

वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटीस् रीव्ह्यू



VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

Vasai Taluka

Housing
Federation

February 2016

VOL.05 Issue 11

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

Dear Members,

EDITORIAL



श्री. वि. विश्वनाथन

We have a new Deputy Registrar, C.S. Vasai. We welcome her wholeheartedly and assure to extend full support to her and her officials. At the Collector of Stamps, Thane also there is a new entrant. We welcome him too. Vasai Taluka has a huge number of housing societies. About 6000 in numbers. It is almost the biggest ward in entire Maharashtra. Divide and Rule is the best policy and probably that would apply to Vasai Taluka also. There is a strong demand to have one office for Naigaon and Vasai and another office for Virar and Nallasopara housing societies. This proposal would see light very soon.

The lock jam still continuous as far as Conveyance of Land is concerned. We are expecting some good news by first week of March.

Meanwhile we appeal to all our members to get their conveyance done soon as the new law Maharashtra Housing Regulation and Development act, 2012 would be implemented by first week March 2016, 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.

The Income Tax Appellate Tribunal (ITAT) Mumbai Bench passed a landmark judgment on 29.1.2016 exempting from tax the collections made by society towards transfer premium and donation. The judgment should give a major relief to many of the society tax payers who are compulsorily required to file their returns. The copy of the judgment is put on our website and also in this issue.

Continue..... Page No. 16

CONTAIN

PAGE NO.

भाडे नियंत्रण कायदा

06

‘स्मार्ट सिटी’ मुळे भरभराट

06

टीडीआर माफियांना लावणार लगाम

08

दाट लोकवस्तीमध्ये तिप्पट टीडीआर

10

DEEMED CONVEYANCE METETARY RETURNS CIRCULARS 12

JUDGEMENT

14

DEEMED CONVEYANCE IS HELD UP.....

18

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

भाडे नियंत्रण कायदा

मुंबई आणि मुंबई उपनगरातील शेकडो वर्षांपूर्वी बांधलेल्या जुन्या चाळींचा प्रश्न दिवसेंदिवस गुंतागुंतीचा होत चालला आहे. प्रत्येक येणारे नवीन सरकार आपापल्या परीने हा प्रश्न सोडविण्याचा प्रयत्न करीत आहे. परंतु त्यावर सर्वमान्य तोडगा अजूनही दृढपथात येत नाही. मुंबईतील अश्या या भाड्यांच्या घरातील चाळीत सुमारे पाच लाख कुटुंबे राहत आहेत. या चाळी जीर्ण झाल्या असून त्या केव्हाही पडण्याच्या अवस्थेत आहेत. त्यातील कुटुंबे जीव मुठीत धरून राहत आहेत. घराचे भाडे फारच कमी असल्याचे कारण देवून जमीनमालक दुरुस्ती करीत नाहीत.

सन १९१४ च्या पहिल्या महायुद्धानंतर घराची मागणी वाढली त्यामुळे घर मालक पगडी म्हणून भाडेकरू कडून पगडी म्हणून भरमसाठ रक्कम घेऊ लागले याला आळा बसावा म्हणून मुंबई भाडेकायदा १९३६, १९४७ यातील कलाम अंतर्गत पगडी घेण्यास मनाई करण्यात आले याचा सुरवातीच्या काळात अंमल झाला परंतु भारताला स्वातंत्र्य मिळाल्यानंतर शहरांचा विकास मोठ्या प्रमाणात झाला त्यामुळे पगडीच्या रकमेत सुध्दा मोठ्या प्रमाणावर वाढ झाली यावर नियंत्रण ठेवण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाने पगडी घेण्यास अधिकृत महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम १९६६ च्या कलम ५६ अन्वये पगडी घेण्यास अधिकृत मान्यता दिली. परंतु उच्च न्यायालयाच्या निर्णयामुळे फक्त ४: वार्षिक भाडे वाढ जमीनमालक घेऊ शकतात. यामुळे जमीनमालकांना फायदा न झाल्यामुळे त्यांनी ईमारती च्या देखभालीकडे दुर्लक्ष केले यावर उपाय म्हणून राज्य शासनाने म्हाडा अंतर्गत इमारत दुरुस्ती व पुनर्बांधणी मंडळाची स्थापना केली आणि मालमत्ता कराच्या रकमेपैकी ठराविक रक्कम

