

वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटीस् रीव्ह्यू

VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW



January 2014

VOL.02 Issue 10

Price : ₹ 25/-

अभिहस्तांतरण

आणि

त्याचे फायदे



wish you
HAPPY NEW YEAR
2014

Wish you
a Happy & Prosperous
New Year

2014

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, Vasai - 401207
Contact: 0250 - 2322053/ 0250 - 2323449/ 9527441600/ 9527451600/ 9527461600 **Toll Free No.:** 1800 233 6000

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

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



सचिव
श्री. वि. विश्वनाथन

Dear Readers,

New year is on and so would be the new year resolution. Year 2013 saw lot of constructive changes in the cooperative sector.

The government has been clarification on the associate members. It has made it clear that if the person is not the owner of the flat / shop then by just paying Rs. 100/- as entrance fees one cannot become associate member with the intention to vote and contest election.

The Honorable City Civil Court in Mumbai in one of the cases has directed the society to get the conveyance under the deemed conveyance. The election authority has been appointed and the office is set up at Pune.

The wait for model bye-laws is still getting longer and not getting over. Hope to have a good news 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.

Happy Reading.

CONTAIN	PAGE NO.
सदनिका भाड्याने देण्यात संस्थेची मध्येवर्ती भूमिका	06
मानीव अभिहस्तांतरणाचे यशापयश	12
३० वर्षांच्या आतील इमारतीही क्लस्टरमध्ये	12
अभिहस्तांतरण आणि त्याचे फायदे	16
सौर दिवे	18
अभिहस्तांतरणाच्या बाबतीत प्रवर्तकाच्या जबाबदाऱ्या व प्रवर्तकास शिक्षा	20
अपार्टमेंटधारकांचे हक्क	24
CIVIL COURT ORDER TO GET DEEMED CONVEYANCE APPROACHING COMPETENT AUTHORITY (DDR), UNDER MOFA	22

BUILDING REPAIRS / REDEVELOPMENT

B.M.C AAPROVED CONSULTANTS

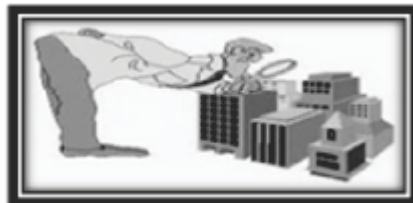
(BMC PANEL STRUCTURAL ENGINEER REGD. NO. STR/S/171) & ARCHITECT CA/80/5507

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

सदनिका भाड्याने देण्यात संस्थेची मध्येवर्ती भूमिका

सदनिकेत योग्य भाडेकरूची निवड होणे महत्वाचे असून, आपण ज्या गृहनिर्माण संस्थेत राहतो तेथील सभासदांची काही एक समान संस्कृती असते. एखादा सभासद आणत असलेला भाडेकरू त्या दृष्टीने योग्य असावा. या बाबत संस्थेकडेसुद्धा उत्तरदायित्व येत असल्याने भाडेकरूच्या निवडीमध्ये सभासदांइतके संस्थेनेही लक्ष घातले पाहिजे.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सभासद हे त्यांनी संस्थेत घेतलेल्या सदनिकेत स्वतः राहतील अशी मूलभूत धारणा असते. तरीही काही करणस्तव सभासदाला आपल्या सदनिकेत राहणे शक्य होणार नाही हे सुद्धा आदर्श उपविधीमध्ये मान्य असलेले तत्व आहे. त्यानुसार नोकरी किंवा व्यवसायामध्ये संस्थेच्या कार्यक्षेत्राबाहेर जाणे, मुलांच्या शिक्षणाची सोय, सभासदाला कामाच्या ठिकाणी राहणे आवश्यक असल्याने त्याच्या नियोक्याने दिलेले निवासस्थान किंवा स्वतःच्या सदनिकेत काही अपरिहार्य कारणाने राहण्यास असमर्थ असणे इ. परिस्थितीत सभासदाला स्वतः न राहता आल्याने त्याची सदनिका भाड्याने देता येईल अशी स्पष्ट तरतुद उपविधी क्र. ४३(९) मध्ये करण्यात आली आहे. त्यानुसार अनेकांवर सदनिका भाड्याने देण्याची वेळ येत असते.

वर उल्लेख केलेल्या कारणांव्यतिरिक्त आता कित्येक ठिकाणी सदनिका घेताना लोक त्याकडे गुंतवणुक म्हणून बघत असल्याने ते स्वतःच्या सदनिकेत राहायला येण्याची शक्यतासुद्धा असत नाही. याबाबत निश्चित आकडेवारी उपलब्ध नसली तरी अशा सदनिका भाड्याने देण्याएवजी त्या त्या रिकाम्या ठेवणाऱ्या सभासदांचे प्रमाण बऱ्यापैकी असावे असे वाटते. कारण गुंतवणुक म्हणून विचार करता सदनिकेचे बाजारमुल्य हे दरवर्षी वाढतच असते आणि त्यामुळे मालकाला समाधान लाभत असावे. तरीसुद्धा जर सदनिका भाड्याने दिली जर त्या सभासदाला उत्पन्न मिळून सदनिकेचे मासिक सेवा शुल्क, कर इ. खर्चाची भरपाई होऊन त्याला थोडाफार फायदा होईल हे निश्चित आहे. परंतु असे असूनही सभासद आपली सदनिका भाड्याने देत नाही यामागे काही कारणे सुद्धा आहेत. आपल्याला योग्य भाडेकरू मिळेल काय, उद्या त्याने घर सोडण्यास नकार दिला तर कोर्टकचेरी कोण करील आपले घर तो निट वापरेल काय इ. अनेक शंका मनात असतात. ओळखीच्या किंवा नात्यातील लोकांना दिल्यास तेही अवघड जागेचे

दुखने होऊन बसेल काय, अशी भीती असते. मुख्य प्रश्न आपल्याला हवे तेव्हा घर खाली क न मिळेल काय हाच असतो. भाडेकरू व्यक्ती जामच नाही म्हणाली तर धकदपटशा किंवा धमकी (गुंडाकरवी?) घावेच लागते असे कित्येक जण मनतात बाणि त्यात तथ्य नाही, असे म्हणता येत नाही.

दलालांचा फायदा

या अडचणी येऊ नयेत म्हणून कित्येक सभासद भाडेकरू मिळवण्यासाठी दलालाची मध्यस्थी स्वीकारतात. पण दलालाची नेमणूक करण्यात अनेक प्रकारचे अनुभव येतात. कधी महिनो न महिने भाडेकरू मिळत नाही. दलालच कमी प्रयत्न करतो असे वाटते. मग आपली सदनिका योग्य नाही किंवा जवळपास सोयीसुविधा नाहीत अशी कारणे दलाल देतात. आधी जे आमिष दाखवलेले असते तेवढे भाडे देण्यास कोणी तयार नाही असे सांगण्यात येते. कालपव्यय झाला तरी दलालाचे नुकसान होत नाही. कारण त्याला आज ना उद्या कमिशन मिळणारच असते.

या दलालांचे कमिशन पूर्ण भाड्याइतके असते आणि ते भाड्याने देणारा आणि घेणारा अशा दोघांकडून घेतले जाते. म्हणजेच म्हणजेच महिन्याचे भाडे वीस हजार रूपये आले तर दलाला दोन्हीकडचे मिळून चाळीस हजार रूपये मिळतात. (हि रक्कम कमी आहे काय याचा क्षणभर विचार करावा) आणि ही रक्कम अकरा महिन्यांच्या कालावधीसाठी असते.

म्हणजेच परत करार करण्याची वेळ येते तेव्हा भाड्याबरोर कमिशनची रक्कमसुद्धा वाढू शकते. (येथे वरंवार दिलेल्या भितीच्या कारणाने दलालाची मध्यस्थी चालू ठेवली जाईल असे गृहित धरले आहे.)

करार नोंदणी भ्रष्टाचाराचे कुरण

संभाव्य अडचणी टाळण्यासाठी पुढची खबरदारी म्हणजे भाडेकरूशी लीव्ह अॅण्ड लायसन्सचा करारनामा करून त्याची नोंदणी करणे होय. यासाठी लागणारी सर्व तऱ्हेची मदत दलाल देऊ करतो आणि करारनाम्याच्या मसुदा वकिलाकडून करून घेण्यापासून ते सहदुयम

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

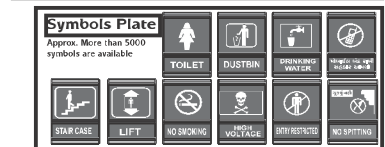
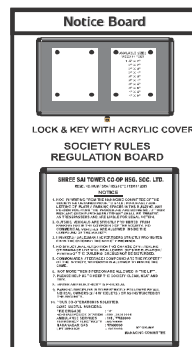
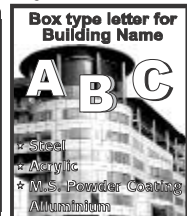
022-42551414

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.

Fir.	F.No.	Name	F.No.	Name
1st	101.	DR. VIKAS MUKUND PALKAR	102.	CAPT. SAMIR & MINEE KAZI
2nd	201.	MANMEET SABARWAL	202.	MT. SHAH SANYA QURASHI, SUSHILA ADAM
3rd	301.	LIZ & MARIA	302.	DUTTS
4th	401.	NARAYAN B. JAMBOTKAR	402.	IQBAL SHARIFF
5th	501.	AFTAB HYDERALI MERCHANT	502.	AVANEE CHOKSI , DEVIINDRA CHOKSI
6th	601.	BHARAT S. TRIVEDI	602.	DIANI CORNELIO
7th	701.	Orbit Developers Partner (M. M. K. BOSHI)	702.	CHAITANYA MALGAONKAR

Emergency No: POLICE - 28423021 / 100, FIRE - 101, AMBULANCE - 26243675, OTIS HELP LINE NO - 1800 22 7777



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

निबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यापर्यंत पावलोपावली येणारा खर्च सदनिकाधारक आणि भाडेकरू यांच्याकडून निम्मा निम्मा घेतला जातो. या करारा पोटी शासनाला स्टॅम्प, नोंदणी आणि हाताळणीसाठी मिळून हजार रूपये मिळत असले तरी कार्यालयातील काम करून देणारे दलाल वेगळे असतात आणि त्यांच्यामार्फत वरपर्यंत लाच देऊन होते हे उघड गुपित असून, या प्रकरणी एकूण खर्च आठ ते दहा हजार रूपये येतो असे अनुभवी सांगतात. तसेच भ्रूटाचाराचा मार्ग अवलंबिल्याशिवाय तुमचे काम होऊच शकत नाही असे म्हटले जाते आणि नोंदणी कार्यालयाला भेट दिल्यावर ते पटते.

संस्थेने पुढाकार घ्यावा

अशा अडचणींमुळे अनेक सभासद आपली सदनिका भाड्याने देण्याचा विचार करत नसतील तर हे समजण्यासारखे आहे. पण यामुळे अनेक सदनिका रिकाम्या राहून गृहनिर्माण संस्थेच्या व्यवस्थापनावर त्याचा बरा-वाईट परिणाम होत असावा असे वाटते. सभासदांनी जास्त संख्येने एकत्र येऊन सहकाराच्या माध्यमातून एकोप्याने राहावे हाच गृहनिर्माण संस्थेच्या स्थापनेचा मुळ एद्देशच सफल होणार नाही म्हणून सभासद काही करणांनी स्वतः राहत नसल्यास त्यांच्या सदनिका रिकाम्या राहण्यापेक्षा भाड्याने दिल्या गेल्या तर अधिक चांगले असा विचार संस्थेने (म्हणजे सर्वसाधारण सभेने) केल्यास ते सहकारी गृहनिर्माण धोरणाशी विसंगत नसून, ती आता काळाची गरज आहे असे वाटते. त्या दृष्टीने संस्था आपणहून याबाबत काही पुढाकार घेऊन हा प्रश्न मार्गी लावू शकेल काय हे पाहणे सयुक्तिक होईल.

