

वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटीस् रीव्ह्यू



VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

April 2016

VOL.06 Issue 01

Price : ₹ 25/-

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

“HOUSING FOR ALL”

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



SWAGAT

Housing Finance Company Limited

CIN : U65922MH1996PLC101035

**HOME
LOANS**

022 - 26 24 85 65

swagatgroup@yahoo.co.in

www.swagathfc.com

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

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

Mumbai - 400 058.

9820601894 / 26248565

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

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

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

SPECIAL OFFER* FOR VEHICLE LOANS

Interest Rate

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

Processing Fee

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

Above ₹ 5 Lakhs: Maximum ₹ 3000/-

**Upto 31st March 2015*



ESTD. 1918

BASSEIN CATHOLIC

CO-OPERATIVE BANK LTD. (SCHEDULED BANK)

Help you to grow beyond...

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

Contact your nearest branch for further information

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

Goldmine

*Conditions apply



MSWA METROPOLITAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.

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

MSWA METROPOLITAN DAILY DEPOSIT SCHEME

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

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

MSWA METROPOLITAN DAILY DEPOSIT SCHEME

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

MSWA METROPOLITAN FIXED DEPOSIT SCHEME

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

MSWA METROPOLITAN RECURRING DEPOSIT SCHEME

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

VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

EDITORIAL & PUBLICATION OFFICE

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

CHAIRMAN

CA. Ramesh S. Prabhu

EDITOR

Mr. V. Viswanathan

DESIGNED BY

Vishal Bamane

EDITORIAL BOARD

CA. Anitha Viswanathan
Adv. Kavita Totkekar
Adv. Kamal Saini.

For Members : Free

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

PRINTED AT

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

MOST IMPORTANT

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

For General Housing Society related queries, Please Contact
0250-6457596/ 95 • 0250-2390170/ 71
• E-mail •
vasaihousingfederation@gmail.com

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

EDITORIAL

Dear Members,



श्री. वि. विश्वनाथन

The new Real Estate Regulation Act 2016 has ultimately seen the light of the day. It's a law now applicable to all over India except Jammu Kashmir with effect from 26.3.2016. By virtue of this law all the builders have to get themselves registered with Regulator. The law also has introduced an Appellate Tribunal also in case of grievances against the Regulator. The detailed act is uploaded on the website of our federation for the benefit of all.

I sincerely hope that everyone is aware that 30.4.2016 is the last date for filing the active and non-active member statement.

Hope the appointment of auditor is done by all the society which was a major issue. Society's who have not submitted the appointment of auditor online, the District Deputy Registrar (DDR) has appointed panel auditor. The matter was referred before the Commission of Co-operation and he readily agreed that even if the online information of the appointment of auditor is done belatedly, the department would accept the same and cancel the appointment done by them. A detailed FAQ's about appointment of auditor by DDR is given elsewhere in this issue. Readers requested to take benefit of the same.

Take the benefits of FAQ's on whatsapp. The question and answer is published in this issue.

Maharashtra Housing Regulation and Development act, 2012 is repealed even before it could be implemented. Ironically the Maharashtra Ownership Flat Act (MOFA) is not yet repealed and

Continue..... Page No. 12

CONTAIN

PAGE NO.

AHWOI President Desk

06

एफएसआय नियमांतून ठाण्याला थोडा दिलासा

10

माईदरमध्ये समूह विकास?

10

'रेडी रेकनर'चे क्षेत्रनिहाय वाढीव दर जाहीर

12

नव्या प्रॉपर्टीतली गुंतवणूक फायदेशीर

14

एक खिडकी परवाना अपेक्षित

16

PROFESSIONAL OPPORTUNITIES OF CAs AS HOUSING APPRAISAL CONSULTANTS

20

LALIT & ASSOCIATES

Architects , Civil/Structural Engineers , Valuer & Project Consultants

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

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

Regd No – STR/J/77.& NMMC/TPO/S.E/106

Cell : 9321035048 /9222552270

E-mail –lalitnassociates@gmail.com.

Our services:

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

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

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

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

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

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

Thane :- Harsh Vihar Building No. 30 CHS Ltd., Gr. Floor 002, Sec. No. 01, Opp. Shanti Shopping Centre, Shanti Nagar, Mira Road (E), Tel.: 022 - 65652977

PROJECT MANAGEMENT CONSULTANTS

- 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.



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



AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

President'S Desk



Dear Friends / Members,

1. INTRODUCTION : Under the Co-operative principles many Non Government Organisations (NGOs), Employees of the institutions like banks, RBI, LIC, BMC, Post office, Income Tax, Indian airlines, Air India had done group Housing at an affordability price.

Swagat Affordable Group Housing Model has been designed under the co-operative principles.

2. FORMATION OF AHWOI AND ITS MEMBERSHIP : An NGO known as "AHWOI" has been formed by the professionals to enrol the persons desires to have the house of their budget and the need. Any person desires to acquire the flat on ownership or on rental under the Group Housing Model facilitated by AHWOI, may become its free member. During the membership term, they will be guided to procure the flat.

3. FORMATION OF GROUPS FOR A PARTICULAR LOCATION : Once you become a member of "AHWOI" you may apply for the preferred Location Group Housing Model to be facilitated by "AHWOI" through its approved/ authorised contractor/ developer.

4. ACCEPTANCE OF APPLICATIONS : AHWOI has appointed Housing Appraisal Consultants and Advisors who will explain the prospective members about membership of AHWOI, Rules and Regulations of group housing Model.

The prospective members also can attend the regular presentation with interactive sessions which are held at different places about the Model.

5. WHERE THE PROJECT WILL BE STARTED? WHEN? : Once we form a group of same category people, construction for the preferred location, AHWOI will find out the Contractor / Developer who will purchase the land at most reasonable price, prepare the plan and the Building as per the requirement of the AHWOI members.

6. WHEN THE FLATS WILL BE ALLOTTED? : Once the land is purchased by the Contractor / Developer company, the architect of the company will get the plan approved by the authorities as per the requirement of the members. Once the plan is approved, the members of AHWOI will be invited to book the flat at the cost displayed on the website. Based on application received, the flats will be allotted on senior most members in respective group (preference group) & agreement for sale of flat will be executed & registered on receipt of 20% of cost of the flat. Balance 80% is payable as per the progress of construction by own funds or by availing loan from financial institution/ Banks.

For More details you can Contact our Office on - 022 - 42551414 or Send the E-mail : ahwoi.hsg@gmail.com

BACKGROUND

- ✓ As per Govt of India Report nearly 1.83 crore houses are required in Urban area in 4041 cities.
- ✓ Nearly 4.35 crore houses required in Rural Area in 6,00,000 villages in 29 states and 7 Union Territories.
- ✓ Total Citizen deprived of houses considering 4 persons in a house i.e $6.18 \times 4 = 24.72$ crores i.e nearly 20% of the Indian citizen, out of 125 crores.
- ✓ Nearly 95 % of this shortage of houses is in EWS (Economically weaker section) who earn less than 3 lac per year (Monthly Rs. 25,000/- or less) and LIG (Low income Group) earning Less than 6lac per year (Monthly Rs. 50,000/- or less).
- ✓ The Govt provided many schemes but they were not guided properly and could not take the benefit

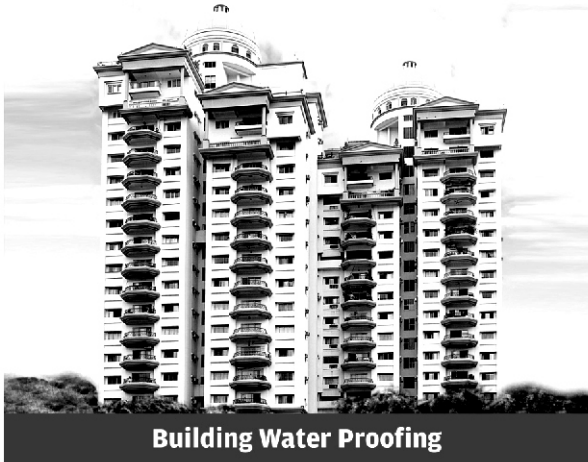
INAUGURATION OF AHWOI -15.8.2010

- 1) AHWOI has been formed under Societies Registration Act, 1860



NOW,
**WATER
PROOFING
100%
GUARANTEED**

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



Building Water Proofing



Building Construction



Interior Decoration



Redevelopment



Water Proofing



Road Construction



Painting



Structural Repairs



Industrial Coatings

VIBGYOR®

Protecting Precious Properties

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

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

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

- 2) Aim to empower such citizen to own their own house by self financing Model.
- 3) Formed by like minded professionals under the guidance of CA. Ramesh Prabhu, Chairman - MWSA
- 4) Has declared to work under Internationally accepted Co-operative Principles & Values.

STEP-1 : BECOME A MEMBER OF AHWOI

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

STEP-2 : ASSESSMENT OF NEED & CAPACITY OF HOUSE

- ✓ AHWOI Designate a particular "HOUSING APPRAISAL CONSULTANT (HAC)" to meet and discuss the capacity to pay the EMI and savings habit of member at appointed time and place.
- ✓ "HOUSING APPRAISAL CONSULTANT (HAC)" submits his report and determines the need and capacity to own the house.
- ✓ Communicate the report to the member & fix up the cost of the house which can purchase & the area in which he can own the dream house

STEP-3 : CONDUCT DEMAND SURVEY & FIX UP THE LOCATION

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

STEP - 4 : INVITE THE DEVELOPERS/ BUILDERS

- ✓ AHWOI Appoints a Project Implementing Agency to initiate and complete the project as per the mandate given by the group of members.

- ✓ PIA of AHWOI shall release the Tender & advertisement inviting the bids from the selected location to provide required houses & quote the price or through agents.
- ✓ Enter into an agreement to with such developer and then offer the houses to the members of AHWOI.

STEP- 5 : APPOINTMENT OF LEGAL CONSULTANT AND PMC BY AHWOI

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

STEP-6: PROJECT APPROVAL BY BANKS & HFC FOR HOME LOANS

- ✓ The project documents shall be submitted to the HFC and Banks to approve the project for 80% funding

STEP- 7 : SWAGAT AFFORDABLE HOUSING FOR ALL

- ✓ Now builders do not give conveyance,
- ✓ Occupation certificate not given
- ✓ Houses not available for poor / LIG
- ✓ The builders have lost faith in the developers
- ✓ Therefore to promote the old concept of CHS, to take it forward for welfare of all,
- ✓ Swagat Housing Finance Co Ltd has decided to Promote "Swagat Affordable Housing Model for All through AHWOI Members group".

