहेत. इमारत भोगवट्यासाठी तयार होण्यापूर्वी मानीव अभिहस्तांतरणाच्या अर्जदाराला किंवा संस्था किंवा कंपनी, कंडोमिनियम यासारखी कायदेशीर संस्था यांना जमीन आणि दाव्याला पृष्ठी देण्यासाठी गहाळ कागदपत्र मिळविण्यासाठी काही विभागांशी संपर्क साधावा लागतो. सक्षम प्राधिकारी अशा कागदपत्रांचा खरेपणा पडताळण्यासाठी अशा विभागांकडून अलिकडील प्रमाणित कागदपत्रांचा आग्रह धरतात. आणि शासनाच्या नोंदीनुसार जमीन व इमारतीचे अभिहस्तांतरण मंजूर करतात. शासकीय विभागांची यादी खालीलप्रमाणे आहे.

१. जिल्हाधिकारी कार्यालय :-

अकृषिक आदेश, नागरी कमाल जमीन धारणा आदेश इ. जे जमिनीचे हक्क आणि त्याचे अनुपालन कायद्याच्या आवश्यक तरतुदीनुसार विनिर्देशित करते त्यासाठी अर्जदाराला जिल्हाधिकारी कार्यालयाशी संपर्क साधावा लागतो.

२. तलाठी कार्यालय :-

७/१२ उतारा, गाव नमुना क्र. ६ हे शासकीय नोंदीनुसार जमिनीच्या मालकाची पडताळणी करणे, आणि हक्क कोणा कोणाकडे आले इ. माहितीसाठी.

३. शहर भू-मापन कार्यालय :-

अर्जदाराला शहर भूमापन नकाशा किंवा मालमत्ता पत्रक यासाठी या कार्यालयाशी संपर्क साधावा लागतो. यामुळे शासनाच्या नोंदीनुसार मालमत्तेचे क्षेत्र आणि स्थान मिळते.

४. मुंबई महानगरपालिकेचा विकास आराखडा विभाग :-

मालमत्तेचे विकास आराखडा शोरा आणि स्थान मिळण्यासाठी त्याचे अनुपालन केले आहे की नाही तसेच ती मालमत्ता सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आरक्षित आहे की नाही तसेच विक्रेता/प्रवर्तक यांनी सार्वजनिक जागेवर ती बेकायदेशीरपणे बांधली आहे किंवा कसे आणि प्राधिकार्यांनी त्यावर दावा सांगितला आहे का याची माहिती जाणून घेण्यासाठी.

५. बिल्डिंग प्रस्ताव विभाग :-

मंजूर नकाशा, आय. ओ. डी., बांधकाम सुरु करण्याचा दाखला, बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला, भोगवटा प्रमाणपत्र, सार्वजनिक

गृहनिर्माण शोरे इ. साठी बिल्डिंग प्रस्ताव विभागाशी संपर्क करावा लागतो. उपरोक्त सर्व बाबींची पडताळणी केल्यानंतर नियोजन प्राधिकारी आणि सक्षम प्राधिकारी समुचित हक्क अर्जदाराला देऊ शकतात.



श्री. वि. विष्णुनाथन

६. मुद्रांक शुल्क विभाग :-

मुद्रांक शुल्काच्या प्रदानाची पडताळणी करणे:-

मुद्रांक शुल्क हा राज्य शासनाचा महसूल आहे. त्याचे सत्यापन करण्यासाठी वैधानिक सदनिका खरेदीदारांना कायदेशीर संस्थेचे सदस्य बनविले जाते आणि त्याची अधिप्रमाणता पडताळून पाहण्यासाठी विक्री करारनाम्याची प्रमाणित प्रत मागविली जाते.

१. नोंदणी विभाग :-

या विभागामध्ये अभिहस्तांतरण विलेखाची नोंदणी करून घेण्यासाठी आणि सदनिका खरेदीदारांनी निबंधकांकडे नोंदणी केलेल्या विक्री करारनाम्याची प्रमाणित प्रत मिळविण्यासाठी संपर्क साधावा लागतो तसेच मूळ मालकाकडून प्रवर्तकाने खरेदी केलेली अभिहस्तांतरणाची नोंदणी, विकास करारनाम्याच्या नोंदणीच्या प्रति इत्यादी कामांसाठीही या विभागाशी संपर्क साधावा लागतो.

२. नगर भूमापन विभाग/ तलाठी :-

अभिहस्तांतरण विलेखाची नोंदणी पूर्ण झाल्यानंतर संस्था/ अर्जदार यांची नावे सदर विभागाच्या कागदपत्रात नोंद करण्यासाठी या विभागाशी संपर्क साधावा लागतो. अभिहस्तांतरण विलेख आदेश संमत केल्यावर किंवा त्याची नोंदणी केल्यानंतर जागेच्या क्षेत्राचा कोणताही वाद टाळण्यासाठी मानीव अभिहस्तांतरण आदेश काढण्यापूर्वी सामान्यतः भूखंडाचे मोजमाप केले जाते.

३. निबंधक, सहकारी संस्था :-

निबंधकांकडे नोंदणी झालेल्या पोट-नियमांच्या प्रमाणित प्रति मिळविण्यासाठी, आणि नोंदणी प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी निबंधकांच्या कार्यालयाशी संपर्क करावा लागतो. तसेच पदाधिकार्यांच्या संस्थेच्या कार्यालयाला तशी नोंदणी निबंधकांकडे करावी लागते. तसेच कायदेशीर संस्था जी संस्था म्हणून नोंदणी झाली आहे आणि सर्व सदनिका मालक तिचे सदस्य आहेत आणि

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

इतर सर्व कायदेशीर पूर्ततेचे ती अनुपालन करीत आहे की नाही याची पडताळणी करण्यासाठी निबंधक कार्यालयाशी संपर्क साधावा लागतो.

४. कंपनी निबंधक :-

संस्थापन समयलेख यांची प्रमाणित प्रत मिळण्यासाठी, कंपनी निबंधकांकडे नोंदणी करण्यात आलेल्या संस्थेचे नियम आणि विनियमन याची प्रमाणित प्रत आणि नोंदणी प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी या कार्यालयाकडे संपर्क साधावा लागतो. तसेच नोंदणीकृत कंपनीच्या कार्यालयाच्या संचालकांच्या नावात आणि पत्त्यात बदल झाल्यास, तसेच संस्था आणि कायदेशीर संस्था यांच्याकडे अभिहस्तांतरण करण्यात आलेल्या मालमत्तेत कोणताही भार निर्माण केला असल्यास कंपनी निबंधकांकडे संपर्क साधावा लागतो कायदेशीर संस्था जी कंपनी म्हणून नोंदणी झाली आहे जिचे सर्व सदनिकाधारक सदस्य आहेत आणि सर्व इतर कायदेशीर पूर्ततांचे पालन करत आहे तिची पडताळणी करण्यासाठी कंपनी निबंधकांकडे संपर्क साधावा लागतो.

५. फर्म निबंधक :-

नोंदणी झालेल्या फर्मच्या तपशील त्याचे नोंदणीकृत कार्यालय, भागिदारांच्या नावात, पत्त्यात बदल झाला असेल तर इ. साठी फर्म निबंधक कार्यालयाशी संपर्क साधावा लागतो. वादी आणि प्रतिवादी भागिदारी फर्म असू शकतात जे भागिदारी फर्म म्हणून व्यवसाय चालवू शकतात.