/ उपकर म्हणून घेऊन आशा इमारतीच्या दुरुस्तीच्या जबाबदारी स्वतःवर घेतली परंतु कालांतराने असे लक्षात आले कि या इमारतीची दुरुस्ती करणे योग्य होणार नाही त्यांच्या पुनर्विकास करणे आवश्यक आहे. पुनर्विकास करताना ७०: भाडेकरूंची संमती आवश्यक आहे परंतु ज्यांच्या घराचे क्षेत्र ८०० चौ. फुटापेक्षा जास्त आहे त्यांची संमती मिळत नाही ते अडथळा निर्माण करतात लोक करोडो रुपयांची गुंतवणूक करून नवीन घर घेतात परंतु पगडी मिळत नसल्यामुळे भाड्याने देत नाहीत. जास्तीत जास्त लोकांनी भाडे तत्वावर घर घ्यावे म्हणून केंद्र शासनाने जमीन मालकाला सर्व रक्षण करण्यासाठी नवीन आदर्श भाडेकरू अधिनियम आणला परंतु त्यालाही म्हणावे तसे यश मिळाले नाही तर बाजारभाव प्रमाणे भाडे आकारणे अन्याय कारक होते म्हणून त्याला जास्तीत जास्त विरोध दर्शविला जात आहे.

असे समजते की महाराष्ट्र शासनाचा गृहनिर्माण विभाग भाडे नियंत्रण कायद्यात मोठ्या प्रमाणावर बदल करण्याच्या विचारात आहे जे जमीनमालक ८६२ चौ. फुटापेक्षा जास्त जागा वापरतात त्यांना पहिल्या ३ वर्षासाठी बाजारभाडे च्या ५०: अतिरिक्त शुल्क आकारले जाणार आहे वरिष्ठ नागरिकांसाठी त्यांच्या वार्षिक उत्पन्नाच्या १५: भाडे आकारले जाणार आहे.

भाडे नियंत्रण अधिनियमाची बाब सर्वोच्च न्यायालयात प्रलंबित असताना या बाबत शासन कसा निर्णय घेऊ शकते यावर सर्व संबंधिताकडून आरोप प्रत्यारोप होत आहेत व चाळीत राहणारे लोक आपला जीव मुठत धरून राहत आहेत.

‘स्मार्ट सिटी’ मुळे भरभराट पुढारी - दिनांक: ३०/०१/२०१६

एखादे शहर स्मार्ट होत असेल तर स्वाभाविकच ग्राहक त्या शहरामध्ये घर खरेदी पसंत करेल. त्यामुळे केंद्राने जाहीर केलेल्या स्मार्ट सिटीच्या यादीत पुण्याचा समावेश झाल्याने या शहराचे महत्त्व रीअल इस्टेटच्या दृष्टीने अधिकच वाढले आहे.

‘स्मार्ट सिटी’ ची योजना रिअल इस्टेट क्षेत्रासाठी एक सुवर्णसंधीच ठरणार आहे. म्हणूनच क्रेडाईने या निर्णयाचे स्वागत केले आहे. कारण अद्ययावत पायाभूत सुविधांच्या विकासांमुळे रिअल इस्टेट क्षेत्रातील विशेषतः परवडणाऱ्या घरांच्या सेगमेंटला अधिक फायदा होईल. यानिमित्ताने शहरांच्या आसपासच्या भागात सॅटेलाइट टाऊन्सची उभारणी होणार असून, ही बाब या क्षेत्रासाठी फलदायी असल्याचे मत क्रेडाईचे अध्यक्ष गेतांबर आनंद यांनी व्यक्त केले.

‘स्मार्ट सिटी’ योजनेमुळे नव्या पायाभूत सुविधा उभ्या राहतीलच, पण त्याचबरोबर शहरातील त्यांच्या दर्जातही सुधारणा होणार आहे, त्याशिवाय मोठ्या प्रमाणावर शहरांचा पुनर्विकास होणार आहे. नागरी पायाभूत सुविधांच्या विकासाच्या दृष्टीने एक आदर्श मॉडेल त्यातून अस्तित्वात येईल. ‘सीबीआरई’ च्या दक्षिण आशियाचे अध्यक्ष आणि कार्यकारी संचालक अंशुमन पानी नमूद केले.

देशाच्या पायाभूत सुविधांच्या विकासाच्या उद्देशाने स्मार्ट सिटी योजना ‘गेम चेंजर’ ठरणार आहे, असे जेएलएल इंडियाच्या पायाभूत सेवा विभागाचे कार्यकारी संचालक शुभ्रांशु यांनी सांगितले.