FOR MORE DETAILS CONTACT :

AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

A/1-207, Laram Center, Above Federal Bank,
Opp. Rly Station, Andheri (W), Mum – 58
Tel.: 022 - 2624 8565 / 70455 99711 /
Email : ahwoi.hsg@gmail.com



(Interiors & Exterior)

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

**And Also We undertake all types of interior renovation works
(Flats, Offices, Bungalows etc...)**

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

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



**REAL ESTATE DIVISION
(MERIDIEN BUSINESS CONSULTANTS PVT LTD.)**

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

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

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

एफएसआय नियमांतून ठाण्याला थोडा दिलासा

- महाराष्ट्र टाईम्स, तारीख : २०.०३.२०१६

ठाणे शहरात बेकायदा इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी सरकारने क्लस्टर धोरण मंजूर केले असून तेथे चार एफएसआय उपलब्ध होणार आहे. त्यामुळे एफएसआयबाबतच्या नियमांच्या जाचातून ठाणेकरांची सुटका होऊ शकेल.

या धोरणाचा फायदा राज्यातल्या उर्वरित शहरांना मिळणार नसून, ठाणे शहरातही सरसकट सर्व इमारतींना त्याचा लाभ मिळणार नाही. क्लस्टर धोरणातील अटीमध्ये सर्व बेकायदा बांधकामांचा पुनर्विकास शक्य नाही, अशी माहिती संबंधित अधिकाऱ्याने 'मटा'ला दिली.

सरकारच्या नव्या निर्णयानुसार एक एफएसआयपर्यंतची बांधकामे अधिकृत ठरवली जाणार आहेत. त्यावरील वाढीव बांधकामांना दंड आकारून कंपाऊंडची स्ट्रक्चरचा दर्जा दिला जाणार आहे. शहरविकास आराखड्यात रस्ते, शाळा, मैदाने, गार्डन आदी नागरी सुविधांसाठी आरक्षित असलेल्या भूखंडावर झालेली बांधकामे

सुविधांवर ताण

सध्या बेकायदा इमारती ज्या भागात उभ्या आहेत तेथे वीज, पाणी, मलनिःसारण, रस्ते आदी नागरी सुविधांवर प्रचंड ताण आहे. त्यांच्या पुनर्विकासासाठी भविष्यात सरकारने दुप्पट एफएसआय मंजूर केल्यास नागरी सुविधा कोलमडून पडतील. मुळात अधिकृत इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी दोन एफएसआय देतानाही आखडता हात घेणारे सरकार विकास नियंत्रण नियमावली गुंडाळून अनधिकृत बांधकामांना वाढीव एफएसआय देईल का, हा खरा प्रश्न आहे.

नियमित होणार नाहीत. विकास आराखड्यातील निवासी क्षेत्रासाठीच हे धोरण असून ग्रीन झोनमधल्या बांधकामांसाठी झोन बदलाची कायदेशीर प्रक्रिया पार पाडावी लागेल. सरकारी मालकीच्या भूखंडांवरील बांधकामे संबंधित प्राधिकरणांचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेऊन नियमित करता येतील.

भाईदरमध्ये समूह विकास?

लोकसत्ता, तारीख : ०२.०४.२०१६

धोकादायक इमारतींच्या पुनर्बांधणीचे धोरण लवकरच निश्चित;
ठाणे महापालिकेच्या धर्तीवर धोरण आखण्याची शक्यता

मीरा भाईदर शहरांतील धोकादायक इमारतींच्या पुनर्बांधणीचे धोरण चालू महिन्यात जाहीर होण्याची शक्यता आहे. धोकादायक इमारतींमधील रहिवाशांना अन्यत्र स्थलांतरित करून या इमारतींची पुनर्बांधणी करण्याचा मीरा-भाईदर महापालिकेचा विचार आहे. ठाणे महापालिकेने शहरांतील धोकादायक तसेच जुन्या इमारतींमधील रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठी समूह विकास योजना राबवण्याचे ठरवले आहे. त्याच धर्तीवर मीरा भाईदरमध्येही समूह विकास (क्लस्टर डेव्हलपमेंट) योजना राबविली जाण्याची शक्यता आहे.

मीरा भाईदर शहरातील धोकादायक बनलेल्या इमारतींच्या पुनर्बांधणीचा प्रश्न गेल्या काही वर्षांपासून सरकार दरवारी प्रलंबित आहे. यावर लवकरात लवकर निर्णय व्हावा अशी नागरिकांची मागणी आहे. परंतु सरकारकडून त्यावर ठोस निर्णय घेतला जात नव्हता. काही दिसांपूर्वीच ठाण्यातील समूह विकास योजनेला मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांनी मान्यता दिली. याच धर्तीवर मीरा भाईदरसह मुंबई महानगर प्रदेश परिसरातील धोकादायक इमारतींबाबत मुख्यमंत्री याच महिन्यात निर्णय घेणार असल्याचे

समजते. या निर्णयाने धोकादायक इमारतीत रहाणाऱ्या शेकडो कुटुंबांना दिलासा मिळणार आहे.

तत्कालीन ग्रामपंचायत व नंतर नगरपरिषदेच्या काळात अधिकारी व विकासकांच्या हातमिळवणीमुळे मीरा भाईदर शहरांत हजारो अनधिकृत इमारती उभ्या राहिल्या. या अनधिकृत इमारतींमधून शेकडो कुटुंब वास्तव्य करत आहेत. यापैकी काही इमारती आज धोकादायक बनल्या आहेत. परंतु अधिकारी व विकासकांच्या भ्रष्टाचारातून निर्माण झालेल्या या बेकायदा इमारतींचा पुनर्विकास नियमातील तरतूदी अभावी रखडला आहे. इमारतींमधून रहाणारे रहिवासी मात्र कोणताही दोष नसताना यात भरडले जात आहेत. महापालिकेने धोकादायक इमारतींची पुनर्बांधणी शक्य व्हावी यासाठी स्वतःच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतही बदल करून तो मंजूरीसाठी शासनाकडे पाठवला, परंतु गेल्या वर्षी शासनाने तो प्रस्ताव नामंजूर केला. धोकादायक इमारतींच्या पुनर्बांधणी बाबत लवकरच निर्णय घेऊ असे शासनाकडून आतापर्यंत निव्वळ आश्वासनेच देण्यात आली. मात्र आता एप्रिल महिन्यातच शासन यावर ठोस निर्णय घेऊन पुनर्बांधणीचे धोरण निश्चित करणार असल्याचे वृत्त आहे.

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

लोकसत्ता,
तारीख: ०२.०४.२०१६

‘रेडी रेकनर’चे क्षेत्रनिहाय वाढीव दर जाहीर

मुंबईत सात, तर ठाणे व पुण्यात सहा टक्के वाढ; सोलापूर महापालिका क्षेत्रात सर्वाधिक वाढ



नोंदणी शुल्क आकारणीसाठी उपयोगात आणला जाणाऱ्या, पण घरांच्या किंमती वाढविण्यास कारणीभूत ठरणाऱ्या रेडी रेकनरचे (वार्षिक बाजार मूल्य) क्षेत्रनिहाय वाढीव दर शुक्रवारी जाहीर करण्यात आले असून, नव्या दरानुसार नोंदणी शुल्काची आकारणी सुरु झाली आहे. महापालिका क्षेत्रात सर्वाधिक वाढ कोल्हापूरमध्ये ७.८० टक्के झाली असून, ग्रामीण क्षेत्रातील सर्वाधिक वाढ सोलापूरमध्ये तब्बल २६.७५ टक्के करण्यात आली आहे. मुंबईत सात टक्के, तर ठाणे व पुणे पालिका हद्दीत रेडी रेकनरमध्ये सहा टक्के वाढ झाली आहे.

महसूलमंत्री एकनाथ खडसे यांनी गुरुवारी विधानसभेत रेडी रेकनरच्या वाढीची घोषणा केली होती. त्यानंतर शुक्रवारी राज्याचे नोंदणी व मुद्रांक महानिरीक्षक एन. रामस्वामी यांनी क्षेत्रनिहाय वाढीव दर जाहीर केले. वाढीची सरासरी टक्केवारी कमी असली, तरी सर्वच क्षेत्रांमध्ये रेडी रेकनरमध्ये वाढ करण्यात आल्याने मंदीच्या काळात घरखरेदी आणखी महागणार असल्याचे या आकडेवारीवरून स्पष्ट झाले आहे.

मागील वर्षामध्ये नाशिक, औरंगाबाद, नागपूर विभागात सदनिका खरेदी-विक्री नोंदणीमध्ये सहा टक्क्यांची घट झाली. मात्र, मुंबईत १२ टक्क्यांनी, मुंबई उपनगरांमध्ये चार टक्क्यांनी, तर कोल्हापूरमध्ये तीन टक्क्यांनी वाढ झाली असल्याचे रामस्वामी यांनी स्पष्ट केले. सरासरी नोंदणीमध्ये राज्यात सहा टक्क्यांनी घट झाली असली, तरी मालमत्तेची खरेदी-विक्रीच्या व्यवहारांचा अभ्यास करून रेडी रेकनर ठरवला असल्याने त्यात वाढ झाली असून, मागील काही वर्षांच्या तुलनेत ही वाढ कमी असल्याचेही रामस्वामी म्हणाले.

पालिका क्षेत्रात रेडी रेकनर वाढीचा टक्का

बृहन्मुंब (७), ठाणे (६), मीरा-भाईंदर (४), कल्याण-डोंबिवली (५), नवी मुंबई (४), उल्हासनगर (३), भिवंडी-निजामपूर (३), वसई-विरार (३), वसई-विरार (३), पुणे (६), पिंपरी-चिंचवड (६.६७), सांगली-मिरज-कुपवाड (६.५३), कोल्हापूर (७.८०), सोलापूर (५), नाशिक (६.१४), मालेगाव (६.३०), धुळे (४.३४), जळगाव (४.७१), अहमदनगर (४.६४), औरंगाबाद (४.६६), नांदेड-वाघाळा (५.१६), लातूर (३.८४), परभणी (५.६६), नागपूर (३), चंद्रपूर (७), अमरावती (३.६८), अकोला (४.५५).

Continue.... Page No. 04

would be treated as the state government act. Meanwhile we appeal to all our members to get their conveyance done soon as the new law would be implemented at the earliest, get their online registration of data and upload the online appointment of auditor at the earliest to avoid any unpleasantry actions been taken by the authorities.

By this time most of the members must be aware

that your federation has started with a Whatsappgroup. You can send your name, name of the railway station, east of west to 9665774229 / 9890187344 requesting you to add to the group. In such group you can put in your queries and the experts at the federation would answer to your queries.

With Best regards
V.Viswanathan
Secretary



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

नव्या प्रॉपर्टीतली गुंतवणूक फायदेशीर

महाराष्ट्र टाईम्स,
तारीख : ०४.०२.२०१६

जुनी प्रॉपर्टी घेण्याऐवजी नव्या प्रॉपर्टीत गुंतवणूक करणं हे केव्हाही चांगलंच. गुढीपाडव्याच्या मुहूर्तावर नव्याने लॉच होणाऱ्या प्रकल्पात गुंतवणूक करून अनेक फायदे पदरात पाडून घेता येतील.