७. धर्मदाय संस्थेची नोंदणी, धर्मदाय आयुक्त इ. :-

धर्मदाय आयुक्तांकडे नोंदणी केलेल्या संस्थेचा संस्थापन समयलेख,

नियम आणि विनियम मिळण्यासाठी आणि नोंदणी प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी धर्मदाय आयुक्त कार्यालयाकडे संपर्क करावा लागतो. जर जमीन ही सार्वजनिक न्यासाची असेल तर मुंबई सार्वजनिक विश्वस्त अधिनियम, १९५० अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे आवश्यक परवानगीची पडताळणी करण्यासाठी.

८. गृहनिर्माण विभाग :-

प्रशासकीय किंवा कायदेशीर अधिसूचना आणि परिपत्रक मिळण्यासाठी.

९. सहकार विभाग :-

त्यांचे निदेश आणि परिपत्रके मिळण्यासाठी. संस्थेची नोंदणी आणि मानीव अभिहस्तांतरण मंजूरी संबंधात या विभागाने पुष्कळ परिपत्रके निर्गमित केली आहेत. ही सर्व परिपत्रके सक्षम प्राधिकाऱ्यावर बंधनकारक आहेत.

१०. नगर विकास विभाग :-

जमिनीचा वापर आणि इमारतीचे बांधकाम यावर हा विभाग आवश्यक परिपत्रके निर्गमित करतो.

११. महसूल आणि भूमि अभिलेख विभाग इ. :-

जमिनीच्या वापराबाबत आवश्यक परिपत्रके आणि मंजूऱ्या या विभागाकडून मिळतात. प्रकरणांप्रमाणे इतरही अनेक विभाग आहेत. मानीव अभिहस्तांतरण मिळविण्यासाठी अर्जदाराला या सर्व विभागात फिरून तपशील मिळवून तो सक्षम प्राधिकाऱ्याला सादर करावा लागतो.

MSWA BRANCH ADDRESS

Location	Address	Tel. No.
Fort	Bldg. No. 130, Modi Street, 3rd Floor, Fort, Mumbai - 400 001.	022 - 2265 65 82
Andheri	A-2/302, Laram Centre, Opp. Platform No. 6, Andheri (W), Mumbai - 400 058	022 - 4255 1414 022 - 2624 8589
Dombivali	18. B/1, "Ram Govind" Soc, Opp. Vijaya Bank, Near Roshan Automobiles, Dombivali (E) 421 201	0251 - 605 00 40 072 76 34 89 99



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.



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



PRABHU ASSOCIATES CONSULTANTS PRT. 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

We are happy to announce that our team of experts had obtained deemed conveyance orders for so many housing societies who were deprived of their legitimate right since the inception of their registration. As the conveyance title document which every society should procure from their builder and landlord to get the name of the society transferred in the Property card of their respective plot nos./CTs no.

But unfortunately in Mumbai itself till now approximately 18,000 housing societies are not having Conveyance of their land and building. However to reduce this no. the Govt. of Maharashtra had amended the MOFA Act and introduced the Deemed Conveyance in Maharashtra. By amending the act District Deputy Registrar (DDR) was given the powers to grant the conveyance in the name of the society.

Hence where landlord or the builder are refusing to grant conveyance in the name of the society, in those cases the DDR use to step in the shoes of the builder/landlord and granting the conveyance in the name of the society. In fact few societies who had got Consumer court order were finding it difficult to get the Conveyance Deed executed and registered. Builder was ready to execute conveyance but the whereabouts of land owner was not known. One of them was a society situated at Santacruz - Kalian where the society had gone to Consumer court vide application no. 32/2010(488/2008) and vide Consent Term got the order for conveyance but due to want of execution the same could not be done.

The society came to us with their grievances and the society was having following issues before them;-

1. Landowners whereabouts were not known.
2. Builder was not co-operating.
3. Although the society had got the consumer court order but the same was not enough for the name change in the PR card.

After going through all the documents of the society we had filled the Deemed conveyance application of the society before the DDR-3. After regular hearings and objections from the opponents we finally received the Deemed Conveyance Order for the society and registered the Conveyance Deed in favour of the society. We would like to inform to our readers and member societies in case they are also having the same issue with their society or even with more complicated, our team of experts are willing to resolve the issue. Conveyance is the need of the hour as most of the housing societies are in dilapidated condition and are ready to go for redevelopment but in the absence of the Property card in the name of the society, it is becoming quite difficult for them to go for redevelopment.

Apart from the vast experience in the co-operative sector our experts are now helping societies to get the land of the society in their name. Hence we invite the Societies to come to our any of the branch offices to discuss the issue of Conveyance to get the Concrete results.

Thanking you,

For Prabhu Associates Consultants Private Limited

**Sd/-
Authorised Signatory.**



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 with One year warranty



CALL FOR FREE SITE SURVEY

- ✓ **4 CAMERA SETUP - Rs. 26,000/- (Including Tax)**
Pay in 6 Interest free Installments of Rs. 4,334/- per month
- 600 TVL High Resolution IR Nightvision Colour Indoor / Outdoor Cameras
- 4 Channel DVR
- Power Supply
- 1 TB Hard Disk
- 16" LED Monitor



- ✓ **8 CAMERA SETUP - Rs. 40,000/- (Including Tax)**
Pay in 6 Interest free Installments of Rs. 6,667/- per month
- 600 TVL High Resolution IR Nightvision Colour Indoor / Outdoor Cameras
- 8 Channel DVR
- Power Supply
- 1 TB Hard Disk
- 16" LED Monitor



CCTV PACKAGE FOR SOCIETIES ON RENTAL BASIS

This package includes :

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1] 4 CAMERA SETUP - Rs. 2,500/- PM | 2] 8 CAMERA SETUP - Rs. 5,000/- PM |
| 3] 16 CAMERA SETUP - Rs. 9,500/- PM | (Taxes will be Extra) |
| 1] Cameras Indoor/Outdoor | 2] DVR |
| 3] 1 TB HDD | 4] Power Supply |
| 5] Connectors | (Wire & Monitor Not Included) |

✓ **Some Prestigious Societies where our system are installed :** Valentine Society, Salsette Parsi CHS, Nazrene CHS, Shantidoot Society, Avishkar Society, Jay Swagat CHS, Panaroma Society, Punit Complex and many more..

✓ **Current Projects Underway In :** Gurgaon, Chennai, Bangalore, Hyderabad, Thrissur, Pune,

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

महाराष्ट्र गृहनिर्माण कायदा नवकी कोणच्या हितासाठी

महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) कायदा २०१२ या नव्या कायद्याद्वारे ग्राहकांपेक्षा छुपेपणाने बिल्डरांचेच हित जपले आहे

गेल्या काही दिवसांत घडलेल्या घडामोडी लक्षात घेता नव्या वर्षाचा सुरवातीसच राज्यासाठी 'महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) कायदा २०१२' लागू होईल अशी चिन्हे दिसत आहेत. हा कायदा अस्तित्वात आल्यावर सध्या अस्तित्वात असलेल्या महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबतचा १९६३ चा कासदा (महाराष्ट्र ओनरशिप प्लॅट्स अॅक्ट - मोफा कायद्याहून अधिक दिलासा देऊ शकेल का, किंवा गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये ज्या मोठ्या प्रमाणवर घर खरेदीदारांची फसवणूक आणि लूबाडणूक होत आहे त्यापासून हा नविन कायदा अशा ग्राहकांचे जास्त प्रभावी संरक्षण करू शकेल का हे तपासणे आवश्यक आहे.