भाडेकरू हे नाम मात्र सभासद

सर्वप्रथम हे लक्षात घेतले पाहिजे की संस्थेच्या आदर्श उपविधी क्र. ५ मध्ये संस्थेच्या उद्देशाने सभासदांमधील शांतीपूर्ण सह निवासाला प्राधान्य आहे. त्या अनुशांगाने सहकाराच्या मुल तत्वांनुसार संस्थेचे संचालन अभिप्रेत आहे. तसेच या पुर्ततेसाठी संस्थेला तिच्या संपदेचे (प्रॉपर्टी) व्यवस्थापन, सांभाळ आणि प्रशासन करावयाचे आहे. या मूळ धारणेनुसार संस्थेत सभासदांना प्रवेश दिला जात असून उपविधी क्र. १६ मध्ये सभासदांचे वर्गीकरण करताना नाममात्र (नॉमिनल) सभासदत्व देण्याची तरतूद आहे. तसेच उपविधी क्र. २० नुसार भाडेकरू म्हणून येण्यास पात्र व्यक्तीने नाममात्र सभासद म्हणून प्रवेश मिळवण्यासाठी मूळ सभासदांमार्फत परिशिष्ट - ११ नुसार विहित नमुन्यात अर्ज करावयाचा असून प्रवेश फी म्हणून रु. शंभर ही रक्कम भरावयाची आहे. उपविधी क्र. २४ (ब) नुसार सदर नाममात्र सभासदाला सदनिकेत राहण्याचा अधिकार मूळ सभासदाच्या लेखी अनुमतीने आणि त्याने संस्थेला लेखी सूचनेने प्राप्त होतो. आणि याबाबत सर्वसाधारण सभेने ठरवलेल्या अटी लागू

असतात. असे असूनही या नाममात्र सभासदाला सभासदांचे इतर कोणतेही अधिकार असणार नाहीत, अशी स्पष्ट तरतूद उपविधी क्र. २६ मध्ये करण्यात आली आहे. असे नाममात्र सभासद फक्त ते भाडेकरू म्हणून राहत असण्याच्या कालावधीपुरते सभासद आहे. मध्ये कोणत्याही वेळी त्यांना सयुक्त कारण देऊन राजीनामा देता येतो आणि त्यास मंजूरी देण्याचे अधिकार कार्यकारणीला देण्यात आले आहेत.

गृहनिर्माण संस्थेचे अधिकार

वरीलप्रमाणे भाडेकरूला नाममात्र सभासदत्व दिल्याने त्याला संस्थेचे पोटनियम आणि संस्थेने केलेले प्रशासकीय नियम लागू होतात याची सर्वांनी नोंद घेण्याची गरज आहे. ही तरतूद संस्थेच्या मूळ सभासदांच्या हिताची असल्याने भाडेकरूला नाममात्र सभासद व्हावेच लागेल याची खबरदारी संस्थेचे घेणे गरजेचे आहे. अन्यथा ते पोटनियमांचे उल्लंघन आहे. याचे नियम व्हावे म्हणून उपविधी क्र. ४३ (१) नुसार सभासदावर तो त्याची सदनिका भाड्याने देण्यापूर्वी संस्थेला तसे कळवून कार्यकरणीकडून लेखी संमती घेईल अशी तरतूद आहे. तसेच क्र. ४३(२) नुसार त्याने लेखी अर्ज करून भाडेकरूचा नाममात्र सभासदाचा अर्ज सादर करावयाचा आहे. सभासदाने याव्यतिरिक्त लेखी स्वरूपात हमी द्यावयाची आहे की पुढे कधी भाडेकरूने सदनिका सोडण्यास नकार दिल्यास त्याच्याविरुद्ध संस्था जी कार्यवाही करील ती सभासद संस्थेच्या बाजूने भाग घेईल. सदर तरतूद तर सदनिका धारण करणाऱ्या मूळ सभासदांच्या हिताचे रक्षण करणारी असल्याने सभासदांनी समजून उमजून तिचे पालन केले पाहिजे. तसेच या उपविधीत सदनिका भाड्याने देण्याचा कालावधी ११ महिने किंवा कार्यकारणीच्या अनुमतीने तो वाढवण्याची तरतूद आहे. या कालावधित सभासदाने संस्थेचे सर्व सेवा शुल्क आणि त्यावर शासनाने ठरवून दिलेल्या दराने ना-भोगवटा शुल्क संस्थेला द्यावयाचे आहे. या तरतुदीसुद्धा सर्व सभासदांच्या हिताच्या असून सदनिका भाड्याने देणाऱ्या सभासदाने पाळणे आवश्यक आहे.

गृहनिर्माण संस्थेस केंद्रस्थानी आणण्याची गरज

वरील प्रमाणे तरतुदी असूनही किती ठीकाणी त्यांचे पालन होते हा संशोधनाचा विषय ठरावा. करण कित्येकांना पोटनियमांची माहीती असत नाहीतर काहीना भाडेकरू निवडणे हे आपले स्वातंत्र्य आहे असे वाटते. त्यामुळे संस्थेच्या अपरोक्ष किंवा पोटनियमांची पूर्तता न करणारे व्यवहार होत असल्यास नवल नाही. मुळात योग्य भाडेकरूची निवड होणे महत्वाचे असून हे सर्वांनी समजून घेतले पाहिजे आपण ज्या गृहनिर्माण संस्थेत राहतो तेथील सभासदांची काही एक समाप संस्कृती असून एखादा सभासद आणत असलेला भाडेकरू त्या दृष्टीने योग्य आणि अनुकूल बसावा या बाबत दुमत

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



Leader™

**Crompton
Greaves**
EVERYDAY SOLUTIONS



Falcon
A MACHINE FOR MARKING



* Conditions apply

असू नये. त्याऐवजी अयोग्य व्यक्ती/कुटूंब भाडेकरू म्हणून आल्यास त्याचा इतर निवासी सभासदांना त्रास किंवा त्याहीपुढे जाऊन उपद्रव होऊ शकतो. येथे योग्य-अयोग्य म्हणताना धर्म, भाषा, जात, इ. संकुचित नसून व्यक्तीची पार्ष्वभूमी, स्वभाव, वर्तन, इ. बाबी अभिप्रेत आहेत. म्हत्वाचे म्हणजे या व्यक्ती कोणत्याही संशयास्पद व्यवसायात व्यवहारात वा कारवायात गुंतलेल्या नसेल फार आवश्यक आहे. याबाबत संस्थेकडेसुद्धा उत्तरदायित्व येत असल्याने भाडेकरूच्या निवडीमध्ये सभासदाइतकेच संस्थेनेही लक्ष घातले पाहिजे आणि यासाठी सदनिका भाड्याने देऊ इच्छिणाऱ्या सभासदाने संस्थेला केंद्रास्थाने दिले पाहिजे.

गृहनिर्माण संस्थेचे मध्यस्थ व्हावे

याबाबत एक प्रस्ताव करावासा वाटतो की, गृहनिर्माण संस्थेचे पुढाकार घेऊन भाडेकरूची निवड करण्यासाठी गरजू सभासदाला साहाय्य करावे यासाठी संस्थेने योग्य नियम तयार करून ज्यांना भाड्याने घर हवे आहे अशा व्यक्ती/कंपनीने संस्थेच्या कार्यालयात चौकशी करून येथेच आपले नाव मागणी नोंदवावी, असा पहिला नियम करावा. अशा नोंदवलेल्या व्यक्ती/कंपन्यांकडून गरजू सभासद आणि संस्था यांनी मिळून भाडेकरूची निवड केल्यास अनेक बाबींची पुर्तता रीतसर होऊन सभासदाला दलालीचीसुद्धा गरज पडणार नाही. संस्था सभासद यासाठी इंटरनेटसारखे माध्यमही वापरू शकतात कोणतीही सहकारी संस्था स्थापन करण्यामागे एकमेकांना साहाय्य करणे आणि मधल्या व्यक्तीचे (मिडलमन- दलाल) उच्चाटन हेच गाभ्याचे तत्व असल्याने, यावर कोणी हरकत घेण्याचे कारण असू नये. प्रस्तावात सभासद आकण संस्था या दोघांचा फायदा आहे.

संस्थेने यांस एक सेवा समजून गरजू सभासदाकडून आणि इच्छुक भाडेकरूंकडून जरूर ते सेवा शुल्क अकारावे जे सभासद दलसल मागत असलेली रक्कम राजी खुशीने (की निमुटपणे?) देतात त्यांना संस्थेला शुल्क देणे जड होणार नाही असे वाटते असेच संस्थेनेसुद्धा अवाच्या सवा शुल्क न ठरवता सभासदाचे आणि आपले हित पाहावे अन्यथा संस्था सभासदाला दलालाकडे जाण्यापासून रोखू शकणार नाही. त्याचप्रमाणे ही सेवा देताना संस्थेने गांभीर्य आणि तात्परता दाखवावी जेणेकरून सभासदाला समाधान मिळेल (तो ग्राहक आहे हे लक्षात ठेवावे) असे सेवा शुल्क संस्थेला उपविधी क्र. ६७ गअपप अंतर्गत ठरवता येऊ शकेल असे वाटते. आणि ते आकारल्याने संस्थेच्या उत्पन्नात भार पडून खर्चासाठी रक्कम मिळेल किंवा निधीत वाढ करता येईल. (टीप: प्रस्ताव संस्थेने स्वतः मध्येस्थ होण्याचा असून यासाठी कंत्राटदार म्हणून परत दलाल नेमण्याचा नाही हे लक्षात घ्यावे. अन्यथा ती क्रूर चेष्टा ठरेल.)

करारनामा सुलभ असावा

आधी म्हटल्याप्रमाणे सदर व्यवस्थेसाठी सभासद आणि भाडेकरू यांच्यात ११ महिन्यांच्या मुदतीसाठी करार करणे अभिप्रेत असून उपविधीत ते नमुद आहे. सदरच्या करारनाम्यात वर्षानुवर्षे चालत येणाऱ्या अटी असून करार करण्याची नावे, वय, पत्ता इ. वगळता त्यात नवीन काहीच नसते तरीसुद्धा ॲग्रीमेंट, ड्राफ्टिंग, वकील फी या नावाखाली सभासद आणि भाडेकरूंकडून रकमा वसूल केल्या जातात असे दिसून येते.

या व्यावस्थेस पर्याय म्हणून संस्थेने करारनाम्याच्या मसुदा (आपल्या संस्थेतील व्यवहारासंबंधी म्हणून) एकदाच तयार करून घेतला तर त्याचा उपयोग संस्थेचे सभासद आणि (भाडेकरू) नाममात्र सभासद करू शकतील.

या करारनाम्याच्या संदर्भात असे सुचवावेसे वाटते की, सदरचा करारनामा करताना सभासद, भाडेकरू आणि गृहनिर्माण संस्था अशा तिघांनी एकत्र येऊन त्रिपक्षीय स्वरूप दिल्यास त्यास आणखी वनज प्राप्त होईल. तसेच हा करार/व्यवहार नोंदणी झालेली सहकारी संस्था तिचा सभासद आणि पाममात्र सभासद अशा तिघात झाल्याने त्यास सहकारी काढायचे अधि ठान आपोआप मिळेल. पुढेमागे मतभेद झाल्यास उपविधीनुसार (घटनादुरुस्तीमुळे अस्तित्वात येणाऱ्या तक्रार निवारण समितीकडे किंवा) सहकारी न्यायालयात निणर्य होऊ शकेल आणि सुटसुटीतपणा येईल.