गुढीपाडवा हा नव्या आशा-अपेक्षांचा सण आहे. म्हणूनच यादिवशी नव्या कार्याची, उद्योग, व्यवसायाची सुरुवात करण्यात येते. हा दिवस प्रॉपर्टीत गुंतवणूक करण्यासाठीही शुभ मानला जातो. ही गुंतवणूक नवीन लॉच झालेल्या प्रकल्पांमध्ये केली तर ग्राहकांना अत्याधुनिक सुखसुविधांसारखे अनेक फायदे मिळू शकतात.

नवीन प्रकल्पांमध्ये घरं घेणाऱ्यांना अधिक चांगली जीवनशैली मिळू शकते. सध्या अनेक प्रकल्प हे परवानग्या आणि अन्य कारणांमुळे रखडलेले आहेत. परिणामी त्यांचे विकासक अडचणीत सापडले असून त्यांनी नव्या लॉच प्रकल्पांमध्ये ग्राहकांना आकर्षित करणाऱ्या ऑफर्स देण्याचा प्रयत्न केलेला आहे. यंदाचा पाडवा जास्तीत जास्त 'क्रॅश' करण्याचा विकासकांचा प्रयत्न असेल त्यासाठी ते ग्राहकांना उत्सवी ऑफर्स देत आहेत. विविध बँकांनीही गृहकर्ज योजना आणल्या आहेत.

तज्ज्ञांच्या मते विकासक आणि ग्राहक अशा दोघांनाही या उत्सवी पर्वाकडून खूप अपेक्षा आहेत. ग्राहक स्वतःसाठी सर्वाधिक फायदेशीर ऑफरच्या शोधात आहेत तर विकासक जास्तीत जास्त विक्री कशी होईल, याचा प्रयत्न करत आहेत. चांगल्या विक्रीच्या अपेक्षेने विकासक नवे प्रकल्प किंवा पूर्वीच्या प्रकल्पातले नवे टप्पे लॉच करत आहेत. दुसरीकडे उत्सवी कालावधीमध्ये चांगली डील मिळेल. या अपेक्षेने अनेक ग्राहक ग्राहक घरखरेदीचा निर्णय पुढे ढकलत आहेत.

प्रॉपर्टी मार्केटमध्ये बरेच नवे प्रकल्प लॉच झाले आहेत. अशा परिस्थितीत ग्राहकांनी नव्या प्रकल्पांकडे वळलं पाहिजे. कारण त्यात त्यांना लोकेशन, किंमत, फ्लोअर लेव्हल, सुविधा आणि विकासक अशा सर्वच बाबतीत असंख्य पर्याय उपलब्ध आहेत. गेल्या काही वर्षांमध्ये लक्झरी रेसिडेन्शियल प्रॉपर्टी मार्केट चांगलंच विस्तारलं आहे. या वर्गातल्या घरांनी केवळ देशातल्या विकासकांनाच आकर्षित केलं नसून जगभरात पसरलेल्या अनवासी भारतीय ग्राहकांचंही लक्ष वेधून घेतलं आहे.



रिअल इस्टेट मार्केटकडे जरा लक्षपूर्वक बघितलं तर असं दिसून येतं की, ग्राहकांच्या गरजा आणि महत्वाकांक्षा वाढल्या आहेत. परिणामी त्यांच्यासाठी ऐसपैस अपार्टमेंट, ड्युप्लेक्स, पेण्टहाऊस, सबअर्बन व्हिला आणि बंगलो असे घराचे विविध पर्याय एकाच परिसरात उपलब्ध आहेत.

गुढीपाडव्याला नवीन लॉच झालेल्या प्रकल्पांत प्रॉपर्टी घेण्याचे काही फायदे आहेत. नव्या प्रॉपर्टीजना नव्या डीसी रुल्सनुसार परवानग्या मिळाल्या आहेत. त्यामुळे ग्राहकांच्या दृष्टीने त्याच्या व्यवहारात अधिक पारदर्शकता आहे. तसेच पूर्वीच्या नियमानुसार सुपरफिशियल एरियासाठी आकारण्यात येणारं शुल्क भरण्याची आता गरज नाही. नव्या आणि जुन्या प्रॉपर्टीमधल्या करांमध्ये फार फरक राहिलेला नाही. मग अत्याधुनिक पद्धतीने बांधलेल्या आणि आधुनिक सुखसुविधा असलेल्या इमारतीत घर घेणं जास्त फायदेशीर आहे. नव्य इमारतींचा आराखडा अधिक चांगल्या पद्धतीने तयार केलेला असतो. ऐसपैस जागा, जिम, क्लबहाऊस कम्युनिटी, सेण्टर रिक्लेशन एरिया आदी सुविधाही दिलेल्या असतात.

!! 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 Leakage 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 analysis.
- 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 Liaisoning 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

नव्या प्रकल्पांमध्ये ग्राहकांना त्यांच्या गरजा आणि आवडीनिवडीनुसार घर निवडण्यास भरपूर बाब असतो. सध्या अनेक प्रकल्प ग्राहकांसाठी उपलब्ध आहेत त्यांच्यामध्ये गुंतवणूक करण्यासाठीही असंख्य पर्याय उपलब्ध आहेत.

- नवीन प्रकल्प हे किंमतीच्या बाबतीतही सोयीचे असतात.
- गुंतवणूकदार आणि प्रत्यक्ष घरात ग्राहक अशा दोघांसाठीही लॉच होतानाच्या मूळ किंमतीला उपलब्ध असतात.
- नवीन लॉच झालेल्या प्रकल्पात घर घेण्याचा आणखी एक फायदा असा की त्याचं पेमेण्ट टप्प्याटप्प्याने करता येत.
- बहुतांश विकासक हे छोटीशी रक्कम घेऊन ग्राहकांचं बुकिंग करतात, त्यानंतर बांधकामांच्या टप्प्यांप्रमाणे उर्वरित पेमेण्ट स्वीकारतात.

एखाद्या प्रकल्पातल्या इमारतीचं आयुष्य किती हा एक महत्वाचा मुद्दा असतो. नव्या प्रॉपर्टीचं आयुष्य हे जुन्या प्रॉपर्टीपेक्षा निश्चितच जास्त असतं. नवीन लॉच झालेल्या प्रॉपर्टीजमध्ये विकासकांकडून विविध प्रकारच्या ऑफर्स दिल्या जातात. तशा ऑफर्स जुन्या प्रॉपर्टीजमध्ये

मिळत नाहीत. थोडक्यात नवीन लॉच झालेल्या प्रकल्पांमध्ये वेगवेगळ्या ऑफर्स, डिस्काउण्ट्स तसेच सुविधा मिळतात.

लॉच होण्याच्या मार्गावर असणाऱ्या प्रॉपर्टीमध्ये घर खरेदी करण्याचे काही विशेष फायदे असतात. पहिला फायदा तर हा असतो की ग्राहक त्याच्या आवडीनुसार अपार्टमेंट निवडू शकतो अशा प्रॉपर्टीची किंमतही तुलनेने कमी असते. म्हणजे ती प्रॉपर्टी मूळ किंमतीत मिळते. अर्थात प्रकल्पाच्या टप्प्यानुसार त्यांच्या किंमती पुढे कितीही वाढतात.

लोकेशन हा प्रॉपर्टीच्या निवडीतला खूप महत्वाचा मुद्दा असतो. गुंतवणूक आणि परताव्याच्या दृष्टीकोनातून विचार केला तर लोकेशनचं महत्त्व अधिक आहे. रस्ते, वीज, पाणी, शाळा-कॉलेजेस, हॉस्पिटल्स, मॉल्स, हॉटेल्स, रेल्वे स्टेशन्स, विमानतळ अशा सुविधा असणाऱ्या ठिकाणी घेतलेली प्रॉपर्टी उद्या विक्रीस काढली तर तिला चांगली किंमत मिळते. स काढली तर तिला चांगली किंमत मिळते.

एक खिडकी परवाना अपेक्षित




पुढारी, तारीख: १६.०३.२०१६

बहुप्रतीक्षित रिअल इस्टेट नियामक विधेयक (रीअल इस्टेट रेग्युलेटरी बिल) राज्यसभेत मंजूर केल्याने या क्षेत्रात आता पारदर्शकता येण्यात मदत होणार आहे. यावर गेले काही वर्षे उलटसुलट चर्चा सुरु होती; पण आता साधकबाधक चर्चेनंतर मतैक्य घडून त्यावर शिक्कामोर्तब होणे हा या क्षेत्राचा एक प्रकारचा विजय मानला पाहिजे. विकासक, अंतिम ग्राहक, गुंतवणूकदार, कर्जपुरवठा करणाऱ्या वित्तीय संस्था, घराची विक्री खरेदी करणारे सर्व घटक याच्याशी निगडित आहेत. त्यांच्या पूर्वीच्या कार्यपद्धतीत आता आमूलाग्र बदल अपेक्षित आहे. या क्षेत्रात प्रत्येक घटकांच्या उत्तरदायित्वाबाबत काही मार्गदर्शक तत्वे घालून देणे अभिप्रेत होते. शिवाय कार्यपद्धतीत एकसूत्रीपणा, प्रमाणिकीकरण याचीही गरज

रीअल इस्टेट नियामक विधेयक आता लोकसभेनेही मंजूर केल्याने त्याचे कायद्यात रुपांतर होणार आहे. या कायद्यामुळे ग्राहकांना संरक्षण मिळणार आहे. तसेच या क्षेत्रातील कार्यपद्धतीतही पारदर्शकता येण्यास मदत होईल. मात्र, यातून अपेक्षित परिणाम साध्य करायचे असतील, तर सरकारने विनाविलंब एक खिडकी परवाना पद्धत अंमलात आणली पाहिजे, नाहीतर सरकारी दिरंगाईने खापर विनाकारण बांधकाम व्यावसायिकांवर फोडले जाण्याचा धोका आहे.

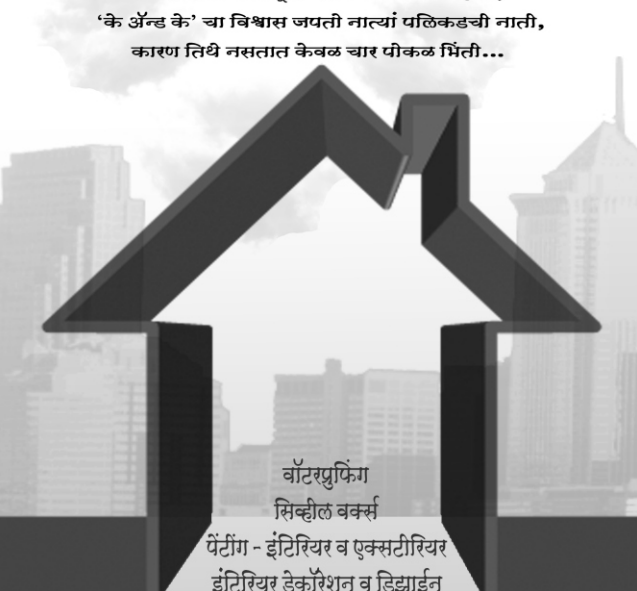
होती. त्यामुळे पारदर्शक कारभाराबरोबरच याही आघाडीवर अपेक्षित बदल आता घडून यायला हरकत नाही. राज्यसभेच्या चिकित्सा समितीने या विधेयकात डिसेंबर २०१५मध्ये ज्या दुरुस्त्या सुचविल्या, त्या केंद्रीय मंत्रिमंडळाने स्वीकारल्या. आता या दुरुस्त्यांसह या विधेयकाचे पूर्णपणे कायद्यात रुपांतर झाले आहे व त्यामुळे या क्षेत्रात नियामक निर्माण करण्याचा मार्ग खुला झाला आहे.