या गृहनिर्माण कायद्याचे प्रमुख वैशिष्ट्य म्हणजे नव्याने प्रथमच स्थापन करण्यात येणारे 'गृहनिर्माण प्रधिकरण' (कलम २२) आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण' (कलम ३६). त्याचबरोबर हा कायदा आमलात आल्यानंतर राज्यातील गृहनिर्माण प्रकल्प राबवणाऱ्या सर्व बिल्डर्स / प्रमोटर्सना त्यांचा प्रकल्प आवश्यक त्या माहितीसह प्राधिकरणाकडे नोंदणी करावा लागेल, हे आणखी एक वैशिष्ट्य. अशा प्रकारे नोंदणी केल्यानंतर प्रधिकरणाच्या संकेतस्थळावर (वेबसाइट) सदनिकाधारकांना आवश्यक अशी सर्व माहिती प्रदर्शित करणे बिल्डर्स / प्रमोटर्सना बंधनकारक असेल. इतकेच नव्हे तर अशा रीतीने प्राधिकरणाकडे नोंदणी केल्याशिवाय आणि प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर आवश्यक ती माहिती प्रदर्शित केल्याशिवाय कोणत्याही बिल्डरला त्याच्या गृहनिर्माण प्रकल्पातील सदनिकांची जाहीरात करता येणार नाही, सदनिकांची विक्री करता येणार नाही; तसेच सदनिकांच्या बाबत कोणत्याही प्रकारे अनामत रक्कमही स्वीकारता येणार नाही. नोंदणी करताना बिल्डरला प्रकल्पाची एकंदरीत कालमर्यादा जाहीर करणे बंधनकारक आहे. अशा कालावधित प्रकल्प पुरान झाल्यास आधी केलेल्या नोंदणीचे नुतनीकरण करणे आवश्यक असेल. तसेच एखाद्या गृहनिर्माण प्रकल्पामध्ये बिल्डरने गैरव्यवहार केल्याचे आढळून आल्यास त्याची नोंदणी रद्द करण्याचे अधिकारही काही विशिष्ट परिस्थितीत गृहनिर्माण प्राधिकरणाला दिले गेले आहेत. गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये



पारदर्शकता आणण्याच्या दृष्टीने केलेल्या या तरतुदी निश्चित स्वागताह आहेत.

- सौजन्य लोकसत्ता,



अॅड. शिरीष देशपांडे

या नव्या कायद्यातील आणखी एक महत्वपूर्ण तरतुद म्हणजे कोणताही बिल्डर तो बांधत असलेल्या इमारतीसाठी भोगवटा प्रमाणपत्र मिळेपर्यंत (ऑक्युपेश सर्टिफिकेट) त्या इमारतीतील १० टक्के सदनिका विकू शकणार नाही. बिल्डरने भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवण्यास विलंब लावला अथवा टाळाटाळ केली तर अशा वेळी त्या बिल्डरची नोंदणी रद्द करून सदर १०टक्के सदनिकांच्या विक्रीचे हक्क ताब्यात घेऊन उर्वरित प्रकल्प पूर्ण करण्याचे आदेश देण्याचे अधिकार प्राधिकरणाला देण्यात आले आहेत. या तरतुदीमुळे बिल्डर्स भोगवटा प्रमाणपत्र वेळेवर मिळवून सदनिकांचा ताबा खरेदीदारांना वेळच्या वेळी देतील, अशी शासनाची अपेक्षा दिसते.

नव्याने स्थापले जाणारे गृहनिर्माण प्रधिकरण बिल्डर्सनी खरेदीदारांबरोबर केलेल्या विक्री कराराची अंमलबजावणी योग्य रीतीने होत आहे की नाही यावर देखरेख ठेवण्यासाठी तसेच सदनिका खरेदीदारांच्या बिल्डर्सविरुद्ध याबाबत असलेल्या तक्रारीचे पिवारण करण्यासाठी निर्माण करण्यात आले आहे. तसेच बिल्डर्सच्या खरेदीदारांविरुद्ध असलेल्या तक्रारीसुद्धा हे प्राधिकरण विचारात घेऊन त्यांचे निराकरण करू शकले. या प्राधिकरणाने त्यांच्याकडे असलेल्या तक्रारी ६० दिवसांत निकालात काढण्याचे प्रयत्न करणे आवश्यक आहे. सदर प्राधिकरण हे अधिक्ष आणि दोन किंवा अधिक सदस्यांचे असले तरी खरेदीदारांच्या आणि बिल्डर्सच्या तक्रारी निवारण करण्यासाठी प्राधिकरणाच्या कोणत्याही एकसदस्यीय न्यायपिठाद्वारे निर्णय देता येईल. प्राधिकरणाच्या निर्णयाने समाधान न झाल्यास संबंधित खरेदीदार अथवा बिल्डर गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाकडे (अॅपीलेट ट्रायब्युनलकडे) दाद मागू शकेल. हे अपील न्यायाधिकरण अध्यक्ष आणि दोन सदस्य यांचे असेल. अध्यक्ष हे उच्च न्यायालयाचे कार्यरत किंवा निवृत्त न्यायाधिश असतील, तर अन्य दोन सदस्य हे राज्य शासनाच्या प्रधान सचिवाचे पद किंवा भारत सरकारचे त्यांचे दर्जाचे पद धारण करणारे किंवा नगरविकास गृहनिर्माण वित्त, विधि, किंवा व्यवस्थापन या क्षेत्रातील तज्ञ व्यक्ती असतील. प्राधिकरणाने असे अपील शक्यतो ६० दिवसांच्या आत निकालात काढणे अपेक्षित आहे.



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.

प्राधिकारणापुढे दाखल होणाऱ्या तक्रारी तसेच अपील न्यायाधिकारणापुढे दाखल केली जाणारी अपीले यावर शुल्क आकारले जाणार असून हे शुल्क निश्चित करण्याचे अधिकार राज्य सरकाराडे असतील.