अशा प्रकारे करारनामा केल्यावर त्याची नोंदण करावी काय हादकखील प्रश्न आहे. भारतात पिढ्यान् पिढ्या लोक भाड्याने घरे देत आलेले आहेत जी नोंदणी पूर्वी कधी केली जात नव्हती ती एकाएकी एवढी आवश्यक का झाली याचाही शोध घेतला पाहिजे. सध्या करार करताना सभासद आणि भाडेकरू हे दलालावर जास्त विश्वास ठेवून तो सांगेल ते एकत असतात आणि ते स्वतः अनोखीळच असल्याने त्यांचा एकमेकांवर काडीमात्र विश्वास नसतो. आणि गृहनिर्माण संस्था तर त्रयस्थ असते.

ही नोंदणी केलीच पाहिजे असे मला वाटत नाही, पण जाणकारांनी यावर जरूर प्रकाश टाकावा) माझ्या मते, सभासद आणि भाडेकरू यांनी एकमेकांवर थोडा विश्वास टाकला, वर म्हटल्याप्रमाणे गृहनिर्माण संस्थेला केंद्रस्थानी ठेवले आणि या व्यवहाराला त्रिपक्षीय करारनाम्याचे रूप बहल केले तर नोंदणीचा खर्च न करताही सर्वांचे हित सुरक्षित होऊ शकेल. मुख्य म्हणजे या क्षेत्रात जो दलालांचा सुळसुळाट झाला आहे त्यास आळा बसेल. तार यावर विविध स्तरांवर सकारात्मक विचार व्हावा आणि एक नवी परंपरा निर्माण व्हावी असे वाटते.

Source : Loksatta

Exteriors



Construction
& *Bungalows*

“We don’t see buildings, we see better places to work & live in”

With experience of more than 50 years, **VIBGYOR** provides finest quality of Interior and Exterior Design services. We design spaces in a manner that it reflects your dynamic personality with our unique & futuristic designs. We are proficient in designing Exteriors of

• Repairs • Water Proofing • Painting • Plumbing

VIBGYOR®

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 / 9820738777

मानीव अभिहस्तांतरणाचे यशापयश

राज्य शासनाने विशेष मोहीम राबवूनही राज्यातील ६० हजार को. हौ.सो. पैकी बहुतांश सोसायट्यांचे अद्याप नियमित (रेग्युलर) वा मानीव (सक्तीने) अभिहस्तांतरण झाले नसल्याने अथवा विलंब लागत असल्याने संबंधित जमिनीच्या मालमत्ता पत्रकावर, ७/१२ उताऱ्यावर इतर हक्कदार म्हणून को. हौ. सो. ची नोंद करण्याचा निर्णय राज्य शासनाने घेतला आहे.

मुंबई, ठाणे, पुणे व राज्याच्या अन्य महानगरांतील कित्येक को. हौ. सो. इमारतींचे बांधकाम आज पूर्णतः अथवा अंशतः जादा मजल्यांच्या स्वरूपात वा अन्य कारणाने अनधिकृत आहे.

आराखडे मंजूर करताना शासनानं घातलेल्या अटी/शर्तीचे पालन बिल्डरने केलेले नाही. परिणामी कित्येक इमारतींना अद्याप ओ. सी. मिळालेली नाही, अशा नियम व कायदाबाह्य बाबींमुळे मूळ जमीन मालक व बिल्डरमध्ये वाद सुरू असल्याने जमीनमालक व बिल्डर दरम्यानच्या आर्थिक व अन्य व्यवहारांची, कायदेशीर बाबींची/ कागदपत्रांची पूर्तता झालेली नाही. बिल्डरने केलेल्या नियमबाह्य व कायदाबाह्य बाबींची माहिती असतानाही अनेकांनी अशा इमारतीत जागा खरेदी केल्या असून, पझेसन घेऊन तेथे रहिवास, वापर सुरू केला आहे. खरेदीदारांचा हा सर्वच व्यवहार कायद्याला धरून नसताना, त्यांनी केवळ एकत्र येऊन अधिकृतांसह अनधिकृतांनी को. हौ. सो. स्थापन केली म्हणून सध्याच्या डीमंड कन्व्हेअन्स मोहिमेद्वारे जमीन हस्तांतरण मागण्याचा अधिकार अशा सोसायट्यांना कसा प्राप्त होतो.

राज्यातील ६० हजार को. हौ. सो. पैकी कित्ती हजार सोसायट्यांसाठी वर उल्लेख केलेल्या बाबी या नियमित वा मानीव हस्तांतरणाला होत असलेल्या विलंबाला वा अल्प प्रतिसादकरता कारणीभूत आहेत याचीही आकडेवारी शासनाने प्रसिध्द करावी.



श्री. वि. विश्वनाथन

येथे जमिनीचा मालक एक, त्यावर अधिकृत सह/वा अनधिकृत इमारत बांधकाम करणारा बिल्डर दुसरा, कायदेशीर/बेकायदेशीर खरेदी व्यवहार करणारे पंचेसर तिसरे, या पंचेसरच्या को.हौ.सो. ला डीमंड कन्व्हेअन्ससाठी पाठबळ देणारी फेडरेशन चौथी व मालमत्ता, ७/१२ पत्रकावर सोसायटीचे नाव दाखल करायला उतावीळ झालेले सरकार पाचवे, अशी पंचकडी असून, या प्रत्येक घटकाला डेव्हलपमेंट/विक्री/खरेदी कराराने व सरकारी नियमांनी मिळालेले अधिकार वेगवेगळे आहेत. अशा परिस्थितीत जमीनमालकांच्या नावे प्रापटी कार्ड, ७/१२ व इतर हक्कदार म्हणून को. हौ. सो. चे नाव दाखल करून, सरकार एवढी वर्षे बेकायदेशीर झोपड्यांना जसे अभय व पाठबळ देत आले आहे तसे आता को. हौ.सो. मधील सदनिकांच्या बेकायदेशीर व्यवहारांना देऊ पाहत असून, सरकारच्या बेकायदेशीरचे कायदेशीर करून निर्णय लादण्याच्या प्रयत्नात नैसर्गिक न्यायाचे तत्व नाकारले गेल्यास वा कोणत्याही एका घटकावर अन्यास झाल्यास अशी प्रकरणे न्यायालयात जाण्याची व तेथील कामकाज वाढण्याची शक्यता अधिक आहे.

३० वर्षांच्या आतील इमारतीही क्लस्टरमध्ये

सौजन्य - सामना

मुंबई शहरातील धोकादायक आणि मोडकळीस आलेल्या इमारतींच्या सामूहिक विकास योजनेसाठी (क्लस्टर डेव्हलपमेंट) बृहन्मुंबई महानगरपालिका विकास नियंत्रण नियमावतलतील विनियम ३३(६) मध्ये सुधारणा करण्याचे सरकारने ठरविले असल्याची माहिती मुख्यमंत्री पृथ्वीराज चव्हाण यांनी दिली. त्यामुळे ज्या इमारतीचे वय ३३ वर्षांपेक्षा जास्त आहेत किंवा ३० वर्षांहून कमी वय असून जर धोकादायक इमारत म्हणून जाहीर केल्या असतील तर त्या या योजनेमध्ये समाविष्ट करता येणार आहेत.

मुंबईसह ठाणे, नवी मुंबई आदी शहरांतील धोकादायक आणि अनधिकृत इमारतींचा प्रश्न मार्गी लावण्यासाठी क्लस्टर योजना लागू करण्याची मागणी होत होती. गेल्या आठवड्यात क्लस्टर डेव्हलपमेंट संदर्भात योग्य तो निर्णय घेतला जाईल, अशी घोषणा मुख्यमंत्री यांनी सभागृहात केली होती. बृहन्मुंबई महानगरपालिका विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम ३३ च्या अंमलबजावणीमध्ये उपाय योजना सुचविण्यासाठी अभ्यास गटाची स्थापना केली होती.

या अभ्यासगटाने सुचविलेल्या शिफारसीनुसार विनियम ३३(६) मध्ये सुधारणा करण्याचे तत्वतः ठरविले असल्याचे त्यांनी सभागृहात सांगितले.

- विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम ३३ मध्ये वाढीव चटईक्षेत्र निर्देशांक मंजूर करण्याच्या तरतुदी आहेत.
- धोकादायक, मोडकळीस आलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास, उपकर इमारतींचा पुनर्विकास, नागरी नूतनीकरण योजना, झोपडपट्टी पुनर्विकास आदी योजनांना अतिरिक्त चटईक्षेत्र निर्देशांक उपलब्ध होणार.
- विनियम ३३ (६) मधील विद्यमान तरतुदी मुंबई शहरातील अ, ब, क वर्ग इमारतींना लागू आहेत.
- या तरतुदी उपकर प्राप्त नसलेल्या इमारतींना तसेच मुंबई उपनगरसही लागू करणे प्रस्तावित आहे.
- नगरी नूतनीकरण योजनेतर्गत भूखंड क्षेत्र किमान चार हजार चौ.मी. व मुंबई उपनगरासाठी किमान दहा हजार चौ.मी. असणे आवश्यक आहे.

!! 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



अभिहस्तांतरण आणि त्याचे फायदे

२. अभिहस्तांतरणाचे उद्दिष्टः

१. कायदेशीर मालक होणे

महाराष्ट्र मालकी हक्क सदनिका अधिनियम, १९६३ च्या कलम ११ प्रमाणे जमिनीचे आणि इमारतीचे अभिहस्तांतरण संस्थेच्या नावे मिळविण्यासाठी कायदेशीर संस्था घटित करण्यात येते. स्थानिक प्राधिकाऱ्याने मंजूर केलेल्या मान्य नकाशाप्रमाणे करारनाम्यात उल्लेखिलेल्या प्रमाणे चटई किंवा बांधकाम क्षेत्राप्रमाणे प्रवर्तक/बिल्डर व्यक्तिगत व्यक्तिला सदनिका विकतात. एकदा का किमान संख्येच्या सदनिका विकल्या गेल्या की संकुलाच्या व्यवस्थापनासाठी कायदेशीर संस्था घटित करावी लागते.

जमिनीचे आणि इमारतीचे अभिहस्तांतरण तिच्या नावे मिळविणे हे तिचे मुख्य प्रयोजन असते. जमिनीतील अविभक्त हितसंबंध व्यक्तिगत सदनिका खरेदीदारांमध्ये करणे हे व्यवहारात शक्य नाही आणि सामाईक क्षेत्राचे व्यवस्थापन कायदेशीर संस्थेकडून तेव्हाच करता येऊ शकेल जेव्हा तिच्याकडे त्याची मालकी असेल. अशा तऱ्हेने मोफाने आवश्यक तरतुदी केल्या आहेत की, कायदेशीर संस्था नोंदणी करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या किमान संख्येच्या सदनिकांची विक्री झाल्यानंतर प्रवर्तक/ बिल्डर यांनी चार महिन्यांच्या आत अशी संस्था किंवा कंपनी किंवा कंडोमिनियम घटित करणे कायद्याने बंधनकारक आहे. आणि संकुलाच्या व्यवस्थापनासाठी सदनिका धारकांच्या कायदेशीर संस्थेची नोंदणी झाल्यानंतर अशा संस्थेकडे जमिन इमारतीचे हक्क अभिहस्तांतरण करून देणेही बिल्डर/प्रवर्तकाला बंधनकारक आहे. म्हणून अभिहस्तांतरण याचा अर्थ आणि त्याचे फायदे समजून घेणे अतिशय महत्वाचे आहे.