All Under One Roof



KANVINDE & KANVINDE
CIVIL | WATER PROOFING | PAINTING
RESTORING EXCELLENCE
www.kanvinde.com
Contact: 022 2444 1654, 78750 46712, 98704 69297

घराचे 'घर'पण आहे, फक्त तुमच्या हाती,
मात्र घराची 'मजबूती' 'के अॅन्ड के' च्या हाती,
'के अॅन्ड के' चा विश्वास जपती नात्यां पलिकडची नाती,
कारण तिथे नसतात केवळ चार फोकळ भिंती...



वॉटरपूफिंग
सिन्हील वर्क्स
पेंटिंग - इंटरियर व एक्सटीरियर
इंटरियर डेकोरेशन व डिझाईन

कानविंदे आणि कानविंदे
RESTORING EXCELLENCE
www.kanvinde.com
Contact: 022 2444 1654, 78750 46712, 98704 69297

SAI SERVICE WATER TANK CLEANING SERVICES

Specialist in Water Tank Cleaning

- ❖ Cleaning of all types of Concrete Tanks, Plastic Tanks, Elevated Storage Reservoirs and Mild steel Tanks.
- ❖ Trained staff with access to hygienic & Safety equipment.
- ❖ Latest imported Equipment.
- ❖ Systematic & Professional service records of tank cleaning operations.
- ❖ **IDEALLY SUITABLE FOR:** Apartment Complexes, Hotels, Shopping Malls, Hospital, Housing Society, Office Complexes, Educational Institutions and IT Parks.

5 STAGES FOR PROCESS OF HYGIENIC CLEANING






- High Pressure cleaning from top to Bottom.
- Hygienic & Pressure jet cleaning.
- Detection of Cracks & Leakages if any.

- Removal of Slurry, Debris from tank.
- No Harmful chemical involved.


SPECIALIST IN ALL TYPES OF PLUMBING WORK.

Mob: 9029833358/9892432785

• Email: saiserviceswater@gmail.com



Office No. 14/S, Hendri Gomes Kevni Pada, S.V. Road, Jogeshwari(W), Mumbai-102

Branch : Shop Premises, Old B.D.D Chawl No. 13, B.J. Derukhar Marg, Naigoan, Dadar(E) Mumbai-14

या क्षेत्रातील काही गैरप्रकारांना पायबंद बसून ते अधिक स्वच्छ करण्याची गरज होती, शिवाय त्यात उत्तरदायित्वाची, जबाबदारीची जाणीव करून देण्याचीही आवश्यकता होती. ग्राहकांना आता ग्राहक हक्क संरक्षण छत्र मिळणार आहे. शिवाय आता तो अधिक आत्मविश्वासाने घर खरेदीचा निर्णय घेऊ शकेल. दर्जेदार बांधकामाबरोबरच दिलेल्या वेळेत ते ताब्यातमिळण्याची शाश्वतीही त्याला मिळणार आहे. त्याच्या दृष्टीने हा मोठा दिलासा आहे.

प्रत्येक क्षेत्रात काही बेजबाबदार आणि नियमबाह्य पध्दतीने वागणारे थोडेफार ब्लॅक शीप आतात. या मूठभर घटकांमुळे सर्व क्षेत्रच बदनाम होते; पण अशा विकसकांना दंडाची कडक शिक्षा मिळणार असल्याने त्यांच्यावर वचक बसण्यास मदतच होईल.

घराचा ताबा दिलेल्या मुदतीत न दिल्याच्या किंवा इतर तक्रारीबाबत एक मोठा आधार या कायद्याने सर्वसामान्य ग्राहकाला दिला आहे. प्रकल्पाच्या कोणत्या क्षेत्रफळाच्या आकाराबाबत हे नियम लागू करायचे, हाही एक वादग्रस्त मुद्दा होता. हा निकष 9 हजार चौरस मीटरपेवजी तो आता पाचशे चौरस मीटर इतका कमी केला आहे. त्यात आणखी कपात करण्याचा विचार चालू आहे. त्यामुळे अनेक ग्राहकांना त्यांच्या तक्रारींची दाद लातून घेता येणार आहे.

एक खिडकी परवानगी पध्दतीची (सिंगल विंडो क्लीअरन्स सिस्टीम) गरज आता प्रकर्षाने भासणार आहे. सरकार यंत्रणांकडून परवानग्या मिळविताना विकसकांना नाकीनऊ येते. कायद्यात बसणाऱ्या गोष्टीबाबतही काही नाहक आक्षेप घेण्यात येतात. त्यांच्या विलंबांच्या कारणामुळे विकसकाला भुर्दंड पडू नये, अशी या क्षेत्राची रास्त अपेक्षा आहे. पर्यावरणविषयक परवानग्या असो किंवा स्थानिक स्वराज्य संस्थेच्या राज्य पातळीवरील परवानग्या असोत, ही

डोकेदुखी गेली अनेक वर्षे विकसकांना त्रस्त करून सोडत आहे. याबाबत सुधारणा न झाल्यास त्याची मोठी किंमत विकसकांना चुकवावी लागेल. शिवाय प्रकल्प वेळेत पूर्ण होण्याची प्रक्रिया त्याच्यामुळे आणखी लांबणीवर पडण्याचा धोका आहे.

केंद्र सरकारने 'इझ ऑफ डुइंग बिझनेस'च्या उपक्रमामार्फत तसेच 'डिजिटायझेशन'ची प्रक्रिया गतिमान करण्यासारख्या पुढाकाराद्वारे यंत्रणेत बदल घडवून आणण्याचे प्रयत्न सुरू केले आहेत. हे निश्चितच अभिनंदनीय आहे. त्यामुळे मंजुर्यांच्या बाबत फारसे अडथळे राहू नयेत, अशी अपेक्षा आहे. अलिकडच्या काळात काही ठिकाणी विकसक आणि ग्राहक यांच्यात काहीसे अविश्वासाचे नाते निर्माण झाल्याचे चित्र दिसते. विकसकाकडे ग्राहक काहीशा संशयाने पाहतो. हा अविश्वास व संशयाचे वातावरण काही प्रमाण कमी होण्यास या कायद्याने मदत व्हावी. सर्वसामान्याचे घराचे स्वप्न साकार करण्याच्या दृष्टीने व विकसक तसेच ग्राहक यांना समान संधी मिळवून देण्याच्या दृष्टीने हा कायदा सकारात्मक पाऊल म्हणावा लागेल.

रिअल इस्टेट क्षेत्राशी अनेक उद्योग निगडित आहेत. या पार्श्वभूमीवर या क्षेत्राला प्रतिकूल स्थितीतही भक्कमपणे उभे राहता यावे, यासाठी आश्वासक असा हुकमी पत्ता या कायद्याने देऊ केला आहे. यापूर्वी ग्राहकाला विकसक आपल्याला काय देऊ करणार आहे, याची फारशी माहिती नसायची. काही विकासकही 'हम करेसो कायदा' अशा प्रवृत्तीने वागायचे, जबाबदारीचे त्यांना भानही नव्हते. प्रकल्प या ना त्या कारणाने रखडलेले होते. आता हे सर्व भूतकाळात जमा होणार आहे. पारदर्शक व्यवहाराची शक्यता आता निर्माण झाली आहे. ॲसेट्स लिक्विडिशनबाबतच्या अडचणी आता दूर होतील आणि सर्वात महत्वाची बाब म्हणजे या क्षेत्रात सकारात्मक मानसिकता तयार होण्यास मदत होईल.



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

Location	Address	Tel. No.
Fort	Sai Sadan, 1st floor, office No. 103, 76/78, Modi Street, Fort, Mumbai 400001	022 - 2265 65 82 98 21 23 47 70
Vasai	Swagat Bhavan Bldg., Near Indian oil, Opp. M. S. E. B. Colony, Vasai (E), Thane - 400 208.	0250 - 645 75 85 0250 - 645 75 86
Dombivali	1-B, Ram Govind Apartment, Opp. Vijya Bank, Near Brahman Sabha Hall, Dombivali (E) - 421 201.	0251 - 2422 880 097 68 919 470
Mulund	3, Nakshatra, Shobha Aptment, Sarojini Naidu Road, Tambe Nagar, Mulund (W), Mumbai - 400 080	022 2568 5983 98 69 03 45 67



SWAGAT

Housing Finance Company Limited

CIN : U65922MH1996PLC101035

SWAGAT HOUSING LOAN -

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



SWAGAT

Housing Finance Company Limited

CIN : U65922MH1996PLC101035

**A-1/207, Laram Center, Above Federal Bank,
Opp. Platform No. 6, Andheri (W), Mumbai - 400 058.
Tel.: 26248565 / 42551414 / 9820601894
E-mail : Swagatgroup@yahoo.in**

PROFESSIONAL OPPORTUNITIES OF CAs AS HOUSING APPRAISAL CONSULTANTS

SCHEME TO FACILITATE PROMOTION OF HOUSING FOR EWS AND LIG GROUP :

The economically weaker section (EWS) and lower income group (LIG) make vital contributions to the growth of a city. An inclusive city is essential to ensure healthy urbanization. The rising land and construction costs have made affordable housing a far cry for the EWS and LIG households in the urban areas; and their requirements can only be met if the state (through appropriate policy instruments and supporting legal framework), municipal bodies (through proactive partnership and support), development authorities and the state housing board (through obligatory provisions in development control regulations, housing finance institutions (through adequate lending to both developers and end-use borrowers at affordable lending rates) and private developers (through focus on affordable housing sector) join hands to make it possible.

Housing is generally the single largest expenditure of low income group households. It is also the prime asset for these families. Therefore, given the high land and construction costs, it is necessary to review the urban planning process in general and housing strategies in particular to make the urban growth process inclusive.

AFFORDABLE URBAN HOUSING

EWS are the persons whose annual income is considered to be less than Rs.3,00,000/- and LIG are persons whose income is between Rs. 3,00,001/- and RS. 6,00,000/-..

SWAGAT Affordable Group Housing Model is intended at creating an enabling a platform and policy environment, which makes it possible to promote affordable housing in a big way with a special focus on housing for the urban poor under already tested group housing method.

SWAGAT HOUSING MODEL 2016

The Model seeks to assist poorest of the poor who cannot afford to pay the entire price of a house, by providing them with access to subsidized housing on ownership basis by forming the groups of the members who have enrolled with Affordable Housing Welfare Organisation of India at the affordable concessional cost by availing the group housing discount from the developer and also getting the group housing loans. Under this Model, Housing Loan will be provided to economically weaker or low income group or urban poor as per the Notification issued by Government of India, Ministry of **Housing & Urban Poverty Alleviation** and rich persons also on entering into package deal with the developer and after satisfying about the deliverability capacity of the developer as well as the verification of clear title considering individual members income and repayment capacity. More emphasis and priority shall be given to the EWS and LIG to get their own houses through group housing and group housing loan schemes.