नव्याने स्थापले जाणारे गृहनिर्माण प्राधिकरण बिल्डर्सनी खरेदीदारांबरोबर केलेल्या विक्री कराराची अंमलबजावणी योग्य रीतीने होत आहे की नाही यावर देखरेख ठेवण्यासाठी तसेच सदनिका खरेदीदारांच्या बिल्डर्सविरुद्ध याबाबत असलेल्या तक्रारीचे पिवारण करण्यासाठी निर्माण करण्यात आले आहे. तसेच बिल्डर्सच्या खरेदीदारांविरुद्ध असलेल्या तक्रारीसुद्धा हे प्राधिकरण विचारात घेऊन त्यांचे निराकरण करू शकते. या प्राधिकरणाने त्यांच्याकडे असलेल्या तक्रारी ६० दिवसांत निकालात काढण्याचे प्रयत्न करणे आवश्यक आहे. सदर प्राधिकरण हे अधिक्ष अणि दोन किंवा अधिक सदस्यांचे असले तरी खरेदीदारांच्या आणि बिल्डर्सच्या तक्रारी निवारण करण्यासाठी प्राधिकरणाच्या कोणत्याही एकसदस्यीय न्यायपिठाद्वारे निर्णय देता येईल. प्राधिकरणाच्या निर्णयाने समाधान न झाल्यास संबंधित खरेदीदार अथवा बिल्डर गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकारणाकडे (अॅपीलेट ट्रायब्युनलकडे) दाद मागू शकेल. हे अपील न्यायाधिकरण अध्यक्ष आणि दोन सदस्य यांचे असेल. अध्यक्ष हे उच्च न्यायालयाचे कार्यरत किंवा निवृत्त न्यायाधिश असतील, तर अन्य दोन सदस्य हे राज्य शासनाच्या प्रधान सचिवाचे पद किंवा भारत सरकारचे त्यांचे दर्जाचे पद धारण करणारे किंवा नगरविकास गृहनिर्माण वित्त, विधि, किंवा व्यवस्थापन या क्षेत्रातील तज्ञ व्यक्ती असतील. प्राधिकरणाने असे अपील शक्यतो ६० दिवसांच्या आत निकालात काढणे अपेक्षित आहे. प्राधिकारणापुढे दाखल होणाऱ्या तक्रारी तसेच अपील न्यायाधिकारणापुढे दाखल केली जाणारी अपीले यावर शुल्क आकारले जाणार असून हे शुल्क निश्चित करण्याचे अधिकार राज्य सरकाराडे असतील.

नव्या कायदानुसार इमारतीसंबंधीचे भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा इमारत बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र प्राप्त करण्याची जबाबदारी बिल्डर्सची असेल आणि त्याची एक प्रत व्यक्तिशः सदनिका खरेदीदारांना किंवा खरेदी खरेदीदारांच्या सामूहिक संस्थेला देणे बंधनकारक आहे. तसेच असे भोगवटा किंवा पूर्णत्व प्रमाणपत्र रितसर मिळेपर्यंत बिल्डर खरेदीदारांना सदनिकेचा ताबा देऊ शकणार नाही. तसेच सदनिका खरेदीदार भोगवटा प्रमाणपत्राशिवाय सदनिकेचा ताबा घेऊ शकणार नाही.

सदनिकाधारकांची सहकारी संस्था अथवा कंपनी ठरावीक मुदत स्थाप करण्याची जबाबदारी तसेच अशा संस्थेत किंवा कंपनीस बांधलेल्या इमारतीस मालमत्तेचे अभिहस्तांतरण ठरावीक मुदतीत

करण्याचे बंधनही बिल्डरवर असणार आहे. बिल्डरने या बाबतीत टाळाटाळ व चालढकल केल्यास व गृहनिर्माण प्राधिकरण सदनिकाधारकांनी त्या संबंधीत अर्ज केल्यावर संबंधित अधिकाऱ्यांना अशा प्रकारे अभिहस्तांतरण (डीमंड कन्व्हेयन्स) करण्याबाबत प्रमाणपत्र देऊ शकेल तसेच सदनिका बांधून त्याचा ताबा देण्यास बिल्डरने कसूर केली अथवा तो असमर्थ ठरला तर खरेदीदारास त्यांनी भरलेल्या रक्कम १५ टक्के व्याजदरासह परत करण्याचे निर्देश गृहनिर्माण प्राधिकरण बिल्डरला देऊ शकेल. त्याचप्रमाणे बिल्डरने दिलेल्या जाहीरातीत किंवा माहिती पुस्तिकेतील हेतुपुरस्सर केलेल्या असत्य कथांमुळे खरेदीदारांची हानी अथवा नुकसान झाल्यास त्याबद्दल नुकसानभरपाई देण्याचे अधिकारही या प्राधिकरणाला असणार आहेत.

बिल्डरने बांधलेल्या इमारतीमध्ये किंवा त्यासाठी वापरलेल्या बांधकाम साहित्यामध्ये पाच वर्षांपर्यंत कोणताही दोष आढळल्यास सदनिकाधारक नव्या कायदानुसार याबाबत तक्रार करू शकतो आणि त्यावर बिल्डरने स्वखर्चाने दुरूस्ती करणे अथवा त्याबद्दल वाजवी नुकसान भरपाई देणे बंधनकारक आहे. सध्याच्या कायद्यात हा कालावधी तीन वर्षांचा आहे.

एकंदरीत या नव्या गृहनिर्माण कायद्याचे वैशिष्ट्य म्हणजे गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण याची निर्मिती, बिल्डरची कायदेशीर जबाबदारी ही यापूर्वीच्या मोफा कायद्यातही स्पष्ट होतीच. गृहनिर्माण प्रकल्पाच्या नोंदणीचे बंधन, प्रकल्पाची माहिती संकेत स्थळावर उपलब्ध करून दिल्याशिवाय सदनिकांची विक्री अथवा व्यवहार करण्यावर बंदी आणि भोगवटा प्रमाणपत्र मिळेपर्यंत १० टक्के सदनिका गोठविण्याची तरतूद हा कायद्याची जमेची बाजू म्हणता येईल.

पुनर्विकास प्रकल्पातील विद्यमान रहिवाशांना कायद्यातून वगळले

या पार्श्वभूमीवर ह्या कायद्याच्या उणिवा अथवा त्रुटीसुद्धा लक्षात घेणे आवश्यक ठरते. या कायद्याची सर्वात मोठी त्रुटी म्हणजे पुनर्विकास प्रकल्पातील विद्यमान रहिवाशांना या कायद्यातून वगळण्यात आले. ज्या सदनिका किंवा इमारती पुनर्विकास प्रकल्पातील विद्यमान रहिवाशांना कायमस्वरूपी पर्यायी निवास व्यवस्था देण्यासाठीच केवळ बांधलेल्या असतील त्यांचे नियमन या कायद्याद्वारे होणार नाही गंमत म्हणजे पुनर्विकास प्रकल्पातील ज्या सदनिका बिल्डर्स विक्रीसाठी काढणार असेल त्याचे व्यवहार आणि त्याबाबतच्या तक्रारी मात्र या कायद्याच्या कार्यक्षेत्र अंतर्भूत असतील. (कलम ११ (६) आज मुंबईत आणि उपनगरात जुन्या जीर्ण झालेल्या असंख्य इमारती पाडून त्याच्या पुनर्विकासाचे काम फार मोठ्या प्रमाणात होत आहे. अशा असंख्य पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये जुन्या रहिवाशांना बिल्डर्स

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, corpus fund etc.
- Verifying various permission like IOD, CC etc. before vacating the plot.
- Strict supervision to monitor quality of construction.
- Scrutinsing all property paper before handover to society.

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

वेगवेगळ्या प्रकारे नडत आहेत आणि त्यांची फार मोठ्या प्रमाणावर फसवणूकही होत आहे. अशा वेळी जुन्या रहिवाशांच्या पुर्नविकाद्वारे होणा-या गृहप्रकल्पांना या कायद्यातून वगळून नक्की कोणाचे संरक्षण आमचे प्रतिनिधी करू पाहत आहेत.