१. अभिहस्तांतरण विलेखः

अभिहस्तांतरण विलेख हे दुसरे तिसरे काही नसून विक्रेता/विक्री करणारा/हस्तांतरण आणि खरेदीदार/हस्तांतरिती यांच्यामधील लेखी दस्तऐवज आहे जो खरेदीदार आणि हस्तांतरिती यांच्या बाजूने स्थावर किंवा जंगम मालमत्तेतील हक्क, हितसंबंध यांच्या हस्तांतरणाचा पुरावा असतो. हे कागदपत्र लागू असलेल्या मुद्रांक अभिनियमाप्रमाणे योग्य मुद्रांक शुल्क चिकटवून, मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम १८८२, नोंदणी अधिनियम १९०८, भारतीय संविदा अधिनियम १८७२, आयकर अधिनियम १९६१, महारा ट्र मालकी सदनिका अधिनियम १९६३ इत्यादी सारख्या अधिनियमांचे समावेश करून नि पादित करावे लागते.

कोणतीही मालकीची जंगम/स्थावर मालमत्ता ही हक्क (टायटल) कागदपत्राच्या आधारावर ओळखली जाते. उदा. स्थावर मालमत्ता ही सर्व्हे क्रमांक, हिस्सा क्रमांक आणि शासनाच्या नोंदीप्रमाणे असे इतर ओळख चिन्ह या आधारावर नोंद केली जाते आणि ओळखली जाते. जेव्हा असे ओळख चिन्ह हक्क कागदपत्रात (अभिहस्तांतरण विलेख) नोंदविण्यात येते आणि असे कागदपत्र योग्य मुद्रांक शुल्क भरून समुचित प्राधिकाऱ्याकडे नोंदविले जातात आणि असा प्राधिकारी, खरेदीदार/हस्तांतरिती यांच्या बाजूने मालमत्तेतील हक्क/हितसंबंध अधिसूचित करील आणि त्यानंतर अशा मालमत्तेच्या मालकीचा तो निर्णायक पुरावा असेल.

२. शासनाच्या दफ्तरात नोंदी करणे

जेव्हा मालमत्तेचा व्यवहार शासनाच्या दफ्तरात नोंद करण्यात येतो तेव्हा तो मालमत्तेच्या मालकीचा निर्णयात्मक पुरावा असतो. शासनाच्या दफ्तरात नोंद करण्यासाठी वर स्प ट केल्याप्रमाणे अभिहस्तांतरण विलेख नि पादित करावे लागते. उदा. मालमत्ता पत्रिका, ७/१२ उतारा (फेरफार नोंद) ६/१२ उतारा (हक्काचे पत्र, हक्क प्राप्त केल्याचे पत्र)

३. मुक्त आणि पणनयोग्य हक्क

जेव्हा विशिष्ट व्यक्ति/संस्था पूर्ण मोबदला अदा करते आणि मालमत्तेचा कब्जा घेते परंतु हक्क कागदपत्रे ही मूळ मालकाच्या नावे असतील तर सदर मालमत्तेवर खरेदीदाराजवळ मुक्त आणि पणनयोग्य हक्क असणार नाहीत. योग्य अभिहस्तांतरणानंतरच खरेदीदार मालमत्तेवरील मुक्त आणि पणनयोग्य हक्क मिळविले.

६. अभिहस्तांतरणाचे फायदे :

- योग्य हक्क मिळतात.
- अतिरिक्त एफ.एस.आय. (चटई क्षेत्र निर्देशांक) ठेवता येतो.
- मालमत्ता मुक्त आणि पणनयोग्य होईल.
- गहाणद्वारे कर्ज उभारता येते.
- पुनर्विकासाची परवानगी शक्य.
- टी.डी.आर. (विकास हक्कांचे हस्तांतर) द्वारे अतिरिक्त मजले बांधता येतात.
- विकासावर भरपाई मिळते.
- महाराष्ट्र मालकी सदनिका अन्वये अत्यावश्यक.
- सोसायटीची प्रमुख उद्दीष्टे साध्य करता येतात.

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 : Swagal Bhavan, Near Indian Oil, Opp. M.S.E.B. Colony, Vasai (east) Thane 400 208 TEI : 0250 6457585 / 6457586

(अ) योग्य हक्क मिळविणे :

जेव्हा जमीन आणि इमारतीचे अभिहस्तांतरण खरेदीदार/संस्था यांच्या नावे होते तेव्हा खरेदीदार/संस्था यांना मालमत्तेचे योग्य हक्क मिळतात म्हणजेच मालमत्ता खरेदीदार संस्था यांच्या नावे अभिहस्तांतरित होते. पुढील सर्व पालिका कर देयके त्यांच्या नावावर काढली जातात.

(ब) अतिरिक्त एफ. एस. आय./टी. डी. आर. धारण करणे :

चर्टई क्षेत्र निर्देशांकाच्या (एफ. एस. आय.) परिभाषेत जमिनीच्या भूखंडाला विकास संभाव्यता आहे. जमिन भूखंडाच्या बाबत एफ. एस. आय. चौ. मीटर क्षेत्र दर्शवितो ज्याचे त्या जमिनीच्या भूखंडावर बांधकाम करता येते. जमिनीचे स्थान आणि वापर क्षेत्रप्रमाणे ते कमी अधिक असते. या एफ. एस. आय. चा लाभ गृहनिर्माण संस्था तेव्हाच घेऊ शकतील जेव्हा जागा आणि इमारतीचे अभिहस्तांतरण पूर्ण होईल आणि त्याचे हस्तांतरण संस्थेच्या बाजूने होईल.

(क) मालमत्ता मुक्त आणि पणनयोग्य होईल :

संस्थेची नोंदणी झाल्यावर जागा आणि इमारतीचा कब्जा संस्थेकडे येतो. नोंदणीत उपविधिंच्या तरतुदीनुसार संस्था मालमत्तेची परिरक्षा करण्यास सुरुवात करते. तथापि, जमीन आणि इमारत ही मूळ मालकाच्याच नावावर असते. अशा तऱ्हेने जेव्हा विशिष्ट व्यक्ति/संस्था पूर्ण मोबदला अदा करते आणि मालमत्ता त्यांच्या कब्जात असते परंतु हक्क कागदपत्रे ही मूळ मालकाच्याच नावाने असतात तेव्हा खरेदीदाराचे अशा मालमत्तेवर मुक्त आणि पणनयोग्य हक्क नसतात. योग्य अभिहस्तांतरण केल्यानंतरच खरेदीदाराला मालमत्तेचे मुक्त आणि पणनयोग्य हक्क मिळतील.

(ड) गहाणवटीद्वारे कर्ज उभारता येते :

जेव्हा संस्थेला मोठ्या प्रमाणावर दुरुस्ती काम हाती घ्यायचे असते आणि त्यासाठी मोठ्या निर्धीची आवश्यकता असते अशावेळी संस्था आर्थिक मदत बँकेकडून किंवा इतर वित्तीय संस्थांकडून मागू शकते पण मालमत्ता मूळ मालकाच्याच नावे असेल आणि अभिहस्तांतरण मालकाच्याच नावे असेल आणि अभिहस्तांतरण प्रलंबित असेल तर कर्ज धनको मंजूर करणार नाही कारण संस्थेकडून इमारत वा जमीन गहाण ठेवता येणार नाही.

(इ) मालमत्ता पुनर्बांधणीसाठी परवानगी :

एकदा का अभिहस्तांतरण पूर्ण झाले की नंतर संस्था इमारतीच्या पुनर्बांधणीसाठी पालिका प्राधिकार्यांच्या त्या त्या शहर नियोजन

विभागाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र मिळवू शकते. जर अभिहस्तांतरण प्रलंबित असेल, तर संस्था मूळ मालकाशी पुनर्बांधणीसाठी त्याची संमति घेण्यासाठी संपर्क करू शकते. आणि मग मूळ मालक कदाचित संस्थेच्या त्या प्रस्तावाला संमती देणार नाही किंवा मालक उपलब्ध नसेल किंवा अतिरिक्त भरपाईची मागणी करेल आणि पुनर्बांधणी प्रस्तावाला विलंब करील. जेव्हा सर्व सदनिका मालक बिल्डरला पूर्ण मोबदला देतात तेव्हा सल्ला असा आहे की लवकरात लवकर अभिहस्तांतरण मिळवावे.

(फ) टी.डी.आर. द्वारे अतिरिक्त मजले बांधणे :

भार पेलण्याची क्षमता/सोसण्याची क्षमता याच्या अधीन राहून टी. डी. आर. चा उपयोग करून संस्था अतिरिक्त मजले बांधू शकते. हे तेव्हाच शक्य आहे जेव्हा अभिहस्तांतरण पूर्ण झाले आहे.

(ग) विकासावर भरपाई मिळविणे :

जेव्हा अभिहस्तांतरण पूर्ण होते तेव्हा संस्था अतिरिक्त एफ. एस. आय. वापरून आणि इतरांकडून टी. डी. आर. विकत घेऊन संपूर्ण इमारतीची पुनर्बांधणी करू शकते. जर जमीन मोक्याच्या ठिकाणी असेल तर बिल्डर/विकासक सर्व आवश्यक परवानग्या घेऊन पुढे येतील आणि विद्यमान सदनिका मालकांना अतिरिक्त क्षेत्राचा देकार देऊ करतील. त्यांना अतिरिक्त भरपाईसुद्धा मिळेल जर संस्थेकडे अतिरिक्त एफ.एस.आय. असेल तर टी. डी. आर. च्या रूपाने त्याचे हस्तांतरण करता येईल आणि त्याची भरपाई सुद्धा मिळेल. हे सर्व तेव्हाच शक्य आहे जेव्हा अभिहस्तांतरण पूर्ण होईल. नाहीतर संपूर्ण लाभ मालक/बिल्डर यांच्याकडे जाईल.

(घ) कायदेशीर तरतुदीची पूर्तता करणे :

महारा ढू मालकी सदनिका अधिनियम १९६३ च्या कलम ११ अन्वये प्रवर्तक त्याचे हक्क पूर्ण करण्यासाठी सर्व आवश्यक उपाय करील आणि सदनिका खरेदीदारांच्या नोंदणी—त संघटनेच्या बाजूने जमीन आणि इमारत यांचे अभिहस्तांतरण करील. अभिहस्तांतरण पूर्ण झाल्यानंतर बिल्डरवरील कायदेशीर बंधन पूर्ण होईल.

(य) संस्था नोंदणीत करून मुख्य उद्देश प्राप्त करणे :

आदर्श उपविधी क्रमांक ५ अन्वये संस्था नोंदणी—त करण्याचे मुख्य उद्दिष्ट हे मालक/प्रवर्तक (बिल्डर) यांच्याकडून मालकी सदनिका अधिनियमांतील तरतुदीनुसार आणि त्याखालील बनविलेल्या नियमानुसार इमारतीतील त्यावरील इमारतीसह हक्क/हितसंबंध अनुसार अभिहस्तांतरण मिळविणे हे आहे. ज्या जमिन, इमारतीचे अभिहस्तांतरण मिळवायचे आहे त्याचा तपशीलही सदर आदर्श नियमांत दिला आहे.