EFFECTIVE DATE:

The effective date of this Model would be the date of approval by Board of Directors of the Swagat Housing Finance Company Limited i.e. **on 1st April, 2016.**

METHODOLOGY FOR PROVIDING HOUSING TO EWS AND LIG :

- (1) The subsidized housing facility for EWS and LIG at subsidized cost shall only be available to eligible EWS/ LIG applicants (including spouse and dependents) who do not possess land or house in any city/town in the country.
- (2) All eligible beneficiaries shall have to file an affidavit to that effect before their names are listed for the purpose of EWS/ LIG housing. At any point of time if the declaration in the affidavit is found

- wrong, the allotment shall be cancelled forthwith and the beneficiary shall be liable for both eviction and penalty.
- (3) To Tie up with Practicing Chartered Accountants as "Housing Appraisal Consultants"& investment consultants, estate agents etc as " Housing Advisors" to be attached to a particular empaneled " Housing Appraisal Consultant" to approach NGO to provide housing to their members or employer like BMC, BEST, Police, State Government, Banks etc. The interested persons will have to enroll as the members of AHWOI through the Housing Advisor and Housing Appraisal Consultant. The members detail shall be uploaded on the website of Affordable Housing Welfare Organisation of India along with the desired locations like Chiplun, Pune, Nashik, Palghar, Poisar, Panel. Vasai Taluka, Kalyan , Dombivali, karjat and so on.
 - (4) To Prepare Survey Form to be filled by the aspiring members to form the group of interested members having the similar income and looking for the similar size of the flats under Swagat Affordable Group Housing Model and to avail the group housing loan.
 - (5) To approach and empanel Government employees Housing Welfare Organisation like Central Govt employees organization, Army Housing Welfare Organisation, State Govt. Employees organization etc.
 - (6) All requirements of loan be complied and fulfilled by the aspiring members through the empanelled Housing Advisors and Housing Appraisal Consultants, even before they are considered to be members of the Swagat Affordable Group for a particular location. In other words, the applicants shall be after enrolled as the member of AHWOI to the "Housing Appraisal Consultant through the Housing Advisor to assess their income and the capacity to repay the loan and the availability of margin money etc. Once the assessment of the income is done, the Housing Appraisal Consultants through AHWOI shall refer such cases to Swagat Housing Finance Co Ltd or any other HFC/ Bank to sanction the loan. After ascertaining their required contribution, the Swagat Housing Finance Co Ltd. Or the other HFC or Bank , shall give in principle sanction upto 80% of the cost of the flat as per package deal executed with the developer. After the house is constructed and occupation certificate is issued, the cooperative housing society of all the members will be formed under Maharashtra Cooperative Societies Act, 1960. The EWS category shall have yearly income upto Rs.3,00,000 and can look for the house upto 30 Sq. Meters and LIG category persons are those having yearly income between Rs.3,00,001/- to Rs.6,00,000/- as per the Government norms to declared by the Government under "Prime Minister Awas Yojana.
 - (7) Cost of the Flat will be around Rs.15,00,000/- to Rs25,00,000/-, and flats are given on carpet area with approximate area of a flat to be around 30 Sq. Meters to 60 Sq. Meters.
 - (8) The loan will be provided @12% p. a. rate of interest. (Monthly Reducing).
 - (9) The sanction will be provided in principle subject to proof of 20% contribution by the borrower is provided.
 - (10) All the expenses / charges incurred during the loan process will be paid only by cheque mode.
 - (11) A bank account statement to be provided by the borrower.
 - (12) The empanelled chartered Accountant as " Housing Appraisal Consultant " with Affordable Housing welfare Organisation of India and with Swagat Housing Finance Co Ltd will be facilitating the their initial meetings with the prospective members of AHWOI or existing members of AHWOI, registration of co-operative housing society, report to the HFC and the members of the group about the progress made, attend every

- meeting of group . The agreed fees for such services will be paid by Swagat Housing Finance Company Ltd and the Affordable Housing Welfare Organisation of India through the Project Implementing Agency to such empanelled Chartered Accountants.
- (13) Housing Advisors who normally are considered to be Direct Sales Agent (DSA) to enroll the members and facilitate the required documents to get the loan sanctioned even, before the land is located and the society is registered based on the income of the aspiring flat purchasers or the proposed member of the co-operative society
 - (14) Nominate the Project In charge who will monitor the project at the required interval and report to the Swagat Housing Finance Co. Ltd. Such project incharge shall be paid by Project Implementing Agency.
 - (15) Housing Advisors and Housing Appraisal Consultants also shall keep the track of the progress of the work and update the members about the same. The Housing Advisor and the Housing Appraisal consultants shall provide all the required guidance, knowledge about the Model to the members of AHWOI.
 - (16) To follow the process of Empanelment of Housing Appraisal Consultants and Housing Advisor and their terms and conditions. Like Empanelment Application Form , Executing the Housing Advisor Agreement, Housing Appraisal Consultants, Qualification, rules and regulation., duties etc. The Housing Advisors along with Housing Appraisal Consultant shall bring the people together to identify the a particular project approved by the empanelled developer and after the possession is given to form a Cooperative Housing society.
 - (17) Housing Advisors or the Empanelled Housing Advisors who are CAs are also advised to find out the developer who would like to provide the houses to group of members of AHWOI. Once the developer is identified, the group members shall pay a token amount of say Rs.5000/- or Rs.10,000/- per flat, execute a MOU or a package deal to provide the required houses of the required size and get the plan sanctioned for the same. Once the plan is sanctioned, the developer shall execute the individual agreement with every member of the group.
 - (18) The appointed Housing Advisor has to verify/ identify the customer, income proof and then the empanelled Housing Appraisal Consultant need to be determine the income , repayment capacity and the eligibility of the loan as per the Swagat Housing Finance Co Ltd Housing loan lending policies and norms. The Housing Advisor will collect the income proof from the persons who have applied for purchasing the flat. Thereafter, Housing Appraisal Consultant will get the loan sanctioned from Housing Finance Company (ies) (HFC) or bank or HFC based on their income criteria and also ascertain the capacity to pay the margin Money of 20% of the cost of the flat and also incur the expenses on stamp duty, registration, service tax, MVAT and other charges as may be required..
 - (19) Affordable Housing Welfare Organization of India (AHWOI) shall be inviting the applications to become the members of the AHWOI through the empanelled Housing Advisor who is connected with a particular Housing Appraisal Consultant.
 - (20) The aspiring flat purchasers who are members of AHWOI and after getting the possession of the flats from the developer shall form a Co-operative Housing society duly registered under Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 or any other State Act, as may be applicable. The Chief Promoter or the office bearers shall be decided by the society in their general body meeting by passing a suitable resolution.

- (21) The empanelled Developer shall execute an MOU with the Affordable Housing Welfare Organisation of India about the various compliance that will be done on providing a group of persons who will be booking the flat as per the requirements of the member.
- (22) The proposed society, through Chief Promoter and all the promoters will enter into an agreement with the **Empanelled Developer to provide the houses as per their requirement**. The empanelled Developer will execute conveyance deed immediately on registration of Cooperative Society and to execute all other the relevant document on registration of the society.
- (23) The empanelled Developer duly approved by HFC, will execute an agreement with the Group of members of AHWOI to construct the building as per the plans approved by the members which also is approved by the Planning Authority.
- (24) HFC will provide the loan to the members by mortgaging the individual flats, taking two guarantors and mortgage of the land and building by the society whereby the society also will act as a Guarantor.
- (25) Based on the progress of construction and as per running bill received by the Developer, Swagat Housing Finance Co Ltd or any HFC / Bank shall release the loan and such payment will be made to the Developer directly on behalf of the flat purchasers.
- (26) In order to mitigate the risk, the architect will prepare the budget slabwise and an estimated cost schedule will be laid by him. A photo will be taken of the entire area of land where the construction will be made. This photo has to be certified by him. This work will be done in coordination by Project Implementing Agency Housing Advisors, Housing Appraisal Consultant (i.e Chartered Accountant) and the Project Management Consultant.

**For Above Article More Details Contact : 98201 06766 or
E-mail : rsprabhu13@gmail.com**



AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

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

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

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

**A/2-302, Laram Centre, Opp. Platform No. 6, Andheri - W, Mumbai - 400 058, Tel.:022-42551414,
E-mail: ahwoi.hsg@gmail.com / Website : www.mswahousing.org**

PROFESSIONAL OPPORTUNITIES AND REGULATIONS OF REAL ESTATE BUSINESS IN INDIA BY ENACTING REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016

.....A Boon for transparent real the orderly development of estate

... By CA. Ramesh Prabhu, President, Affordable Housing Welfare Organisation of India.

Background:

Real estate development and housing construction was largely the concern of State institutions till the 1980s with very few private promoters and a nascent industry. With the liberalization of the economy, conscious encouragement was given to the growth of the private sector in construction, with a great deal of success, and the sector today is estimated to contribute substantially to the country's GDP. Currently, the real estate and housing sector is largely unregulated and opaque, with consumers often being unable to procure complete information, or to enforce accountability against builders and developers in the absence of effective regulation

The Journey :

The real estate has been one of the most unregulated transaction in India though it is contributing more than 11% to the GDP. In spite of many attempts made by central and state government for last many years, the legislation for real estate regulation could not be done. Due to the united efforts of more than 100 flat buyers NGO and housing activists across India under one banner “ Fight for RERA” by building pressure on ruling as well as opposition parties by using different social media, meeting the ministers, MPs, opposition leaders including call for Dharna at Jantar Mantra at Delhi, could ensure the passing of Real Estate (Regulations and Development) Act, 2016 both in Rajya Sabha and Lok Sabha in this budget session of 2016. It is a victory in a real sense for the welfare of the innocent flat buyers against the powerful and influential lobby of developers and builders, politicians, bureaucrats and other vested interested persons.

Objectives: This pioneering legislation has been envisaged to bring accountability and transparency in the sector for improving governance, for protecting consumer interest and speedy mechanism for adjudication of disputes. This is expected to promote professionalism, standardisation and orderly growth which will boost private investment in housing sector

Legislative Power : This Act is in pursuance of the powers of Parliament to make laws on matters enumerated in the Concurrent List of Schedule VII of the Constitution of India, namely, transfer of property other than agricultural land; registration of deeds and documents, and contracts including partnerships, agency, contracts of carriage, and other special forms of contracts, but not including contracts relating to agricultural land.

State Legislation to become redundant: The Maharashtra Housing(Regulation and Development)Act, 2012 including the Rules notified on 4th March, 2016 has now become redundant on the enactment of above Act by the Union Government. All other state legislations like Apartment Act, Ownership Act enacted and implemented to regulate the real estate transactions gets repealed on the implementation of Real Estate (Regulations and Development) Act, 2016.