म्हाडाच्या मनमानी कारभाराला अभय

एकीकडे मालकी तत्वावरील सदनिकांसंबंधी सर्वकष कायदा करण्याचे उद्दिष्ट डोळ्यासमोर ठेवायचे आणि दुसरीकडे मालकी तत्वावरच सदनिका बांधून विक्री करणा-या म्हाडासारख्या सरकारी उपक्रमांना या कायद्याच्या कार्यक्षेत्रातून (कलम ५४), याला काय म्हणायचं? आज राज्यामध्ये म्हाडाच्या विविध मंडळाद्वारे हजारो सदनिका बांधल्या जातात. त्याबाबतही खरेदीदारांच्या असंख्य तक्रारी दररोज वाचायला मिळतात. तरीसुद्धा गृहनिर्माणाच्या या सर्वकष कायद्यातून म्हाडाला वगळल्याबद्दलचा स्पष्ट उल्लेख केलेही नाही, परंतु या कायद्यातून वगळल्याबद्दलचा स्पष्ट उल्लेख केलेही नाही, परंतु या कायद्यातील 'प्रवर्तक' ची व्याख्या लक्षात घेता सिडकोचाही अंतर्भाव या कायद्यात होऊ शकणार नाही, असे दिसते.

बिल्डर्सच्या गुन्ह्यांना असलेली तुरंगवासाची तरतूद रद्द

बिल्डरने केलेल्या गुन्ह्यांबद्दल त्याला तुरंगवासापासून वाचवणारा हाच कायदा सदनिकाधारकाने बिल्डरला देय असलेली रक्कम देण्यास तीन महिन्यांहून अधिक काळ कसूर केली तर त्याला मात्र त्या रकमेच्या १०० टक्के दंड भरावा लागेल. सर्वात महत्वाचे म्हणजे सदनिका खरेदीदारांकडून लाखो आणि कोटी रुपये रकमा गोळा करणा-या बिल्डर्सनी वेळेवर ताबा न देणे, सहकारी संस्था स्थापन न करणे, भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवण्यास आणि सदनिकांचा ताबा देण्यास प्रदीर्घ विलंब करणे, मालमत्तेचे हस्तांतरण करण्याबाबत टाळाटाळ करणे, ग्राहकांनी त्यांनी देय असलेल्या रकमा बिल्डरला देण्यास विलंब केल्यास त्यावर अवाच्या सव्या व्याज आकारणे, परंतु सदनिकेचा ताबा देण्यास विलंब झाल्यास खरेदीदारांनी भरलेल्या रकमेवर त्याला व्याज देण्यास टाळाटाळ करणा-या आणि वेगवेगळी आमिषे दाखवून ती पुरी न करणा-या बिल्डर्सना या सर्व गुन्ह्यांबाबत आज अस्तिवात असलेल्या मोफा कायद्यामध्ये थेट तीन ते पाच वर्षांच्या कारावासाची तरतूद आहे.

नव्या कायद्यामध्ये जनतेच्या सर्व लोकप्रतिनिधींनी एकत्र येऊन संगनमताने अत्यंत उदार मनाने बिल्डर्सच्या या सर्व गुन्ह्यांबद्दल उपलब्ध असलेली कारावासाची शिक्षा रद्द करून नव्या कायद्यात या सर्व गुन्ह्यासाठी केवळ दंडाची तरतूद केली आहे. या भयानक तरतूदीद्वारे या सर्व लोकप्रतिनिधींना केवळ बिल्डर्सचेच संरक्षण करायचे आहे असे म्हटल्यास ते चुकीचे ठरेल का ? या कायद्याच्या

मूळ मसुद्यामध्ये वरील गुन्ह्यांबाबत बिल्डरच्या कारावासाची कोणतीही तरतूद करण्यास आली नव्हती काही लोकप्रतिनिधींनी यावर आक्षेप घेतल्यानंतर आता नवीन कायद्यात गृहनिर्माण प्राधिकरण अथवा अपील न्यायाधिकरण यांनी दिलेल्या आदेशांचे पालन केले नाही तरच तीन वर्षांपर्यंत कारावासाची शिक्षा ठोठावण्याची तरतूद केलेली आहे. म्हणजेच मूळ गुन्हा कितीही मोठा असला तरी त्यासाठी हे प्राधिकरण किंवा अपील न्यायाधिकरण बिल्डरला फक्त दंड भरण्याचाच आदेश देणार. त्यासाठी तुरंगवासाची शिक्षा या कायद्यात नाही. परंतु अशा या आदेशाचे बिल्डरने पालन केले नाही तरच त्यास तुरंगात धाडता येऊ शकेल. घमाचा पैसा गोळा करून वर शिवाय महागडे कर्ज घेऊन सामान्य माणसाने घर घेण्याचे स्वप्न बघायचे आणि हा सर्व पैसा गोळा करून बिल्डर्सनी ग्राहकांची फसवणूक करायची, तरीसुद्धा त्याला हा नवा कायदा तुरंगात पाठवण्यास धजावत नाही. याचा नक्की अर्थ काय? सध्याच्या कायद्यात असलेली कारावासाची शिक्षा रद्द करून फक्त दंड आकारण्याची तरतूद करण्यामागे हा कायदा नेमके कुणाचे हितसंबंध जपू पाहत आहे?

सदनिकाधारकांना मात्र जबर दंड आणि विज / पाणी तोडणार

बिल्डर्सनी केलेल्या गुन्ह्यांबद्दल त्यांना तुरंगवासापासून वाचवणारा हाच कायदा सदनिकाधारकाने बिल्डरला देय असलेली रक्कम देण्यास तीन महिन्यांहून अधिक काळ कसूर केली तर त्या रकमेच्या १०० टक्के इतका प्रचंड दंड आणि शिवाय त्याच्या सदनिकेची वीज आणि पाणी तोडण्याचे अधिकार या गृहनिर्माण प्राधिकरणास देतो.

केंद्र सरकारतर्फे राज्यसभेत रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अॅन्ड डेव्हलपमेंट) बिल २०१३ मध्ये मांडण्यात आले आहे. त्यातील अनेक तरतूदी महाराष्ट्रातील या गृहनिर्माण कायद्यापेक्षा जास्त प्रभावी, ग्राहक हिताच्या आणि बिल्डर्सच्या फसवणुकीला आळा घालणा-या अशा आहेत. केंद्रीय कायद्यानुसार सदनिका खरेदीदाराबरोबर करावयाच्या लेखी करारापूर्वी बिल्डर १० टक्के रक्कम आगाऊ घेऊ शकतो. परंतु महाराष्ट्रातील दिलदार लोकप्रतिनिधींनी मात्र बिल्डर्सना घरांच्या किमती गगनाला भिडलेल्या असतानाही करारापूर्वी चक्क २० टक्के इतकी आगाऊ रक्कम घेण्याची मुभा दिलेली आहे.

हे सर्व पाहता या नव्या कायद्याद्वारे ग्राहकांना अधिक दिलासा मिळू शकेल का किंवा ग्राहकांचे जास्त प्रभावी संरक्षण होऊ शकेल का, हे ज्याचे त्यानेच ठरवावे. मात्र मुंबई ग्राहक पंचायतीने सर्व मुद्द्यांचा विचार करून राष्ट्रपतींनी या बिल्डरधार्जिण्या आणि ग्राहक हिताचे रक्षण करण्यास कमी पडणा-या कायद्याला संमती देऊ नये असाच आग्रह धरलेला आहे.