Moneywise, Be Wise
Trade Anytime, Anywhere

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

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

**CUT DOWN
YOUR TAXES**

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

WE OFFERING

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

**: Member :
BSE, NSE, NCDEX, MCX**

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

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

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

सौर दिवे

आपण पूर्वीच पाहिल्याप्रमाणे सूर्य किरणांमधिल उर्जेचा उपयोग पाणी गरम करण्यासाठी जसा होतो त्याचप्रमाणे वेगळ्या उपकरणांच्या सहाय्याने सूर्य किरणांपासून वीज निर्मिती देखिल करता येते. अद्यापर्यंत तरी उपलब्ध उर्जे पैकी केवळ १० ते १८ टक्के उर्जेचे रूपांतर वीजेत करता येते. यामुळे सौर वीज वापर खर्चिक वाटतो.



अन्य उपयुक्त “टेक्नोलोजी”सह संयुक्त स्वरूपात सौर वीजेचा वापर अधिक आकर्षक होवू शकतो. अ.जे.सोलार मधिल सर्व जण सतत अशा नवनविन कल्पनांचा पाठपुरावा करति असतात. अशाचप्रयत्नातून “अल्प खर्चा च्या” व बहुउपयोगी संक्रीत “सोलार LED” दिव्याच्या नव्या स्वरूपातील उपयोगाने ८० टक्के वीज बचतीचा नवा फर्म्स ला हाती लागला आहे.

सौर वीज वापरातील सर्वा त खर्चिक गोष्ट म्हणजे **Battery**. जेवढी दिव्याची उर्जा गराज (**Power**) अधिक तेवढी **Battery** मोठी हवी. आणि जर लहान **Battery** वर कम भागवायचे तर कमी पॉवरचा दिवा वापरावा लागतो.



अ.जे.सोलार मधिल कल्पक मित्रांनी या धर्म संकटातून मार्ग शोधला आहे. सोप्पा उपाय जेव्हा हवा तेव्हा जास्त पॉवरचा दिवा व अन्य वेळी कमी पॉवरचा दिवा अशी ऑटोमॅटीक संचलित प्रणाली त्यांनी विकसित केली आहे.



या प्रणालीसाठी वापरता येणारे सौर दिव रूपये सहा हजार पासून उपलब्ध आहेत. याबरोबरच सोसायटीच्या आवारात लावण्या साठीचे “**Solar Compound lights**” देखिल रू ८००० पासून उपलब्ध आहेत.

अ.जे.सोलार तर्फे प्रत्येक सोसायटीच्या गरजेनुसार उर्जा बचतीचा सुयोग्य आराखडा बनवून दिला जातो. उर्जा बचतीचा मार्ग हा वैयक्तिक पातळीवर तसेच सहकारी स्वरूपात चोखळणे हि आज काळाची गरज होवून बसली आहे. अ.जे.सोलार “सोलार वॉटर हिटर”च्या वापराने वैयक्तिक उर्जा बचत व संक्रीत “सोलार LED” दिव्याच्या वापराने सामुहिक उर्जा बचत अशी दुहेरी उर्जा बचत शक्य आहे.

पर्या वरण रक्षणासाठी प्रत्येक सुजाण नागरीकने स्वच्छ, सुरक्षित व मोफत असा सौरउर्जेचा अधिकधिक वापर करायला हवा. तुमच्या प्रयत्नाना साथ देण्यासाठी अ.जे.सोलार मधिल प्रत्येकजण सदैव तत्पर आहे.



एकपाऊल आम्ही आलो आता एकपाऊल तुम्ही उचला.

डॉ. उत्तम वडुजकर ९९८७९८७८९९

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



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.

अभिहस्तांतरणाच्या बाबतीत प्रवर्तकाच्या जबाबदाऱ्या व व प्रवर्तकास शिक्षा

प्रवर्तकाने मालकी हक्क, वगैरे यांचे अभिहस्तांतरण करणे व कराराप्रमाणे दस्तऐवज करून देणे :-

१) प्रवर्तक, आपला मालकी हक्क पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक त्या सर्व उपाययोजना करील आणि उपरोक्त सहकारी संस्था म्हणून किंवा कंपनी म्हणून नोंदणी करण्यात आली असेल अशा सदनिका घेणाऱ्या व्यक्तीच्या संघटनेकडे किंवा सदनिका घेणा-या व्यक्तीच्या संघाकडे (किंवा वेश्म मालकांकडे) अशा जमिनीतील व इमारतीतील त्यांचा हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांचे अभिहस्तांतरण करील व कलम ४ अन्वये नि पादित केलेल्या करारानुसार त्याबाबतीतील सर्व संबंधित दस्तऐवज नि पादित करील आणि जर असे अभिहस्तांतरणपत्र नि पादित करण्यासंबंधीची कोणतीही मुदत संमत करण्यात आली नसेल तर तो विहित मुदतीत अभिहस्तांतरणपत्र नि पादित करून देईल आणि जी मालमत्ता त्याच्या ताब्यात किंवा अधिकारात असेल तिच्या संबंधीच्या मालकी हक्कांचे सर्व दस्तऐवजसुद्धा स्वाधिन करील.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये प्रवर्तकाने केलेल्या अभिहस्तांतरण पत्राची एक प्रत विहित मुदतीत सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे दाखल करणे, हे त्या प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल.

(३) जर प्रवर्तकाने, पोट कलम (१) द्वारे तरतूद केल्यानुसार, कलम १० अन्वये रचना केलेली सहकारी संस्था किंवा यथास्थिती, कंपनीच्या नावाने अथवा वेश्म मालकांच्या संघाच्या नावाने, विहित मुदतीत अभिहस्तांतरणपत्र करून देण्यात कसूर केली तर, अशा संस्थेला किंवा यथास्थिती, कंपनीला अथवा वेश्म मालकांच्या संघाला, त्याच्या नावे केलेले एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण असण्याचा आणि ते नोंदणी त असण्याचा हक्क ओह. अशा आशयाचे प्रमाणपत्र त्यांना देण्यात यावे यासाठी, अशी सहकारी संस्था किंवा यथास्थिती, कंपनी अथवा वेश्म मालकांचा संघ याच्या सदस्यांना संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे लेखी अर्ज करता येईल. आणि त्या अर्जासोबत, ज्यांनी सदनिका खरेदी केल्या असतील अशा, त्या संस्थेच्या किंवा कंपनीच्या किंवा संघाच्या प्रत्येक स्वतंत्र सदस्याने प्रवर्तकाशी केलेल्या नोंदणी त विक्रीखताच्या सत्य प्रती आणि इतर संबद्ध दस्तऐवज (असल्यास, भोगवटा प्रमाणपत्रासह) जोडण्यात येतील.

(४) असा अर्ज प्राप्त झाल्यावर सक्षम प्राधिकारी त्यास आवश्यक वाटेल ती चौकशी केल्यानंतर व सादर केलेल्या दस्तऐवजांच्या विश्वसनीयतेची पडताळणी केल्यानंतर आणि प्रवर्तकास आपली बाजू मांडण्याची वाजवी संधी दिल्यानंतर, असे प्रमाणपत्र देण्याकरीता हे योग्य प्रकरण आहे याबाबत खात्री पटल्यावर, वाजवी कालावधीत व कोणत्याही परिस्थितीत सहा महिन्यांच्या पेक्षा उशिराची नसेल अशा मुदतीच्या आत, उपनिबंधकास किंवा नोंदणी अधिनियम, १९०८ खालील कोणत्याही इतर समुचित नोंदणी

अधिकाऱ्यास, जमीन व इमारत यांतील प्रवर्तकाचे हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांचे अर्जदाराच्या नावे 'मानीव अभिहस्तांतरण' म्हणून अभिहस्तांतरण करणाऱ्या अभिहस्तांतरण विलेखाचे एकपक्षीय नि पादन करण्यासाठी हे प्रकरण योग्य आहे, असे प्रमाणित करणारे एक प्रमाणपत्र देईल.

(५) अशा संस्थेने किंवा यथास्थिती, कंपनीने अथवा वेश्म मालकांच्या संघाने, उप निबंधकाला किंवा नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये नियुक्त केलेल्या संबंधित समुचित नोंदणी अधिकाऱ्याला, एकपक्षीय अभिहस्तांतरण विलेखासह सक्षम प्राधिकाऱ्याने दिलेले प्रमाणपत्र देईल.

अधिनियम, १९०८ मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, असा एकपक्षीय विलेख 'मानीव अभिहस्तांतरणपत्र' म्हणून का नोंदण्यात येऊ नये याचे कारण दर्शविण्यासाठी प्रवर्तकाला समन्स पाठवावे आणि प्रवर्तकाला व अर्जदारांना आपली बाजू मांडण्याची वाजवी संधी दिल्यानंतर, एकपक्षीय अभिहस्तांतरणपत्रासाठी हे योग्य प्रकरण होते याची खात्री पटल्यावर त्या विलेखाची 'मानीव अभिहस्तांतरणपत्र' म्हणून नोंदणी करू शकेल.

व्यवस्थापकाने अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा यामध्ये कपात करता. त्या रोखून धरता, त्यात काटछाट करता किंवा त्या कमी करता कामा नये (कलम १२क. हे १९६४ च्या महा. २६ अन्वये जादा दाखल करण्यात आलेला आहे.) :-

१) जो कोणी सदनिकांचा, वेश्मकेचा किंवा इमारतीचा प्रवर्तक असेल किंवा प्रभारी व्यवस्थापक असेल किंवा व्यवस्थापन समितीचा सदस्य, संचालक किंवा चिटणीस म्हणून किंवा अन्यथा, अशा व्यवस्थेशी संबंधित असेल, किंवा तिच्या देखरेखीसाठी जबाबदार असेल अशा कोणत्याही व्यक्तीस (ज्याचा या कलमात यापुढे "व्यवस्थापक" असा निर्देश करण्यात आला आहे.) स्वतः किंवा कोणत्याही व्यक्तीमार्फत न्याय व पुरेशा कारणावाचून अशी सदनिका घेणाऱ्या व्यक्तीच्या, (किंवा त्याच्यामार्फत किंवा त्याच्या विद्यमाने अशा सदनिकेचा भोगवटा करणाऱ्या व्यक्तीच्या) तिने घेतलेल्या किंवा घेण्याचा करार केलेल्या सदनिकेच्या संबंधातील अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा यात कपात करता, त्या रोखून धरता किंवा त्यात कोणत्याही प्रकारे काटछाट करता किंवा त्या कमी करता येणार नाही.

२) व्यवस्थापकाने पोट-कलम (१) च्या तरतुदींचे उल्लंघन केले असेल तर, जिने सदनिका घेतलेली आहे किंवा घेण्याबाबत करार केला आहे अशा व्यक्तीस किंवा सदनिकेचा भोगवटा करणाऱ्या व्यक्तीस, असा पुरवठा किंवा सोय पूर्ववत करण्याविषयीचे निर्देश द्यावेत यासाठी न्यायालयाकडे अर्ज करता येईल.

३) न्यायालयास, चौकशी केल्यावर असे आढळून येईल की,



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.

अर्जदार किंवा ज्या व्यक्तीमार्फत किंवा जिच्या पोटी तो अशा रितीने भोगवटा करित असेल, ती व्यक्ती आवश्यक पुरवठा किंवा सोय यांचा उपभोग घेत असेल, आणि न्याय व पुरेशा कारणांचाचून व्यवस्थापकाने असा पुरवठा किंवा सेवा यात कपात केली आहे किंवा ती रोखून धरली आहे किंवा त्यात काटछाट केली आहे किंवा अशा गो टी कमी केल्या आहेत तर, अशा बाबतीत न्यायालय आदेशात विनिर्दि ट केलेल्या दिनांकापूर्वी व्यवस्थापकाने असा पुरवठा किंवा सोय पुर्ववत करावी असा निर्देश देणारा आदेश देईल.