Implementation by State Government : The state government will have to now ensure to make necessary Rules, procedures, required in infrastructure like website, establish the Regulatory and Appellate Tribunal within a period of one year to implement the above legislation.

The salient features of the Act are as under:-

(a) Applicability of the Act: Applicable across India to cover both residential and commercial real estate;

(b) Establishment of Real Estate Regulatory Authority: Establishment of one or more 'Real Estate Regulatory Authority' in each State/ Union Territory (UT), or one Authority for two or more States/UT, by the Appropriate Government for oversight of real estate transactions, To appoint one or more adjudicating officers to settle disputes and impose compensation and interest;

(c) Registration of Real Estate Projects and Registration of Real Estate Agents: Mandatory registration of real estate projects and real estate agents who intend to sell any plot, apartment or building, with the Real Estate Regulatory Authority;

(d) Mandatory Public Disclosure of all project details: Mandatory public disclosure norms for all registered projects such as details of promoters, project, layout plan, plan of development works, land status, status of statutory approvals and disclosure of proforma agreements, names and addresses of real estate agents, contractors, architect, structural engineer etc.;

(e) Functions and Duties of Promoter:

- ✓ Disclosure of all relevant information of project;
- ✓ Adherence to approved plans and project specifications;
- ✓ Obligations regarding veracity of the advertisement for sale or prospectus;
- ✓ Rectify structural defects;
- ✓ Refund money in cases of default;

(f) Compulsory deposit of 70 percent:

To compulsorily deposit 70 percent (or such lesser percent as notified by the Appropriate Government) of the amounts realized for the real estate project from the allottees in a separate account in a scheduled bank within a period of fifteen days to cover the cost of construction to be used for that purpose;

(g) Adherence to declared plans:

- ✓ To bar the promoter from altering plans, structural designs and specifications of the plot, apartment or building without the consent of two-third allottees after disclosure;
- ✓ However, minor additions or alterations permissible due to architectural and structural reasons;

(h) Functions of Real Estate Agents:

- ✓ Real estate agents to sell properties registered with the Authority;
- ✓ Maintain books of accounts, records and documents;
- ✓ Not to involve in any unfair trade practices;

(i) Rights and Duties of Allottees:

- ✓ Right to obtain stage-wise time schedule of project;
- ✓ Claim possession as per promoter declaration;
- ✓ Refund with interest and compensation for default by the promoter;
- ✓ Allottees to make payments and fulfill responsibilities as per agreement;

(j) Functions of Real Estate Regulatory Authority:

The Authority to act as the nodal agency to co-ordinate efforts regarding development of the real estate sector and render necessary advice to the appropriate Government to ensure the growth and promotion of a transparent, efficient and competitive real estate sector;

(k) Fast Track Dispute Settlement Mechanism:

- ✓ Fast track dispute resolution through adjudicating officers (District Judge);
- ✓ Appellate Tribunal to hear appeals;

(l) Establishment of Central Advisory Council:

To advise the Central Government on implementation of the Act, recommend policy, protection of consumer interest and to foster growth and development of the real estate sector;

(m) Establishment of Real Estate Appellate Tribunal:

Real Estate Appellate Tribunal to hear appeals from orders of the Authority and the adjudicating officer. The Appellate Tribunal is to be headed by a sitting or retired Judge of the High Court, with one judicial and one administrative/technical member;

(n) Punitive Provisions:

Punitive provisions such as levy of penalty, imprisonment for not complying with the orders by the developer or by the flat purchasers including de-registration of the project and penalties in case of contravention of provisions of the Act or the orders of the Authority or Tribunal;

(o) Bar of Jurisdiction Courts:

Provision for barring jurisdiction of court and any authority from entertaining complaints in respect of matters covered under the Act;

(p) Power to make Rules and Regulations:

- ✓ Appropriate Government to have powers to make rules over subjects specified in the Act;
- ✓ Regulatory Authority to have powers to make regulations;

Professional Opportunities for CAs:

(1) Audit of every Project Account by CAs:

As per section 4(d) of the said Act, 70% or more of the amount realized on sale of the flats need to be deposited in a separate escrow account to cover the cost of construction and shall be used exclusively for that project only. It is also provided

that the Promoter shall get his accounts audited : within six months after the end of every financial year by a chartered accountant in practice and shall produce a statement of accounts duly certified and signed by such chartered accountant and it shall be verified during the audit that the amounts collected for a particular project have been utilized for that project and the withdrawal has been in compliance with the proportion to the percentage of the completion of the project.

Therefore, now every project account of whether proprietor, partnership,, trust, company need to be separately audited by a CAs and is a great professional opportunities.

(2) Representation Before the Regulatory Authority, Appellate Tribunal and adjudicating officer:

As per section 56 of the said Act, the applicant or appellant may either appear in person or authorise one or more chartered accountants or company secretaries Or cost accountants or legal practitioners or any of its officers to present his or its case before the Appellate Tribunal Or the Regulatory Authority or the adjudicating officer. as the case may be.

**Self Redevelopment
for your Building
Call on - 022 4255 1414**

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

डीम्ड कन्व्हेअन्सला नवसंजीवनी

मी-मराठी,

तारीख : ०६.०४.२०१६

- त्रुटी दूर करण्याचा सरकारचा निर्णय
- गृहनिर्माण सोसायट्यांकडून स्वागत

डीम्ड कन्व्हेअन्स कायद्याची अंमलबजावणी सुरु होऊन सहा वर्षे झाली तरी डीम्ड कन्व्हेअन्स झालेल्या सोसायट्यांचा आकडा २५०० च्या वर गेलेला नाही. डीम्ड कन्व्हेअन्सची अवघड, वेळखाऊ प्रक्रिया व त्यातील त्रुटीमुळे सोसायट्या डीम्ड कन्व्हेअन्सकडे वळत नसल्याचे चित्र आहे. यापुढे मात्र हे चित्र बदलणार आहे. कारण डीम्ड कन्व्हेअन्समधील त्रुटी दूर करत ही प्रक्रिया सुलभ करण्याचा निर्णय सरकारने घेतला आहे. त्यामुळे आता सोसायट्या डीम्ड कन्व्हेअन्सकडे वळतील असे म्हणत गृहनिर्माण सोसायट्यांसाठी काम करणाऱ्या संघटनांनी या निर्णयाचे स्वागत केले आहे. तर डीम्ड कन्व्हेअन्ससाठी ओसीची अट रद्द करत मुद्रांक शुल्कावर ४०० टक्क्यांचा दंड कमी करण्याची गरज व्यक्त केली आहे. हे बदल झाले तरच डीम्ड कन्व्हेअन्स सुलभ होईल, असेही मत व्यक्त केले आहे.

सोसायट्यांचे कन्व्हेअन्स बिल्डर करून देत नसल्याने इमारतीच्या जमिनीची मालकी बिल्डरांकडे राहते आणि पुनर्विकासात अडथळा निर्माण होतो. या धर्तीवर सरकारने सहा वर्षांपूर्वी डीम्ड कन्व्हेअन्सचा कायदा आणत त्याची अंमलबजावणी सुरु केली. या कायद्यानुसार सोसायट्यांनी उपनिबंधकाकडे अर्ज केल्यास सहा महिन्यांच्या आत सोसायट्यांचे कन्व्हेअन्स करून दिले जाते. या कायद्यामुळे सोसायट्यांनी उपनिबंधकाकडे अर्ज केल्यास सहा

महिन्यांच्या आत सोसायट्यांचे कन्व्हेअन्स करून दिले जाते. या कायद्यामुळे राज्यातील ६० हजार सोसायट्यांना नवसंजीवनी मिळेल, असे म्हटले जात होते. मात्र, सहा वर्षांत ६० हजारांपैकी अंदाजे २५०० सोसायट्यांचेच आतापर्यंत डीम्ड कन्व्हेअन्स झाले. डीम्ड कन्व्हेअन्सबाबत सोसायट्यांमध्ये जनजागृतीचा अभाव असल्याने व या प्रक्रियेत अनेक त्रुटी असल्याने सोसायट्या डीम्ड कन्व्हेअन्ससाठी पुढेच येताना दिसत नाही. त्यामुळे डीम्ड कन्व्हेअन्समधील त्रुटी दूर करत गृहनिर्माण सोसायट्यांकडून केली जात होती. मात्र या मागणीकडे सरकारकडून कानाडोळा केला जात होता.

सरकारने ही मागणी मान्य करत दोन महिन्यांत त्रुटी दूर करण्याची घोषणा केली. मात्र नेमक्या कोणत्या त्रुटी दूर करणार हे सरकारकडून स्पष्ट करण्यात आलेली नाही. त्यामुळे महाराष्ट्र सोसायटीज वेल्फेअर असोसिएशनसह अन्य सोसायट्यांनी डीम्ड कन्व्हेअन्ससाठीची कागदपत्रे कमी करण्याची मागणी केली. तर इमारतीला ओसी असल्याशिवाय डीम्ड कन्व्हेअन्स करून दिले जात नाही. त्यामुळेही अनेक सोसायट्यांचे डीम्ड कन्व्हेअन्स रखडल्याने ही अट रद्द करण्याची मागणी महाराष्ट्र सोसायटीज वेल्फेअर असोसिएशनचे अध्यक्ष रमेश प्रभू यांनी केली. मुद्रांक शुल्क न भरलेल्या सोसायट्यांना ४०० टक्के दंड आकारून डीम्ड कन्व्हेअन्स करून दिले जाते. हा दंड भरमसाट असल्याने सोसायट्या डीम्ड कन्व्हेअन्ससाठी पुढे येत नाहीत. त्यामुळे दंड कमी करणे गरजेचे असल्याचे त्यांनी स्पष्ट केले.

झोपडपट्टी पुनर्विकासाचा चालना

महाराष्ट्र टाइम्स, तारीख : ०४.०८.२०१६

झोपडपट्टी ठाणे शहरासाठी राबविली जाणारी एसआरए योजना प्रभावी ठरावी यासाठी एसआरएचे ठाण्यात स्वतंत्र कार्यालय स्थापन करण्याचा निर्णय एप्रिल, २०१५ मध्ये झाला होता. मात्र, वर्ष लोटले, तरी या कार्यालय स्थापनेला मुहूर्त सापडत नव्हता, अखेर गुढीपाडव्याचा मुहूर्त साधत या कार्यालयाची स्थापना ठाण्यात होत आहे. या निर्णयामुळे ठाणे शहरातील १ लाख ८० हजार झोपड्यांमध्ये राहणाऱ्या सुमारे ८ लाख ठाणेकरांचे पक्क्या घराचे स्वप्न पूर्ण होण्यास मोलाची मदत होणार आहे.