**ALL ARE INVITED FOR TO PARTICIPATE IN A
BOOK RELEASE AND CONFERENCE
ON REDEVELOPMENT
& HOUSING SOCIETY MATTERS**

**ON
16TH MARCH, 2014 FROM 10.00AM TO 1.00 PM**

**AT
BHAIKAS HALL, Near Mitibhai College
Road 1, Juhu Scheme, Vile Parle West**

**BOOKS HAVING FOLLOWING TITLE WILL BE
RELEASED IN THE HANDS OF
FAMOUS DIGNITARIES.**

- 1) "REDEVELOPMENT REGULATIONS"**
- 2) "REDRESSAL OF COMPLAINTS AND ALTERNATIVE
DISPUTE RESOLUTIONS"**

AUTHORS AND SPEAKERS :

**ADV. AMEET MEHTA
ADV. VINOD SAMPAT
CA. RAMESH PRABHU**

**Note: Each book containing very useful information will be given free
of cost to all the participants who register their name at our
association office by calling on 42551414 or
sending an email with participants complete details.**

E-mail : mswa.hsg@gmail.com / Web : www.mswahousing.org

सहकारी गृहसंस्था : फायदे

शहरात विशेषतः मुंबई, ठाणे, पुणे, इ. औद्योगिक, व्यावसायिक तसेच सरकारी निमसरकारी आस्थापनांमुळे लोकांचे लोंढे येण्यात गेल्या २-३ दशकांत वाढ झाली. परगावांतून व परप्रांतांतून येणा-या लोकांच्या लोंढ्यांमुळे रहात्या जागांची टंचाई भासू लागली. यातूनच घरांची संकुले निर्माण झाली व त्यांचे नियोजन करण्यासाठी सदनिकाधारकाच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थाची स्थापना होऊ लागली.

प्रथम मुंबई सहकारी संस्था कायदा १९२५ अन्वये सहकारी गृहनिर्माण संस्थाची नोंदणी होत असे व या संस्थांच्या माध्यमातून निरनिरळ्या व्यक्ती एकत्र येऊन भूखंड विकत घेऊन, त्याचे प्लॉट पाडून त्यावर आपापली घरे बांधत असत. या प्रकारांत घरांची मालकी सभासदांकडे व भूखंडाची मालकी नोंदणीकृत संस्थेकडे असे.

तदनंतर महाराष्ट्र सहकारी कायदा १९६० व त्या खालील अधिनियम १९६१ शासनाने सहकारी संस्थांच्या नियोजनासाठी संमत केले. अर्थातच हा कायदा व नियम सर्व प्रकारच्या सहकारी संस्थासाठी, गृहनिर्माण संस्था धरून लागू होते. नंतर बांधकाम व्यावसायिकांच्या वेकायदा व अनिर्वध वागण्यास आळा घालण्याच्या हेतूने महाराष्ट्र ओनरशिप प्लॉट अॅक्ट (मोफा) व त्या खालील अधिनियम १९६३ शासनाने संमत केले. हा मोफा कायदा म्हणजे गृहनिर्माण चळवळे नियंत्रण करण्यासाठी पुढे केलेल्या विविध कायद्याची जननीच ठरला. त्यानंतर महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप अॅक्ट १९७० व त्या खालील अधिनियम संमत केले गेले.

अल्प उत्पन्न धारकांच्या घरांसाठी जमिन उपलब्ध व्हावी व त्यावर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या माध्यमाने घरांची निर्मिती करता यावी यासाठी कमाल जमीन धारणा कायदा १९७६ संमत झाला. या चार कायद्यांमुळे १९६० नंतर सहकारी घरबांधणीत प्रचंड वाढ होऊन निरनिराळ्या प्रकारच्या गृहसंस्था शहरांत तसेच विकसित होणा-या गावांताही स्थापन झाल्या.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची स्थापना व नोंदणी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व त्याअंतर्गत नियम १९६१ च्या अन्वये सहकार खात्यातील निबंधकांच्या कार्यालयाद्वारे

केली जाते. याबाबत संबंधीत इतर कायदे म्हणजे मोफा १९६३ व नियम १९६४, मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, भारतीय कराराचा कायदा १८७२, भारतीय नोंदणी कायदा १९०८ व बॉम्बे स्टॅम्प अॅक्ट १९५८.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायदा १९६० अनुसार १० अगर जास्त व्यक्तींनी एकत्र येऊन गृहसंस्थेतील आपल्या सदस्यांचे हितरक्षण करण्यासाठी स्थापन केलेली विधिवत संस्था म्हणजेच सहकारी गृहनिर्माण संस्था.

सहकारी गृहसंस्थांचे दोन प्रकार आहेत.

१. प्लॉट धारक सभासदांची गृहसंस्था. यातही दोन उपप्रकार आहेत.

अ. भूखंड गृहसंस्थेच्या मालकीचा व वितरीत केलेल्या प्लॉटवरील सभासदांनी बांधलेली घरे सभासदांच्या मालकीची.

ब. भूखंड व त्यावरील बांधलेली इमारत गृहसंस्थेच्या मालकीची.

२. प्लॉटधारकांची सहकारी गृहसंस्था. यातही दोन प्रकार आहेत.

अ. भाडेकरू सहभागीदारी सहकारी गृहसंस्था. बिल्डर भूखंड विकत घेऊन किंवा विकासक म्हणून त्यावर इमारत व परिसर गृहसंस्थेच्या मालकीचा व सदनिकाधारक सभासद संपूर्ण मालमत्तेचे सहमालक असतात. त्यांना फक्त त्याच्या वैयक्तिक सदनिकेत रहाण्याचे हक्क असतात. त्यांच्यासाठीच “महाराष्ट्र ओनरशिप प्लॉट अॅक्ट १९६३ व नियम १९६४” म्हणजेच मोफा १९६३ संमत झाला.

ब. बिल्डर सदनिकाधारकांची सहकारी गृहसंस्था स्थापन व नोंदणी करण्याऐवजी त्यांची असोसिएशन किंवा कंडोमिनियम स्थापन करतो व त्याची नोंदणी “महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप अॅक्ट १९७० व त्या अंतर्गत नियम” यास आधिन

राहून करतो . या प्रकारात भूखंड असोसिएशनच्या मालकीचा व फ्लॅट त्या त्या फ्लॅटधारकांच्या मालकीचे असतात .

विल्डर सहकारी गृहसंस्था कि असोसिएशन स्थापन करावी . हे फ्लॅटधारकांच्या संमतिने ठरवितो . अर्थातच “भाडेकरू सहभागिदारी सहकारी गृहसंस्था” हाच प्रकार जास्त प्रचलित आहे . या गृहसंस्थेचे खालील फायदे आहेत .

- १ . मुद्रांक शुल्कांत सवलत
- २ . मिळकत करात सवलत

- ३ . इमारतीत राहाण्याच्या गाळयांबरोबरच व्यावसायिक गाळे चालतात
- ४ . सामायिक जागा म्हणजेच गच्ची, बाग, इमारती भोवतालची मोकळी जागा संस्थेच्या सामायिक मालकीची व त्यावर कोणासही अतिक्रमण करता येत नाही
- ५ . प्रत्येक सभासदास मताधिकार सारखा असतो
- ६ . संस्थेचे कामकाज लोकशाही पद्धतीने होते व सभासदास व्यवस्थापनात भाग घेता येतो .
- ७ . सभासद नियमांचे पालन करत नसल्यास सहकार निबंधकाकडे तक्रार करता येते .
- ८ . संस्थेतील वाद सहकार न्यायालयामार्फत सोडविता येतात व वेळ व पैसा यांचीही बचत करता येते .