४) जर अशा रितीने विनिर्दि ट केलेल्या दिनांकापूर्वी असा पुरवठा किंवा सोय पुर्ववत करण्यात व्यवस्थापक कसूर करील तर तो, त्यानंतर, ज्या दिवसापर्यंत अशी कसूर चालू राहिल त्या प्रत्येक दिवसासाठी, न्यायालयाने तशा आशयाचा पुढील निर्देश दिल्यावर शंभर रुपयांपर्यंत वाढविता येईल अशा द्रव्यदंडाच्या शिक्षेस पात्र होईल.

५) त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असेल तरी-

क) बृहन्मुंबईत, लघुवाद न्यायालय, मुंबई यास,
ख) प्रांतिक लघुवाद न्यायालय अधिनियम, १९८७ चा ६ अन्वये ज्या कोणत्याही क्षेत्रासाठी लघुवाद न्यायालय स्थापन करण्यात आले असेल त्या क्षेत्रात, अशा न्यायालयास आणि
ग) इतरत्र, दिवाणी न्यायाधीश (वरीष्ठ विभाग) याच्या न्यायालयास, पोट कलम (२) अन्वये केलेल्या कोणत्याही अर्जावर निर्णय करण्याची अधिकारिता असेल आणि इतर कोणत्याही न्यायालयास असा अर्ज दाखल करून घेण्याची अधिकारिता असणार नाही, अशा अर्जाच्या बाबतीत दिलेल्या कोणत्याही आदेशावर अपील करता येणार नाही, परंतु बृहन्मुंबईत लघुवाद न्यायालय, मुंबई याचा असा आदेश देणारा न्यायाधीश नसेल अशा दोन न्यायाधीशांच्या न्यायपीठास आणि इतरत्र जिल्हा न्यायालयास, असा आदेश कायदानुसार देण्यात आला आहे यावि यी स्वतःची खात्री करून घेण्याच्या प्रयोजनासाठी, ज्या प्रकरणात असा आदेश देण्यात आला होता ते प्रकरण आपल्याकडे मागवून घेता येईल, आणि उपरोक्त न्यायपीठ किंवा न्यायालय किंवा जिल्हा न्यायाधीश ज्याच्याकडे असे प्रकरण निर्णयासाठी पाठवील तो कोणताही न्यायाधीश, अशा प्रकरणाच्या संबंधात त्याला योग्य वाटेल असा आदेश देईल.

६) जो कोणीही व्यवस्थापक पोट कलम (१) च्या तरतुदींचे उल्लंघन करील, त्याला दो ासिद्धीनंतर, तीन महिन्यांपर्यंत वाढविता येईल एवढ्या कारावासाची शिक्षा किंवा द्रव्यदंडाची शिक्षा होईल किंवा दोन्ही शिक्षा होतील.

७) पोटकलम ६ खालील अपराध दखली असेल, आणि (महानगर दंडाधिकारी किंवा प्रथम वर्ग दंडाधिकारी याच्या न्यायालयापेक्षा कनि ठ दर्जा असलेल्या कोणत्याही न्यायालयात अशा अपराधाची न्याय चौकशी करता येणार नाही.

प्रवर्तकांनी केलेला अपराध आणि (दोष सिद्धीनंतरचा परिणाम)

१) जो कोणताही प्रवर्तक, रास्त सबबीशिवाय, कलमे ३, ४, ५, (या कलमाच्या पोट कलम (२) मध्ये तरतूद केलेली असेल त्याव्यतिरिक्त) १० किंवा ११ यांच्या तरतुदींचे पालन करण्यात कसूर करील किंवा त्याचे उल्लंघन करील त्याला दो ासिद्धीनंतर, तीन व ापर्यंत वाढविता येईल एवढ्या कारावासाची शिक्षा किंवा द्रव्यदंडाची शिक्षा होईल किंवा दोन्ही शिक्षा होतील.

२) जो कोणताही प्रवर्तक, कलम ५ मध्ये नमूद केलेल्या प्रयोजनांसाठी आगाऊ दिलेल्या रकमेच्या बाबतीत कोणताही फौजदारीपत्र न्यायभंग करील त्याला दो ासिद्धीनंतर, पाच व ापर्यंत वाढविता येईल एवढ्या कारावासाची शिक्षा किंवा द्रव्यदंडाची शिक्षा होईल किंवा या दोन्ही शिक्षा होतील.

३) जो कोणताही प्रवर्तक, रास्त सबबीशिवाय या अधिनियमाच्या किंवा त्याखाली करण्यात आलेल्या कोणत्याही नियमाच्या, कोणत्याही इतर तरतुदींचे पालन करण्यात कसूर करील किंवा त्याचे उल्लंघन करील, त्याला जर-अशा अपराधासाठी इतर शिक्षेची स्प टपणे तरतूद केलेली नसेल तर, ाख्दो ासिद्धित, तर "सहा महिन्यापेक्षा कमी नसेल परंतु एक व ापर्यंत असू शकेल इतक्या मुदतीच्या कारावासाची किंवा दहा हजार रुपयांपेक्षा कमी नसेल परंतु, पन्नास हजार रुपयांपर्यंत असू शकेल इतक्या द्रव्यदंडाची शिक्षा होईल किंवा या दोन्ही शिक्षा होतील.

४) जेव्हा कोणत्याही प्रवर्तकास, कलम १२क खालील अपराध वगळता, या अधिनियमाखालील कोणत्याही अपराधासाठी दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीपर्यंत सदनिकांचे बांधकाम हाती घेण्यात अनर्ह ठरविण्यात येईल. तथापि, अशी अनर्हता ओढवून घेण्यापूर्वी देण्यात आलेल्या सदनिकांचे बांधकाम करण्याच्या परवानगीवर अशा अनर्हतेचा परिणाम होणार नाही तसेच त्याच्या अगोदरच हाती घेतलेली बांधकामे पूर्ण करण्यासाठी संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून फर्मावण्यात येईल अशी कोणतीही जादा आवश्यक परवानगी प्राप्त करण्यास किंवा दिली जाण्यास प्रवर्तकास प्रतिरोध होणार नाही.

५) सक्षम प्राधिकारी, या अधिनियमान्वये प्रवर्तकास अशाप्रकारे सिद्धापरराध ठरविण्यात आल्यावर, अपील न्यायालयाचे आदेश, कोणतेही असल्यास, त्यांना अधीन राहून किंवा अपील करण्याचा कालावधी समाप्त झाल्यानंतर, विनिर्देशपूर्वक असा कालावधी नमूद करून, सिद्धापरराध ठरविण्यात आलेल्या प्रवर्तकाला, अशा अनर्हतेच्या कालावधीमध्ये सदनिकांचे कोणतेही बांधकाम हाती घेण्याकरीता संबद्ध कायद्याखाली परवानगी देण्यात येऊ नये अशा निर्देशासह, त्या प्रवर्तकाचे नाव आपल्या अधिकारितेतील स्थानिक प्राधिकरणांकडे पाठवील.

६) सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून अशी सुचना प्राप्त झाल्यावर, त्या त्या वेळी अंमलात असणाऱ्या अन्य कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, संबंधित स्थानिक प्राधिकरण अशा प्रवर्तकाला ज्या कालावधीसाठी अशाप्रकारे अनर्ह ठरविण्यात आलेले असेल त्या कालावधीकरीता, सदनिकांचे बांधकाम करण्यासाठी संबद्ध कायद्यान्वये कोणतीही परवानगी किंवा अनुज्ञप्ती देणार नाही.

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.
- 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

अपार्टमेंटधारकांचे हक्क

प्रश्न. विकासकाने किती दिवसांत डीड ऑफ अपार्टमेंट अपार्टमेंटधारकांचे नाव करून घ्यावयाचे असते?

उत्तर: महाराष्ट्र मानवी हक्क सदनिका नियम १९६४ (मोफा १९६४) च्या नियम ६ प्रमाणे विकासकाने अपार्टमेंटधारकाला सदनिकेचा ताबा दिल्यानंतर घोषणापत्रानुसार ४ महिन्यांमध्ये अपार्टमेंटधारकाबरोबर डीड ऑफ अपार्टमेंटचा करारनामा नोंदणीकृत करणे बंधनकारक आहे. जर ताबा घेतल्यानंतरदेखील विकासकाने डीड ऑफ अपार्टमेंटचा करारनामा करण्यात कसूर/टाळाटाळ केलेली असेल तर सहकार खात्याच्या सक्षम हस्तांतरण योजनेंतर्गत करून घेण्याची तरतुद व दुरुस्ती मोफा कायदा १९६३ मध्ये केलेली असून, त्याप्रमाणे अनेक अपार्टमेंटधारकांनी एकतर्फी डीड ऑफ अपार्टमेंट सक्षम अधिकाऱ्यांमार्फत करून घेतलेली आहे. प्रत्येक अपार्टमेंटधारकाने आपल्या सदनिकेचे डीड ऑफ अपार्टमेंट झालेले आहे किंवा नाही याची खातरजमा करून घ्यावी किंवा शासनाच्या योजनेचा फायदा घ्यावा.

प्रश्न. अपार्टमेंटधारकास त्याची सदनिका विक्रावयाची झाल्यास त्याला मुदतीचे बंधन आहे का?

उत्तर: नाही. सहकारी संस्थांचा कायदा १९६० च्या कलम २६ नुसार सहकारी संस्थेतील सदनिका भागधारक किमान १ वर्ष पूर्ण झाल्याशिवाय भागाचे (शेअर्स) हस्तांतरण करू शकत नाही. परंतु अपार्टमेंट कायदा १९७० नियम १९७२ मध्ये अशी कोणतीही अट नसल्याने अपार्टमेंटधारक त्याची सदनिका डीड ऑफ अपार्टमेंट त्याच्या नावे झाल्यानंतर केव्हाही आपली सदनिका विकू शकतो व त्या व्यक्तीबरोबर नव्याने डीड ऑफ अपार्टमेंटचा करारनामा करू शकतो.

अपार्टमेंट कायद्याप्रमाणे प्रत्येक अपार्टमेंटधारक डीड ऑफ अपार्टमेंट झालेले असेल तर तो त्याचा सदनिकेचा कायद्याने पूर्ण मापक असतो व घोषणापत्रात नमुद केल्याप्रमाणे त्याच्या वाटणीला आलेला अविभाज्य हिस्सा (अनडिव्हायडेड शेअर) अन्य व्यक्तीस हस्तांतर/विक्री/गहाण/दान व क्रिया करू शकतो.

सहकार संस्थेचे नियम हे सदनिकाधारक संस्थेचे भागधारक असल्याने त्यांच्या भागाच्या हस्तांतरणास कायद्याने बंधन घातले आहे तसे अपार्टमेंट कायद्यामध्ये नाही.

प्रत्येक अपार्टमेंट नोंदणीकृत झालेले आहे किंवा नाही याची माहिती संघाच्या दफ्तरी ठेवावी व त्यानुसारच पुढील कार्यवाही करावी.

प्रश्न. अपार्टमेंट संघामार्फत प्रत्येक अपार्टमेंटधारकास भागदाखले दिलेले नसतील तर तक्रार कोठे करावी?

उत्तर: अपार्टमेंटधारकाच्या अडचणी, तक्रारी वाद सोडवण्यासाठी अद्याप शासनाने कोणत्याही खात्याला प्रधिकृत केलेले नाही ही वस्तुस्थिती आहे. त्यामुळे अपार्टमेंटधारकाला त्याच्या अडचणी/तक्रारी/वाद सोडवण्यासाठी वकिलाची मदत घेऊन कायदेशीर नोटीस बजावणे किंवा दिवाणी न्यायालयामार्फत प्रश्न सोडवून घ्यावे लागतात. त्यामुळे सध्या तरी तक्रार निवारण्यासाठी दूसरा मार्ग नाही.