विधानसभा निवडणूकीपूर्वी मुंबईच्या धर्तीवर ठाण्यातही एसआरए योजना लागू करण्याचा निर्णय राज्य सरकारने जाहीर केला होता. मात्र, प्रस्ताव मंजूरीचं सर्व अधिकार मुंबईच्या प्राधिकरणाकडेच होते. अपुरे अधिकारी आणि कर्मचाऱ्यांमुळे मुंबईतील प्रकल्पांची रखडपट्टी सुरु असताना ठाण्याच्या योजनांचीही तिथे कोंडी सुरु होती. ती फोडण्यासाठी सार्वजनिक बांधकाम मंत्री (सार्वजनिक उपक्रम) ठाण्याचे पालकमंत्री एकनाथ शिंदे सातत्याने पाठपुरावा करत होते. विधान परिषदेतील आमदार निरंजन डावखरे

एसआरएच्या
ठाणे कार्यालयाला
अखेर मुहूर्त

यांनीसुद्धा गेल्याच आठवड्यात ठाण्यातील एसआरएला चालना देण्याची मागणी केली होती. त्या साऱ्या प्रयत्नांना अखेर यश आले आहे. राज्याचे गृहनिर्माण मंत्री प्रकाश मेहता आणि जिल्ह्याचे पालकमंत्री एकनाथ शिंदे यांच्या हस्ते या कार्यालयाचे उद्घाटन होणार आहे. पालिकेने खेवरा सर्कल येथे उभारलेल्या इमारतीत ठाणे एसआरएचे कार्यालय असेल. ठाण्यातील योजना मार्गी लावण्यासाठी पालिका स्तरावरील अधिकाऱ्यांची नियुक्ती केली जाणार आहे. ठाण्यातील झोपडपट्ट्यांच्या सर्वेक्षणासाठी लवकरच टेंडर काढून पुनर्विकास मार्गी लावला जाणार आहे.

आजच्या घडीला ठाणे शहराची लोकसंख्या २० लाखांच्या घरात आहे. शहरातील ५३ टक्के म्हणजेच ६ लाख ८३ हजार नागरिक झोपडपट्टीत राहतात. शहरात एकूण २५२ झोपडपट्ट्या असून तिथे दोन लाख ४५ हजार ठाणेकरांचे वास्तव्य आहे. या कुटुंबांनी हक्काची पक्की घरे देण्यासाठी सुमारे २१ हजार १२० कोटी रुपयांची खर्च अपेक्षित आहे. एसआरए योजनेचे स्वतंत्र कार्यालय स्थापन झाल्याने झोपड्यांच्या या प्रस्तावित विकासाचा चालना मिळण्याची आशा निर्माण झाली आहे.

WINGS OF CHANGE

Women in Need Given Support (WINGS) Foundation, a Non profit organisation is established with the aim to empower women and work towards bringing in the require change within the society through public policies.

The alarming increase in mortality and morbidity owing to road traffic accidents has been a matter of great concern. Among the fatalities majority died at the spot . Road accident statistics state, in India there is one death every four minutes due to road accident. Road traffic injuries are the leading cause of death among young people aged 15-29 years . According to the World Health Organization (WHO), road traffic injuries are the sixth leading cause of death in India with a greater share of hospitalization, deaths, disabilities and socio-economic losses in the young and middle-aged population.

WINGS has proposed “ NO HELMET NO PETROL”, an inclusive initiative where we could indirectly compel the two wheeler riders and pillion riders to wear helmet for safety . The collector Palghar

Mr.Abhijit Bangar and Superintendent of Police Ms.Sharda Raut to look into the possibilities under Mumbai Police Act for passing the order in the district and getting it implemented phase wise.



Falguni Rajput
Director
WINGS Foundation
Mob - 7719033222

WINGS has communicated to the petrol dealers association as they play a very important role to get the implementation done , if such rule is passed. Through this initiative we are laying an indirect compulsion to the two wheelers to follow rules for their own safety to prevent mortality rate due to not wearing helmet. Thanks to Petrol Dealer Association Members, Vasai Taluka Housing Federation and Lions Club Vasai for extending their support to our campaign .

Please support us and give your valuable suggestion on support@ngowings.org or contact us on **Tel: 0250 - 6570777**

क्लस्टरची तातडीने अंमलबजावणी धूसर

ठाण्यातल्या अनधिकृत, धोकादायक तसेच जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी मुंबईप्रमाणेच क्लस्टर योजना राबविण्यास राज्य सरकारने दोन महिन्यांपूर्वी मंजुरी दिली आहे. मात्र क्लस्टरसंदर्भात न्यायालयात याचिका दाखल आहे. तिच्यावर निर्णय अद्याप झालेला नाही. दुसरीकडे या मंजुरीबाबत राज्य सरकारने ठाणे महापालिकेला अद्याप कोणतीच अधिकृत माहिती कळवली नसल्याने पावसाळ्यापूर्वी क्लस्टरच्या अंमलबजावणीची शक्यता धूसर झाली आहे. परिणामी धोकादायक आणि अतिधोकादायक इमारतीत राहणाऱ्या रहिवाशांना येणारा पावसाळाही जीव मुठीत घेऊन काढावा लागणार आहे.

धोकादायक इमारतीत राहणाऱ्यांना पावसाळा काढावा लागणार जीव मुठीत घेऊन

मी-मराठी, तारीख : ०६.०४.२०१६

क्लस्टर योजनेची अंमलबजावणी झाल्यास शहरात नव्याने किती बांधकामे होऊ शकतात त्यासाठी किती सुविधा महापालिका देऊ शकतात. त्यासाठी किती सुविधा महापालिका देऊ शकते. पाणी, वीज, रस्ते, सांडपाणी, वाहतूक व्यवस्था यांचे नियोजन होऊ शकते का याचा अहवाल क्रिसिल संस्थेमार्फत तयार करण्यात आला होता. तर या शहराचे नागरीकरण गेल्या दशकात जवळपास दुप्पट झालेले असताना हा अहवाल तयार करताना क्लस्टरची अंमलबजावणी केली तरी ७५ टक्के रहिवासी मूळ शहरातीलच असतील अस गृहीत धरण्यात आले आहे आणि फक्त २५ टक्के रहिवासी बाहेरून राहणारे येतील असा दावा करत नियोजन अहवालात करण्यात आला असल्याचे प्रशासनाच्या वतीने स्पष्ट करण्यात आले होते.?

शहरात अनधिकृत इमारतींबरोबर ३० वर्षे जुन्या अधिकृत धोकादायक इमारतींचा प्रश्न गेल्या काही वर्षात ऐरणीवर आला आहे. गेल्या वर्षी घाईघाईत महापालिकेले नियोजन अहवाल तयार करून राज्य सरकारकडे पाठवला होता. या नियोजन अहवालात फक्त कळवा, मुंब्रा, दिवा आणि किसननगर या मुख्यत्वे अनधिकृत इमारतींचा भरणा जास्त असलेल्या परिसराचा समावेश असल्याचे प्रशासनाच्या वतीने स्पष्ट करण्यात आले होते. त्यामुळे या अहवालात ठाणे शहराचा सर्वसमावेशक अभ्यास करण्यात आला नसल्याचा आरोप विरोधी काँग्रेस, राष्ट्रवादी आघाडीच्या नगरसेवकांनी केला होता. विशेष म्हणजे नियोजन अहवाल सार्वजनिक करण्यास नकार देत आयुक्त संजीव जयस्वाल यांनाही या अहवालाबाबतची संदिग्धता कायम ठेवली होती. विशेष म्हणजे

हा अहवाल परिपूर्ण नसल्याचे पालिका प्रयासन सांगत असताना अखेर याच अहवालावर ठाण्यात क्लस्टरला मंजुरी देण्यात आली. त्याचमुळे क्लस्टरच्या अंमलबजावणीवर मात्र प्रश्नचिन्ह निर्माण झाले आहे. या योजनेअंतर्गत अधिकृत इमारतीतील रहिवाशांना त्यांच्या सध्याच्या घरांच्या क्षेत्रफळावर वाढीव २५ टक्के तर अनधिकृत इमारतीतील रहिवाशांना ३२३ चौरस फुटांचे घर दिले जाणार आहे. झोपडीधारकांना २६६ चौरस फुटांचे घर मिळणार असल्याचे सांगण्यात येत आहे. मात्र याविषयी न्यायालयात दावा दाखल आहे. यासंदर्भात पर्यावरण विषयक अभ्यास झालेला नाही या विषयाचा धोळ सरकारने वाढवला आहे.

रेडी रेकनरचे दर ७ टक्क्यांनी वाढले

महाराष्ट्र टाइम्स,
तारीख : ०७.०४.२०१६



रेडी रेकनरचे दर सरकारतर्फे ठरवले जातात. मालमत्तांच्या व्यवहारांमध्ये या रेटच्या आधारेच स्टॅम्प ड्युटी आणि रजिस्ट्रेशन फी निश्चित करण्यात येते. २०१५ पासून रेडी रेकनर रेट किंवा बाजार मूल्य यापैकी जे अधिक असेल त्यावर ५ टक्के दराने स्टॅम्प ड्युटी आणि मालमत्तेच्या एकूण किंमतीच्या १ टक्का रजिस्ट्रेशन फी आकारण्यात येते. पूर्वी निवासी मालमत्तांच्या प्रत्येक व्यवहारासाठी २५,००० रुपये एवढी निश्चित रजिस्ट्रेशन फी आकारण्यात येत असे.

रेडी रेकनर व स्टॅम्प ड्युटी

दरवर्षी रेडी रेकनरचे वाढीव दर १ जानेवारीपासून लागू होतात. परंतु ही दरवाढ काही काळासाठी पुढे ढकलावी अशी विकासकांची तीव्र इच्छा होती. म्हणूनच सरकारने जानेवारी ऐवजी एप्रिलपासून सुधारित रेडी रेकनर दर लागू केले आहेत.

१ एप्रिलपासून मुंबईतल्या विविध भागांमधले रेडी रेकनरचे दर सरासरी ७ टक्क्यांनी वाढले आहेत. गेल्या वर्षी या दरांमध्ये १५ टक्क्यांनी वाढ झाली होती. महसूल विभागातल्या सूत्रांनुसार ही वाढ २०१० पासून सर्वात कमी आहे, नाहीतर दरवर्षी १२ ते १७ टक्क्यांनी रेडी रेकनरचे दर वाढतात.

वेगवेगळ्या भागातल्या रेडी रेकनर दरवाढीचं प्रमाण वेगवेगळं आहे. नवी मुंबई आणि मिरा-भाईंदर भागात ही दरवाढ ४ टक्क्यांनी झाली आहे. कल्याण-डोंबिवलीत ५ टक्क्यांनी दरवृद्धी झाली आहे.

रेडी रेकनरच्या दरातली वाढ ही थेट प्रॉपर्टीच्या किंमतीवर प्रभाव टाकतात. खरेदीदार आणि विक्रेत्यांना रेडी रेकनर दराच्या आधारावरच स्टॅम्प ड्युटी भरावी लागते. सध्याची मार्केटची स्थिती, परवडणाऱ्या घरांचा तुटवडा आणि दिवसेंदिवस गंभीर बनत चालेली पाणी समस्या अशा सर्वांचा विचार करून राज्य शासन रेडी रेकनरच्या दरवाढीत दुरुस्ती करेल अशी अपेक्षा आहे.