ASSOCIATE MEMBERS' RIGHT AS EXPLAINED BY THE DEPUTY REGISTRAR OF G - NORTH WARD

दिनांक :- १३/१२/२०१३.

जा.क्र.मुंबई/उपनि/जी-एन विभाग/माहिम गार्डन व्ही हौ/१३
उपनिबंधक, सहकारी संस्था, जी/एन विभाग, मुंबई,
६ वा मजला, मल्होत्रा हाऊस, जी.पी.ओ. समोर, फोर्ट, मुंबई - ४०० ००९.

प्रति,
चेअरमन/सेक्रेटरी, माहिम गार्डन व्ही को. ऑप. हौसिंग सो. लि.,
प्लॉट नं. ४८२, एम एम छोटानी रोड, माहिम, मुंबई - ४०० ०१६.

विषय :- सहसभासदांचे हक्काबाबत.

संदर्भ :- आपले संस्थेचे दिनांक २७/११/२०१३ व ११/१२/२०१३ रोजीचे पत्र.

आपले लक्ष उपरोक्त संदर्भिय विषयाकडे वेधण्यात येत आहे.

आपली संदर्भिय पत्रे या कार्यालयास प्राप्त झाली. सहयोगी सभासद निवडणूकीसाठी उभा राहू शकतो का व मत देऊ शकतो का ? अशी विचारणा आपण पत्रान्वये केलेली आहे.

आपणास कळविण्यात येते की, गृहनिर्माण संस्थेच्या निवडणूकीत मूळ सभासद किंवा मूळ सभासदांच्या अनुपस्थितीत त्यांनी अधिकार पत्र दिलेला सहयोगी सभासद हे मतदानात सहभागी होऊ शकतात. **येथे सहयोगी सभासद म्हणजे मूळ सभासदाबरोबर संयुक्तपणे संस्थेचे भाग (शेअर्स) धारण करणारी व्यक्ती. सहयोगी सभासद मूळ सभासदांच्या गैरहजेरीत व त्यांच्या परवानगीने संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेस हजर राहू शकतो.** सहयोगी सभासद निवडून आल्यास पदाधिकारी सुध्दा होऊ शकतो. मात्र असे अधिकार नाममात्र सभासद / सहानुभूती दर्शविणा-या सभासदास नसतात.

या संदर्भात आपण महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम २७ (२) मधील तरतूद पाहून त्यानुसार कार्यवाही करू शकता.

उपनिबंधक
सहकारी संस्था जी/एन विभाग, मुंबई.

पुनर्विकासाला / पुनर्विकासावरील बंधने

मागील चर्चेत चर्चेनुसार (दर्शविल्यानुसार) पाहिल्यानुसार या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची मर्यादितची मालमत्ता ही महत्वाच्या ठिकाणी दोन रस्ते जोडले जातात अशा महत्वाच्या ठिकाणी आहे. सदर आणि विभाग आहे. तथापि त्या ठिकाणी काही बंधने असल्याची जाणीव आहे. संभाव्यपणे उपयोगात आणता येईल असे वाटत नाही संभाव्यपणे उपयोगात न आणण्याबाबत खालील बंधने दिसून येतात.

वाहतुक दाटी

मालमत्ता दोन मुख्य रस्ते एकमेकाला मिळतात अशा ठिकाणी असल्यामुळे वाहतुकीची दाटी हा कायमचा अडथळा आहे पूर्वी या ठिकाणी कमी प्रमाणात वाहतुक होती. परंतु या विभागात मोठ्या प्रमाणात विकासाची कामे झालीत. वाहतुकीचे प्रश्न मोठ्या प्रमाणात अनेकपटीने वाढलेले आहेत हालचालीत अडथळे येत आहेत. तसेच आवाजाचे आणि मोठ्या प्रदुषणाचा त्रास वाढतो आहे. आवाजात वाढ झाल्याने अडचणी वाढलेल्या आहेत. एम.एम.आर.डी.ए. एल.आर.टी. अलाईनमेंट मुंबई महानगर प्रदेश विकास उन्नत लाईट रेल्वे ट्रान्सपोर्ट सिस्टिम (एलआरटी) प्रस्तावित केलेली असून वसोवा अंधेरी आणि घाटकोपर या दरम्यानच्या कम्प्युर्ससाठी आहे. वरच्या पातळीवर पध्दतीने मार्ग बांधण्याच्या निविदा प्रक्रिया चालू असून काम लवकरच सुरु होईल अशी अपेक्षा आहे.

जे. पी. रोड पासूनच त्याची सुरुवात करण्याचे ठरविलेले आहे. लाईट रेल्वे ३१० स्पोर्टची लोहमार्ग ६.५० ते ७.०० मीटर उंचीवर असेल त्याबाबत लाईट रेल्वे ट्रान्सपोर्ट चालेल रेल्वे मार्गाला जोडून त्याच उंचीची रेल्वे स्टेशन असतील जरी ते अद्यापपर्यंत निश्चित केलेले नसले तरी जर स्टेशन जवळपास असून पुढील कालावधीतील विकासकामांना बाधा येत असली तरी विकास हा हानीकारक होऊ शकतो. कारण आवाजाचे प्रदुषण होणार आहे तरीही जर स्टेशन जवळच्या विभागात असतील तर त्यामुळे व्यापारविषयक अतिरिक्त कार्यक्रमांत वाढ होईल. लाईट रेल्वे ट्रान्सपोर्ट मार्गामुळे त्याखालच्या

दुकान व व्यापार धंद्यावर परिणाम होऊ शकेल जसा महम्मद अली रोड येथील व्यापार धंद्यावर परिणाम झालेला आहे.

नागरी विमान उड्डाण विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र

जर मालमत्ता ठरवून दिलेल्या मर्यादेच्या अंतराच्या आत असेल तर म्हणजेच सांताक्रुझ आणि जुहू विमानतळाच्या रेफरन्स पॉईंटमध्ये असेल तर त्यासाठी विमानतळ अधिकारीणी भारत सरकार याजकडून ना हरकत प्रमाणपत्र मिळवावे लागेल. सदर प्रमाणपत्र इमारतीच्या उंची संदर्भातील असेल या विभागातील बांधकामाबाबतचा पूर्वानुभव अनेक मजली इमारतीबाबतचा लक्षात घेता या विभागातील इमारतीची परवानगी दिलेली उंची जास्तीत जास्त शेवटपर्यंत पाण्याची टाकी/उद्वाहन अभावी मशीनचे छप्पर जास्तीत जास्त उंच छप्पर. (इमारतीच्या अंतिम उंचीचा भाग ४५ मीटर) सदर उंची ही जुहू एअरपोर्ट संदर्भातील आहे आणि ६१ मीटर जास्तीत जास्त उंची सांताक्रुझ विमानतळा संदर्भातील असेल जर नियमाची कडकपणे अंमलबजावणी केली तर इमारतीची उंची तळमजला, १३ मजला होऊ शकेल म्हणजेच १३ मजल्याची इमारत बांधता येऊ शकेल तसा प्रस्ताव सादर करता येवू शकेल.