वास्तविक अपार्टमेंट संघाच्या अपविधीच्या नियम ७ मध्ये असे स्पष्ट म्हटले आहे, की प्रत्येक अपार्टमेंटधारकाने किमान एक तरी भाग (शेअर्स) घेणे बंधनकारक आहे. त्यामुळे संघाच्या व्यवस्थापक समितीने त्यानुसार भागाची रक्कम ठरवून सर्व अपार्टमेंटधारकांच्या नावाने भागाची रक्कम बँकेत मुदत ठेवीमध्ये कायमस्वरूपी 'भागाची रक्कम' म्हणून गुंतवून ठेवणे, आवश्यक असून, त्यानुसार प्रत्येक अपार्टमेंटधारकास भागदाखला त्याच्या करारनाम्यावरील नावाप्रमाणे अदा केला पाहिजे व भाग नोंदवहीमध्ये (शेअर्स रजिस्टर) त्याची नोंद ठेवावी पाहिजे म्हणजे प्रत्येक अपार्टमेंटधारक संघाचा सभासद असल्याचा पुरावा म्हणून ग्राह्या धरता येईल, तसेच सदनिका हस्तांतरण केल्यास नवीन येणाऱ्या व्यक्तीस संघाचे सभासदत्व देता येईल. त्यामुळे प्रत्येक अपार्टमेंटधारकाने आपल्या नावे भागदाखल संघामार्फत घेऊन आपल्या ताब्यात ठेवावा व कायदेशीर प्रक्रिया पूर्ण करावी.

प्रश्न. थकबाकीदार अपार्टमेंटधारक संघाची निवडणूक लढवू शकतो का? तसेच मतदान करू शकतो का?

उत्तर: नाही अपार्टमेंट संघाच्या मान्य उपविधीमधील नियम ८ नुसार थकबाकीदार अपार्टमेंटधारक संघाच्या व्यवस्थापक समितीच्या निवडणुकीला उभा राहू शकत नाही, तसेच मतदानातदेखील भाग घेऊ शकत नाही.

निवडणूक होण्यापूर्वी ६० दिवस जर एखादा अपार्टमेंटधारक संघाच्या थकबाकीदार असेल तर तो निवडणूकीसाठी अर्ज करू शकणार नाही किंवा मतदानातदेखील भाग घेऊ शकणार नाही. तो निवडणूकीस अपात्र म्हणून ठरवला जाईल.

प्रश्न. अपार्टमेंट कायद्याप्रमाणे मताची विभागणी कशी करावी?

उत्तर: अपार्टमेंट कायदा १९७० नियम १९७२ नुसार प्रत्येक अपार्टमेंटधारक घोषणापत्रात उल्लेखल्याप्रमाणे त्याच्या वाट्याच्या अविभाज्य हिश्याचा मालक असतो, त्यामुळे संघाच्या कोणत्याही निर्णयाच्या वेळी त्या टक्केवारीनुसार त्याचा मतदानाचा भाग किंवा मतांचा भाग विचारात घ्यावा लागतो. प्रत्येक अपार्टमेंटधारकाचा निरनिराळा हिस्सा असू शकतो त्यामुळे त्याप्रमाणेच मतांची

टक्केवारी काढून त्यानुसारच निर्णय घ्यावा लागतो. उदा., 'अ' चा ५.३ टक्के असेल, 'ब' चा ८.५ असेल इ. याचे कारण त्याच्या सदनिकेच्या क्षेत्रफळानुसार व त्याला मिळालेल्या सोयीसुविधांनुसार विकसक टक्केवारी ठरवतो व त्याप्रमाणेच घोषणापत्रामध्ये नमूद करतो त्यात बदल करता येत नाही.

प्रश्न. अपार्टमेंटधारक त्याच्या सदनिकेमध्ये अंतर्गत बदल करू शकतो का?

उत्तर: नाही. महाराष्ट्र कायदा १९७० च्या कलम ८ प्रमाणे कोणताही अपार्टमेंटधारक त्याच्या सदनिकेमध्ये अंतर्गत बदल, की ज्याने इमारतीला व इतर आजूबाजूच्या सदनिकांना धोका पोचेल असे बदल करू शकत नाही. त्याला कायद्याने मज्जाव केला आहे. असे बदल करावयाचे झाल्यास त्याला सर्व अपार्टमेंटधारकांची पूर्वपरवानगी घेणे व त्याप्रमाणे संबंधित स्थानिक प्रधिकरणाची (महानगरपालिका) पूर्वपरवानगी बंधनकारक आहे. याचे कारण म्हणजे प्रत्येक अपार्टमेंटधारक त्याच्या सदनिकेचा पूर्णपणे हिशानुसार कायदेशीर मालक असतो म्हणून सर्व अपार्टमेंटधारकांची संमती घेतल्याशिवाय कोणताही सदनिकेत अंतर्गत बदल करता येत नाहीत. सहकारी संस्थेमध्ये जसे संस्थेची पूर्वपरवानगी घ्यावी अशी अट घातलेली आहे तशी 'अट अपार्टमेंटधारकांच्या उपविधीमध्ये घातल्यास' नक्कीच त्याचा फायदा होईल. व कोणी अपार्टमेंटधारक त्याच्या मर्जीप्रमाणे त्याच्या सदनिकेत विनापरवानगी अंतर्गत बदल करणार नाही. म्हणूनच संघाचे त्यांचे उपविधी वेळोवेळी गरजेनुसार बदल करणे व ते रीतसर नोंदवणे आवश्यक आहे.

बऱ्याच अपार्टमेंट संघामध्ये यामुळे वादाचे प्रसंग उदभवलेले आहेत म्हणून संघाने प्रत्येक अपार्टमेंटधारकास त्याच्या हक्काची/ अधिकाराची जाणीव करून देणे आवश्यक आहे. तरच नियम सर्वांकडून योग्यप्रकारे पाळले जातील असे वाटते.

प्रश्न. अपार्टमेंटधारकांकडून सामाईक खर्चाची वसूली कोणत्या दराणे करावी?

उत्तर: महाराष्ट्र अपार्टमेंट कायदा १९७० च्या कलम १० नुसार सामाईक खर्चाची वसूली/ आकारणी प्रत्येक अपार्टमेंटधारकाच्या अविभाज्य हिशशाच्या प्रमाणत (अनडिव्हायडेड शेअर) म्हणजेच सदनिकेच्या क्षेत्रफळानुसार करावी.

सहकारी संस्थेमध्ये संस्थेला येणारा एकूण खर्च त्याला भागीले गाळ्यांची/सदनिकांची संख्या यानुसार येणारा रकमेची वसूली/ आकारणी प्रत्येक सदनिकाधारकाकडून समान तत्वावर मासिक देखभाल खर्च सेवाशुल्क वसूल केले जाते. तसे अपार्टमेंट कायद्यात नाही. कारण प्रत्येक अपार्टमेंटधारकाचा हिस्सा वेगवेगळा येत असल्याने समान वाटणी करून सर्वांनी समान आकारणी करता येत नाही. तरी पण अलीकडे बऱ्याच अपार्टमेंटमध्ये सहकारी तत्वांचा व नियमांचा आधार घेऊन समान देखभाल खर्च क्षेत्रफळाची अट न घालता वसूली/आकारणी करण्यात येते. मात्र त्यासाठी सर्वच अपार्टमेंटधारकांची संमती आवश्यक व त्यानुसार उपविधीमध्ये दुरुस्ती असणे आवश्यक आहे. त्यामुळे बरेच वाद मिटल्याचे माला दिसून आले आहे.

ॲड. जयंत कुलकर्णी

(Source : Loksatta)

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

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

CIVIL COURT ORDER TO GET DEEMED CONVEYANCE APPROACHING COMPETENT AUTHORITY (DDR), UNDER MOFA

29/10/10
 The date on which the copy was prepared for :
 The date on which the application was completed, 12 NOV 2010
 The date on which the applicant for taking delivery of :
 The date on which the copy was ready for delivery :
 The date on which it was delivered or posted, 12 NOV 2010
 Shri/Ms. *M/s. Toivaleli*
 Folio. 12
 Certified copy of the
 Court Order

**THE CITY CIVIL COURT FOR GR. BOMBAY
AT DINDOSHI (BORIVALI DIVISION)**



SHORT CAUSE SUIT NO. 307 OF 2007
 CORAM HIS HONOUR JUDGE SHRI D.R. MAHAJAN
 DATE: 19th April, 2010

THE CHAMPA DAULAT CO-OPERATIVE
HOUSING SOCIETY LTD.

As society registered under The
Maharashtra Co-operative Societies
Act, having its registered office at
Vile Parle (West), Mumbai - 400056.

.....Plaintiff

Mrs. S. S. Iswalkar
Assistant Registrar,
Bombay City Civil and Sessions Court
Greater Bombay

Versus

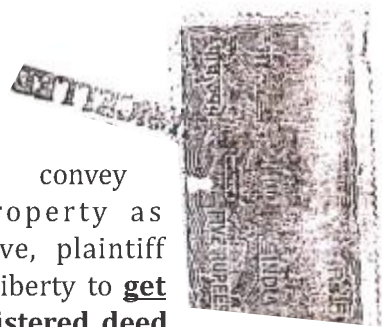
1. M/s. C. S. CONSTRUCTION CO.

a partnership concern Registered under the Indian Partnership Act, 1956 and
having its principal place of business at Ghatkopar (West), Mumbai - 77.

ORDER

1. Suit is hereby decreed
2. Defendant number 1 and 2 to 25 shall execute the registrar deed of conveyance in favour of plaintiff society within 2 month from today in respect of suit property admeasuring 1032 sq. meters hearing Final Plot No. 117A of Village: Vile Parle, Town planning scheme No. VI, corresponding City Serve No. 1045/1 to 28 of village: Vile Parle (West) Tal: Andheri together with the building namely "Vereshwardhara" standing thereon and together with all open space and beneficial permanent user of other common areas and amenities.

3. In the event of failure of defendants to convey the suit property as directed above, plaintiff society as at liberty to **get executed registered deed of conveyance from the competent authority appointed under MOFA.**
4. Defendant No. 1 is hereby directed to disclose and render true and faithful accounts of all



amounts received from the various flat purchasers/members of plaintiff society in respect of their premises in society building and shall pay the outstanding amount to the plaintiff society within 4 months from today.

5. Defendant No. 1 is also directed to disclose and proposal of constructions approved from competent authority, all correspondence, exchanged submission made and permission obtained in respect thereof, list of common and restricted areas, amenities and common flat purchasers proportionate rights therein and other required information and particulars under MOFA within two months.