दरवर्षी नवे रेडी रेकनर रेट हे १ जानेवारीपासून लागू होतात. परंतु सध्या रिअल्टी मार्केटमध्ये मंद असल्यामुळे ही दरवाढ काही काळासाठी पुढे ढकलावी अशी विकासकांची तीव्र इच्छा होती. म्हणूनच सरकारने जानेवारीऐवजी एप्रिलपासून सुधारित रेडी रेकनर दर लागू केले आहेत.

उत्पन्नाचं साधन

राज्य सरकाराला विक्री करानंतर प्रॉपर्टीच्या व्यवहारांमधल्या स्टॅम्प ड्युटी आणि रजिस्ट्रेशन फीमधूनच सर्वाधिक महसूली उत्पन्न मिळतं. या दोन्ही शुल्कांचं मूल्य रेडी रेकनर किंवा बाजार मूल्यावर (बिल्टअप एरिया) मोजलं जातं. यापैकी जे शुल्क अधिक असेल त्यावर स्टॅम्प ड्युटी आणि रजिस्ट्रेशन फी आकारण्यात येते. या दोन शुल्कांच्या माध्यमातून राज्य सरकारच्या तिजोरीत वार्षिक सुमारे २०,००० कोटींचा महसूल जमा होतो.

रेडी रेकनर रेट हे प्रत्येक शहरानुसार आणि शहरातल्या विविध भागांनुसार वेगवेगळे असतात. उदा. वांद्रे पूर्व भागातल्या रेडी रेकनर रेटपेक्षा वांद्रे पश्चिमेच्या समुद्राला लागून असलेल्या भागातले रेडी रेकनर दर हे अधिक असतील. रेडी रेकनरनुसार काढलेलं मूल्य हे करारपत्राच्या मूल्यापेक्षा अधिक असेल तर स्टॅम्प ड्युटी ही रेडी रेकनर दरानुसारच भरावी लागेल, तसेच करारपत्राचं मूल्यापेक्षा बाजारमूल्य अधिक असेल आणि रेडी रेकनरचं मूल्य हे करारपत्राच्या मूल्यापेक्षा कमी असेल तर स्टॅम्प ड्युटी ही बाजार मूल्यानुसारच आकारली जाईल.

मुंबईत ७३७ व्हॅल्यू झोन

सद्यस्थितीत कफ परेड भागात १,००० चौ.फू. क्षेत्राचं मूल्य सुमारे ५ कोटी आहे. तेवढ्या क्षेत्राचं मूल्य वांद्रे भागात ४ कोटी तर बोरिवली भागात २ कोटी रुपये आहे. कारण वेगवेगळे भाग वेगवेगळ्या झोनमध्ये येतात. एकट्या मुंबई विभागात तब्बल ७३७ रेडी रेकनर व्हॅल्यू झोन आहेत. तर संपूर्ण राज्यात या झोनची संख्या २६,२७७ पेक्षा अधिक आहे. रेडी रेकनरचं मूल्य हे ज्या विशिष्ट भागात गेल्या अनेक वर्षांमधल्या मालमत्तांना किती मागणी आहे, यावरून काढण्यात येते. एकाच व्हॅल्यू झोनमध्ये सीमांकित केलेल्या भागातले किंवा वॉर्डांतले रेडी रेकनर रेट एकसारखे असतात.

मालमत्ता समुद्रकिनार्याला लागून किंवा नजीक असेल तर रेडी रेकनरचं मूल्य जास्त असतं. त्या तुलनेत कचराभूमी, मोठा किंवा छोटा नाल्याजवळच्या मालमत्तांचं रेडी रेकनर मूल्य कमी असतं. उदा. गोरेगावमधल्या २ कोटींच्या मालमत्तेसाठी ५ टक्के स्टॅम्प ड्युटी म्हणजे १० लाख रुपये आकण्यात येतात. परंतु बाजारात मागणी वाढली तर रेडी रेकनर मूल्यही वाढेल आणि त्या प्रमाणात स्टॅम्प ड्युटीतही वाढ होईल. परिणामी ग्राहकांना ज्यादा शुल्क भरावं लागेल, तसेच विकासकांनाही व्यावसायिक मूल्य आणि रेडी रेकनर मूल्यामधल्या फरकावर आयकर भरावा लागेल. त्यामुळे रेडी रेकनरचे रेट वाढतात तेव्हा केवळ ग्राहकांवरचा भुर्दंड वाढत नसून विकासकही प्रभावित होतात.



AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

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

APPLICATION FOR MEMBERSHIP/ SEMINAR REGISTRATION

No. _____

Date: _____

To,

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

I, the undersigned, would like to get enrolled as a Free Member of AHWOI /MSWA /Seminar . On becoming AHWOI / MSWA, I shall abide by the rules and regulations of AHWOI/ MSWA.

My particulars are as follows:

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

2.Office address in full : _____

3.Designation : _____

4.Residential address : _____

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

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

7. Number of dependents on Applicant: _____

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

9. Total Family Income : Rs. _____

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

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

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

2. Loan Required Rs.: _____

Signature of the Applicant _____ AHWOI / MSWA Membership No. _____

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

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

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

Date- / / 2015

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

Sir,

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

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

1. Name of the subscriber : -----
2. Address in full details of the subscriber : -----

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 on ----- towards magazine subscription starting from -----, 2015 to -----, 2015 is enclosed herewith in the name of Vasai Taluka Co-op. housing Federation Ltd. Kindly deliver the magazine at the above address.

Yours faithfully,

Name of the subscriber

ACKNOWLEDGEMENT

Received the subscription for VTHF Magazine for one year, starting from -----, 2015 to -----, 2015. Reference no. -----

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

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

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

Date: _____

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

Sir,

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

1. Name of the society (in Block Letters) : _____

2. Registered Address : _____

3. Registration No. and Date if Registration : _____
4. Location of Land of building of the Society : _____
5. Total No. of member in a society : _____

The Bye-Laws of the Federation have been read by us and agreed to be binding on our society.

A copy of the resolution of the managing Committee of the society in this connection and a cheque of Rs.1600/- being the value of ten shares of Rs.100/- and Entrance Fee Rs.100/- and annual subscription of Rs 500/- is enclosed herewith.

Yours faithfully

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

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

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

Further resolved that the Chairman / Secretary of the society be and is hereby authorized to sign the application for membership of the Federation on behalf of the society and to pay the amount of Rs. 1600/- towards ten shares of Rs. 100/- each. Entrance Fee of Rs. 100/- and 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	MARK (✓)
BS - 02	Deemed Conveyance - English	₹ 625	₹ 550	
BS - 02	Deemed Conveyance - Marathi	₹ 725	₹ 600	
BS - 03	Recovery of Dues	₹ 200	₹ 150	
BS - 04	Practical guide on Stamp Duty	₹ 150	₹ 120	
BS - 05	Registration of Documents	₹ 120	₹ 100	
BS - 06	Registration of Housing Society	₹ 120	₹ 100	
BS - 07	Statutory Obligation of Society	₹ 80	₹ 60	
BS - 08	Transfer of Flat	₹ 150	₹ 120	
BS - 09	Parking Rules & Regulations	₹ 150	₹ 120	
BS - 10	Nomination & Will	₹ 150	₹ 120	
BS - 11	Burning Issues	₹ 70	₹ 50	
BS - 12	Leave & License	₹ 120	₹ 100	
BS - 13	Redevelopment - Preparation	₹ 200	₹ 150	
BS - 14	Redevelopment - Tender Process	₹ 150	₹ 120	
BS - 15	Redevelopment - Documentation	₹ 200	₹ 150	
BS - 18	Associate Member - Rights, Duties	₹ 80	₹ 60	
BS - 19	Circular of Housing Societies	₹ 150	₹ 120	
BS - 21	Rights and Duties of Members	₹ 120	₹ 100	
BS - 22	Managers Manual	₹ 250	₹ 200	
BS - 23	Election Rules	₹ 250	₹ 200	
BS - 24	Minutes Writing	₹ 150	₹ 120	
BS - 26	Secretarial Manual	₹ 100	₹ 80	
BS - 29	Sinking Funds	₹ 70	₹ 50	
FAQ - 02	Deemed Conveyance - FAQ	₹ 200	₹ 150	
FAQ - 13	Redevelopment - FAQ	₹ 120	₹ 100	
BS - 15A	Permanent Alternate Acco. Agreement	₹ 100	₹ 80	
	Bye - Laws English	₹ 70	₹ 60	
	Bye - Laws Marathi	₹ 70	₹ 60	
	Housing Manual - Marathi / English	₹ 100	₹ 100	
	HSG. Societies FAQ - Marathi / English	₹ 200	₹ 200	



DOUBLE BENEFIT DEPOSIT SCHEME

₹ **Return with
Attractive
Bonus**



SALIENT FEATURES OF THE SCHEME:

1. Deposit Rs.1000/-, or multiples thereof for 78 months @ 11% p.a. and get double of the deposit amount with bonus of 10% on principal deposit amount on maturity.
2. Depositor can avail 80% Loan against his/her deposit after 6 months which is repayable @15% p.a.
3. Premature withdrawal will be allowed on following terms and condition
 - a) Withdrawal up to 1 year Interest payable @6% p.a.
 - b) From 1 year to 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.



Why Khopoli:

- Project close to Lowjee station & khopoli station/ bus stand.
- Frequent fast local from CST to Khopoli.
- 20 min. drive to khandala/ lonavla & 40 min. to Matheran hil station.
- 40 min. from Adlabs Imegica, Biggest amusement park.
- Proposed Panvel-Karjat-Khopoli local train services under Mumbai Urban Transport Project-3.
- Proposed 15 flyovers on Mumbai-Pune highways between Panvel & Khopoli will reduce travel time by 30 min.
- Proposed Trans-Harbour line will reduce drive to South Mumbai by 60 mins.

“SHUBHA”

For us Indians, any auspicious celebration begins from our home, hence : “Shubha”, the Goddess who is the most Auspicious.

- Built as per IS Standards, with special attention to quality and workship.
- Spacious entrance lobby, corridors, staircases and Lift.
- Ample Parking.
- Vitrified floorings, Granite Kitchen and full height desinged dado in toilets
- Branded fittings and fixtures.

“SHUBHA” by Envision Infra will be your inevitable destination for every celebration

ENVISION
I N F R A

HEAD OFFICE
314, MASTERMIND - 1, ROYAL PALMS, MAYUR NAGAR, AAREY COLONY, GOREGOAN (EAST), MUMBAI - 400065

SITE ADDRESS
SURVEY NO. 62-61-60/ 10-7-5A-2-0, CHINCHAVALI SHEKIN, KHPOLI, NEAR LOWJEE STATION.

CONTACT
RUSHIKESH MORE - +91 98608 11119 • PRASHANT KADAM - +91 99675 56956 • V.VISWANATHAN - +91 98901 87344.

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

www.vasaihousingfederation.com / vasaihousingfederation@gmail.com