वाहतुकविभाग/बृहन्मुंबई महानगर पालिकेकडून ना हरकत प्रमाणपत्र वाहतुकदाटीच्या अडथळ्यामुळे वाहतुकीच्या विशेष विभागाची/ बृहन्मुंबई महानगर पालिकेचे ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करणे गरजेचे आहे. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने विभागातील रस्त्याचे रुंदीकरण करण्याचे निश्चित केलेले आहे यावेळी किती रस्त्याचे रुंदीकरण करणे शक्य होईल हे निश्चित सांगता येणार नाही त्यासाठी रस्ता रुंदीकरण्यासाठी जागा बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला दिली गेली पाहिजे. याचा परिणाम ट्रान्सफर ऑफ डेव्हलपमेंट राईट्सचा वापर करण्यावर होईल. जेव्हा रस्ता रुंदीकरण्यासाठी धावयाच्या जागेचा विचारात घेतला जाईल ही जागा बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला हस्तांतरीत होईल त्यावेळी डेव्हलपमेंट कंट्रोल रूल्सचाही विचार होईल.

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

HEALTHY BUILDING STRUCTURES – MAINTENANCE GUIDELINES

- 1) When we come back home tired from our daily work routing we like to be relaxed and we feel safest when we are at our own homes. But are our buildings in which are homes are based; are they really safe and healthy is what we really need to understand.
- 2) We normally spend huge amounts of money in decorating the interiors of our homes; but when it comes to the maintenance of exteriors of our Buildings ; we generally give a casual and careless attitude which is absolutely wrong, because if our building structure becomes weak or damaged , all the money spent on the interiors will go really in waste.
- 3) The way we maintain our body health by going for check-ups to Doctors and Specialists and sometimes we even Consult Surgeons; the very same way our Building Structures need to be healthy so that they stand strong in this Environment which is tall of pollution and abrasive atmosphere and needs to withstand Acute heat of Summer bitter Cold of winter and the thundering and lightening and heavy Rains of the Monsoon seasons.
- 4) The way we do away with our old clothes when worn out and buy new Clothes, the same way we have to keep changing / maintaining the worn out and damaged portions etc. of our Building at regular intervals.
- 5) We should generally adopt the following maintenance procedures & activities at regular intervals as given below:-
 - a) Crack filling every 2 to 3 years.
 - b) Good quality Painting / Coatings every 5 to 7 years.
 - c) Patch plastering every 10 years wherever required.
 - d) Partial plumbing replacement every 10 years wherever required.
 - e) Waterproofing to External walls every 7 to 10 years.
 - f) Waterproofing to Terraces every 12 to 15 years depending upon the deterioration.
 - g) Structural RCC Columns / beams / Slabs / Chajjas etc. repairs every 15 years.
 - h) Internal WC / bath waterproofing replacement every 20 years depending upon the actual damage.
 - i) Overhead / Underground Tank internal waterproofing to be replaced every 15 to 20 years.
- 6) Generally for the first 20 years of the buildings life, the above general repairs are necessary to up keep the maintenance of our building structures.
- 7) Major Structural Repairs are generally needed after 20 to 25 years of the age of the building. When Major Repairs are carried out we should generally adopt the following procedures to ensure a good job which are mentioned as under:-
 - (i) Entire plaster on plain / straight dead walls should be removed completely.
 - (ii) Joints between RCC and masonry should be properly filled with polymer mortar.
 - (iii) Plaster on other wall surfaces should be inspected and only be chipped off if found loose.
 - (iv) Avoid unnecessary breakage of good sound plaster, as it might end up in more leakages.
 - (v) Repair the RCC in Columns, Beams, Chajjas, Pardis, Slabs wherever Concrete as spalled off and steel bars are exposed.
 - (vi) Treat the steel bars with Rusticide and then apply Fixoprime on the bars.
 - (vii) Apply bond coat and then carry out RCC Polymer Repairs by applying Polymer Mortar in a ration 1:5:15.
 - (viii) Brick bat coba may be done on the Chajja tops and finished with top coat of smooth plaster in proper slope.
 - (ix) While breaking plaster; Window covering with 4mm thick Plywood should be done.
 - (x) Bardan/ Hassen cloth should be put on the outer side of Scaffolding to avoid delvies falling on people and cars.



Mr. Vinod T. Harisingani
M: 9920585441

- (xi) Safety nets should be spread on the entire horizontal areas where work is being carried out to avoid any Accidents / Mishaps.
- (xii) The old waterproofing Brick bat Coba should be entirely removed from the Terrace and the absolute bare Slab should be seen.
- (xiii) Any small remaining mortar of the old coba must also be removed thoroughly and completely.
- (xiv) Proper Brickbat coba using waterproofing Compound must be carried out of average approx. 4 inches thickness.
- (xv) The top layer of China Chips must also be provided to guard the Waterproofing layer; thereby increasing the life of waterproofing layer.
- (xvi) All old plumbing lines must be removed and new plumbing lines should be provided 3" away from the wall surface by using G I brackets.
- (xvii) The old GI pipe pieces which pass through the walls for internal water supply must also be replaced with PVC sleeved GI connectors to avoid seepage.
- (xviii) Waterproofing coatings must be applied especially on all dead walls to avoid dampness and seepages.
- (xix) Air conditioning openings which do not have Chajjas above them are causes of Seepages; So Chajjas must be created above them.
- (xx) Two coats of surface protection system must be applied on all external surfaces.
- (xxi) Best quality Premium Acrylic Paints / Elastomeric Paints must be applied with proper shade selection.
- (xxii) An additional protection with 2 coats of Silicon Coatings may also be applied if the buildings are near the Sea Coastline.

Buildings which are more than 40 to 50 years old may need even more specialized repair techniques such a Guniting, Fiber Wrapping, etc. depending upon the type of a structure and Extent of damage to a Structure. The above Repairs procedure if followed in proper manner, will give the best and long lasting results.

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

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**

**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- / /2014

To,
The Hon.Secretary,
Vasai Taluka Co-op. Housing Federation Ltd.
Swagat Bhavan, Near Indian Oil, Opp. MSEB Colony,
Station Road, Vasai Road (E) 401 202.

Sir,

I/We hereby apply for the subscription for the VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW MAGAZINE which is published by your Federation.

I/We furnish my/our particulars as below :-

1. Name of the subscriber :
2. Address in full details of the subscriber :
.....
Pin code
3. Land mark to reach up to society/house :
4. E-mail ID :
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 ontowards magazine subscription starting from.....,2014 to.....,2014 is enclosed herewith in the name of Vasai Taluka Co-op.housing Federation Ltd. Kindly deliver the magazine at the above address.

Yours faithfully,

Name of the subscriber

ACKNOWLEDGEMENT

Received the subscription for VTHF Magazine for one year, starting from, 2014 to, 2014. Reference no.

Secretary /Authoritory
Vasai Taluka Co-op.Housing Federation Ltd.

FORM OF APPLICATION FOR MEMBERSHIP/And Allotment of the
VASAI TALUKA CO-OPERATIVE HOUSING FEDERATION LTD.,
VASAI - 401202

Regd. No. TNA/VSI/GNL/(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
- b) From 1 year to 2yrs.
- c) From 2yrs. To 3yrs.
- d) Above 3yrs

IN 78 Months

+10% Bonus on Maturity

11% p.a.

Hurry Limited Period Offer

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

Interest payable @6% p.a.

Interest payable @7% p.a.

Interest payable @ 8% p.a.

Interest payable @ 9% p.a.



MSWA METROPOLITAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.

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

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

Tel.: 022 -42551448/1414

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

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

If Undelivered return to

VASAI TALUKA CO-OPERATIVE HOUSING FEDERATION LTD.

Swagat Bhavan, Near Indian Oil,

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

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