6. It is hereby to put up any constructions on and around the existing building on the suit property or part thereof.

7. Parties to bear their own cost.

Dated this Nineteenth April Two Thousand & Ten

BY THE COURT,

ADDL. REGISTRAR
City Civil Court,
Borivali Division, Dindoshi

**Detail Civil Court Order to approach Competent Authority for Conveyance,
Please logon to www.vasaihousingfederation.com**

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](https://twitter.com/vasaihsgfed)



• Sign up for our free Monthly
E-mail Newsletter at
www.vasaihousingfederation.com

राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणाचा पत्ता सभासद संस्थेच्या माहितीसाठी
खाली प्रसिध्द करत आहोत

कार्यकारी संपादक



RNI NO. MAHBIL/2009/37831

Reg. No. MH/MR/South-339/2011-13

महाराष्ट्र शासन राजपत्र
असाधारण भाग चार-ब

वर्ष ५, अंक ६८) शुक्रवार, नोव्हेंबर २६, २०१३/अग्रहायण ८, शके १९३५ (पृष्ठे २, किंमत : रुपये ६.००

असाधारण क्रमांक १५६
प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमान्वये तयार केलेले
(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यामध्ये प्रसिध्द केलेले नियम व आदेश याव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

सहकार पणन व वस्त्रोद्योग विभाग

मंत्रालय विस्तार इमारत, मादम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय, मुंबई --४०००३२
दिनांक २६ नोव्हेंबर २०१३

अधिसूचना

महाराष्ट्र सहाकारी संस्था अधिनियम, १९६०.

क्रमांक सीएसएल. २०१३/प्र.क्र. १२४/१५-सी - ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाने, शासन अधिसूचना, सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, क्रमांक सीएसएल. २०१३/प्र.क्र. १२४/१५-स, दिनांक ३० मार्च २०१३ या द्वारे महाराष्ट्र सहाकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या प्रयोजनार्थ राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणाची स्थापना केली आहे आणि सदर प्राधिकरणाची स्थापना केली आहे आणि सदर प्राधिकरणाचे कार्यालय पुणे येथे स्थित असेल असे निर्देशित केले आहे.

आणि ज्याअर्थी महाराष्ट्र शासन उक्त प्राधिकरणाचा कार्यालयीन पत्ता अधिसूचित करणे योग्य वाटत आहे.

त्याअर्थी आता, महाराष्ट्र सहाकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा. चोवीस) च्या कलम ७३ कब याद्वारे पगदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून महाराष्ट्र शासन याद्वारे घोषित करित आहे की, ज्या सहकारी निवडणूक प्राधिकरणाचे कार्यालय खालील ठिकाणी असेल.

राज्य सहाकारी निवडणूक प्राधिकरण,
गोदरेज इमारत, ३रा मजला,
५, बी.जे. रोड, पुणे-१.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

राजगोपाल देवरा
शासनाचे सचिव

महाराष्ट्र शासन

क्रमांक: सगृत्यो-२०१३/२०६७/प्र.क्र.२६६/१४स,
सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग
मादम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई - ४०००३२
दिनांक २८ नोव्हेंबर २०१३

प्रति,
सहकार आयुक्त व निबंधक,
सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य,
मध्यवर्ती इमारत, पुणे.

विषय: दिनांक १५/१०/२०११ रोजीच्या हौसिंग मॅन्युअलमध्ये सहयोगी सभासदांबाबत नमुद केलेल्या तरतुदीबाबत.

संदर्भ: आपले क्रमांक गृह/डी/-३/हौसिंग मॅन्युअल/६८६६/२०१३,
दिनांक ५/६/२०१३ चे पत्र.

संदर्भाधीन पत्रास अनुसरून वि यांकीत प्रकरणी मला आपणास असे कळविण्याचे आदेश आहेत की, सहकार कायद्यात व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या उपविधिमध्ये सहयोगी सभासदांची वर्गवारी केलेली दिसून येत नाही. केवळ हौसिंग मॅन्युअल मध्ये अनुक्रमे (१) संयुक्तपणे भाग धारण करणारा सहयोगी सभासद व (२) प्रवेश फीने झालेला सहयोगी सभासद अशी वर्गवारी केलेली आहे. सदर वर्गवारीमुळे संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीमध्ये निवडून आलेल्या सदस्यांमध्ये संभ्रम निर्माण होत आहे.

हौसिंग मॅन्युअल मध्ये प्रवेश फीने झालेल्या सहयोगी सभासदास मतदान व निवडणुकीचे कोणतेही अधिकार प्राप्त होणार नाहीत. या तरतुदीचा आधार घेऊन संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीमध्ये जर प्रवेश फीने सहयोगी सभासद झाला असेल व तो निवडणुकीद्वारे व्यवस्थापक समितीमध्ये निवडून आल्याचे संस्थेच्या सभासदांच्या निदर्शनास आल्यास अशा समिती सदस्यास पदावरून दूर करणेबाबत संबंधित उपनिबंधकाकडे तक्रारी प्राप्त होत असतात. सदर तक्रारीच्या अनु गंगाने केवळ हौसिंग मॅन्युअल मध्ये तरतुद नमुद असल्याने संबंधित उपनिबंधक यांना करवाई करणे भाग पडते.

सदरची करवाही सहकार कायदा व गृहनिर्माण संस्थेच्या तरतुदीशी विसंगत असल्याचे दिसून येते. सदर तरतुदीमुळे संस्थेच्या सभासदांमध्ये व व्यवस्थापक समितीमध्ये वाद व संभ्रम निर्माण होऊन त्या संदर्भात तक्रारीचे प्रमाण वाढण्याची शक्यता विचारात घेऊन, हौसिंग मॅन्युअलमधील "फक्त प्रवेश फीने सहयोगी /सह सभासद झालेल्या व्यक्तीला त्या सभासदांच्या वतीने मतदान अथवा निवडणुकीचे कोणतेही अधिकार प्राप्त होणार नाहीत. संयुक्तपणे भाग धारण करण्यासाठी सहयोग /सह सभासद मालमत्तेच्या मालकीत हीस्सा /नाव असणे आवश्यक आहे." ही सहयोगी सभासदाबाबत नमुद असलेली तरतुद वगळण्यास याद्वारे शासनसची मंजूरी देण्यात येत आहे.

(अ. श. भुजबळ)
कक्ष अधिकारी

प्रत माहितीस्तव रचना:-

- १) मा. अध्यक्ष, मुंबई जिल्हा सहकारी गृहनिर्माण महासंघ मर्या., १०३, विकास प्रिमायसेस, पहिला माळा, ११ बँक स्ट्रीट, फोर्ट, मुंबई - ४००००१.
- २) निवडनस्ती संग्रहार्थ.

REMEDIES FOR OBTAINING CONVEYANCE

1. INTRODUCTION:

As per Section 11 of Maharashtra Ownership Flats Act, 1963, a legal body is formed to obtain the conveyance of land and building in its name. Thus the MOFA has made necessary provisions that the promoter / builder is legally bound to form a Society or a company or condominium within 4 months of sale of minimum number of flats required to register such legal entity. (i.e. Society, Company or a Condominium). And within 4 months of registration of legal body of the flat purchasers to manage the complex, the builder/ promoter is legally bound to convey the land and the building to such legal entity.

2. REMEDIES OR THE PROCEDURE TO OBTAIN THE CONVEYANCE OF LAND & BUILDING

Due to many reasons and also to reap the benefits of Redevelopment, the landowner/ builder / promoter does not give the conveyance of land and building in favour of the society as provided in the MOFA. In such cases the society / Legal body like Condominium or company has the remedies to get Conveyance of land and building in favour of them:

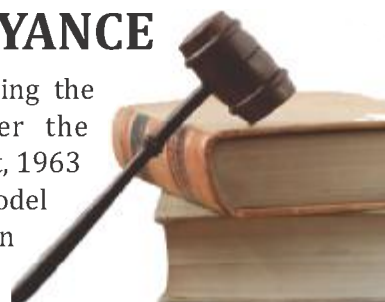
3. APPROACH BUILDER / LANDOWNER AND COLLECT ALL THE DOCUMENTS REQUIRED TO BE ATTACHED WITH CONVEYANCE DEED

Where the builders/land owners are co-operative, collect all the Title Deeds of the plot of land and building to enable the purchaser/s [Housing Societies] to attach the same while executing the Conveyance Deed and submitting the same to the registering authorities.

4. TO FILE CIVIL SUIT UNDER SPECIFIC RELIEF ACT -

Where the builders / land owners are not co-operative, then it is advisable to file civil suit against them at Civil Court of respective jurisdiction under Specific Relief Act. The various

provisions for filing the civil suits under the Specific Relief Act, 1963 along with the model form of application is given in a separate chapter.



5. TO FILE CRIMINAL CASE AS PER SECTION 13 OF MAHARASHTRA OWNERSHIP OF FLATS ACT, 1963

Where the builders / land owners are not cooperative, then the purchaser/s [Societies] can file a criminal case under section 13 of Maharashtra Ownership Flats Act, 1963. The entire details of criminal provisions, model form of criminal complaints etc are given in separate chapter in this book.

6. TO FILE CASE FOR DEFECTIVE SERVICE UNDER CONSUMER PROTECTION ACT, 1986.

Where the builders/land owners are not cooperative, then the purchaser/s [Societies] can file a case for Defective service against the builders/owners under Consumer Protection Act, 1986. The preparation to be carried out, the provisions of Consumer Protection Act, 1986 and the various model of the complaints to be filed along with reasons for condoning the delay for filing the complaint, etc are given in a separate chapter. The detailed provisions of law and procedure to be adopted and the documents required is provided separately in this book

7. AN APPLICATION BEFORE A COMPETENT AUTHORITY

The purchaser/s [Societies] can file an Application U/s 11 of MOFA, 1963 before the Competent Authority with all the requirements. The detailed provisions of law and procedure to be adopted and the documents required are provided separately in this book.

NO./15-A/STAMP-13/Pr No 28/13/844/53
Office of the Inspector General &
controller of Stamp, Maharashtra State, Pune
Dated 17-12-2013

STAMP DUTY CIRCULAR

Sub :- To Protest loss of Govt. Revenue and to protest mis management of Stamp Duty.

Preface

To keep the documents of registered and out of which to protect the rights of holding of concerned parties, this is the main object of this Dept. and to get revenue in lieu of stamp duty to Govt. this is also object of this dept. During performing of the duty it is responsibility of these Depts. To stop mis management reg. stamp duty.

Now days During the course of Development of financial position costs of Immovable property is increasing day by day and importance is there to the transaction of immovable property and it is noticed that the illegal activities are increasing in this field or such type of persons are trying to avoid from paying of stamp duty this is also noticed in some of cases.

Detail Circular log on to www.vasaihousingfederation.com

ADVANTAGES OF CONVEYANCE



**CA. Ramesh S. Prabhu,
Chairman, MSHA**



What are the conveyance benefits for societies?

There are several benefits that a society will have by getting the conveyance done in its favour.

- Getting the proper title
- Retaining additional FSI, which has been granted by change of regulations
- Property will be free and marketable from any encumbrances/ charges
- Loan can be raised by mortgage for repairing of the buildings.
- Permission for reconstruction will be given by the planning authorities.
- Construct new building by using TDR or give the redevelopment rights to the builder and get the additional area and the corpus with new amenities.
- Receive compensation on development like hoarding rents, telecommunication tower rent, etc.

What is the meaning of deemed conveyance?

The government has amended the Maharashtra Ownership Flats Act, 1963 (MOFA) and provided for deemed conveyance in favour of the legal bodies. Under the provision, deemed conveyance means after the expiry of 4 months of formation of the legal body, the land and building is deemed to have been conveyed to the legal body. In order to bring the name of the society/ legal body in the revenue record, a competent authority has been designated i.e. District Deputy Registrar, who will hear the parties on the basis of applications received from the aggrieved party and decide the matter.

In case the competent authority is satisfied that the society/legal body is entitled to get the conveyance of land and building, an appropriate order in favour of the society/legal body will be passed. After getting the favourable order from the competent authority, the society/legal body should prepare an unilateral conveyance deed along with deemed conveyance order and get the same registered with the sub-registrar of assurance after paying appropriate stamp duty. Getting the title of land and building by adopting the above procedure is known as deemed conveyance.

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. |



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