स्मार्ट सिटी योजनेच्या पहिल्या यादीत पुण्यासह वीस शहरांचा समावेश करण्यात आला. त्यानुसार आता या योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी पहिल्यांदा प्रत्येक शहराला पहिल्या टप्प्यात २०० कोटींचा निधी देण्यात येणार आहे. त्यानंतर पुढील पाच वर्षांसाठी प्रत्येकी १०० कोटी रुपयांचा निधी केंद्र सरकारतर्फे पुरवला जाईल. येत्या दोन वर्षांच्या कालावधीत आणखीन ४० आणि ३८ नव्या शहरांची निवड ‘स्मार्ट सिटी’ योजनेतर्गत करण्यात येईल, असे केंद्रीय शहर विकास मंत्री व्यंकैया नायडू यांनी सांगितले.

या निवड झालेल्या वीस शहरांना आता ‘स्पेशल पर्पज व्हेईकल’

KIND ATTENTION ALL THE MEMBERS OF CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETIES!!!

WE PROVIDE FOLLOWING SERVICES FOR STRUCTURAL AUDIT, REPAIRS, RETRO-FITTINGS & REDEVELOPMENT.

OUR SCOPE IN REPAIR WORK : N.D.T. Structural Audit, Estimation of Repairs & Retrofitting, Technical & Economical Repairs, Retrofitting, Tendering & Contractor selection, Supervision, Bill check, Quality Control, Defect Liability period, Structural stability certificate.

OUR SCOPE IN REDEVELOPMENT WORK : Legal Service, Government department Liasoning work, Feasibility Report, Tendering & Developer selection, Supervision & Quality Control, Defect Liability period

OUR SCOPE IN SELF REDEVELOPMENT WORK : Legal Service, Government department Liasoning work, Feasibility Report, Financing project, Architectural Planning & Designing, Structural Designing, Tendering & Contractor selection, Legal Service, Liasoning work for Plan approval, IOD, CC, BCC, OC etc., Supervision & Quality Control, Defect Liability period.

TECHNICAL, LEGAL & OTHER SERVICES : Total Station Survey for Plot & Carpet area Measurement, Legal Service provides for Society documentation by our Advocates.

GOVERNMENT DEPARTMENT LIASONING WORK : Liasoning work for procuring documents from various Governments, MCGM department for Co.op. Hsg. Societies

Member of : Municipal License Structural Engineer STR/S/80, Surveyor No. P/566/LS, Practicing Engineers & Architects and Town Planner Association (PEATA)



Vastu Associates

**Project Management Consultants,
Architects & Structural Engineers**

Mr. Nikhil Pimputkar (Structural Engineer) (B. E. Civil from VJTI) **Mr. Sharad Mudaliar** (Civil Engineer),

Mr. Prajakt Patil (Architect), **Mr. Harshal Patil** (MCGM License Surveyor & Civil Engineer),

Mr. Khalid Barudgar (Architect), **Mr. Samir Sayyed** (B. E. Civil from VJTI), **M. Tech Structures** (IIT Mumbai)

Call: 9821038065, 9821367035, 7208312356, 9769088340, 9769088250

Email: vastu_associates@yahoo.com, haarshaal@gmail.com, spmmohite@gmail.com , Web : www.pmcvastu.com

VILE PARLE OFFICE: Pandurang Sadan, Ground floor, 2A Hanuman Road, Opp. Loop Mobile Gallery, Vile Parle (East), Mumbai - 400 057.

THANE OFFICE: 602, Damodar Niwas, 'B' Cabin, Shivaji Nagar, Naupada, Thane (W) - 400 601.

Service Tax No: ST. / MUM / DIV-III / ARC-1734/ 09

Call our 15 Years Experienced Engineers for best Technical advice & prompt Economical service.

Mr. Amit Kamlakar Thakur is not associated with Vastu Associates

(एसपीव्ही) ची स्थापना करावी लागणार असून, त्याच्या अंमलबजावणीचाही श्रीगणेशा करावा लागणार आहे. त्यानंतर स्मार्ट सिटी प्रकल्पाचा अद्ययावत आराखडा तयार करावा लागणार आहे. प्रस्तावित वीस शहरांच्या स्मार्ट सिटी आणि टाऊनशिपसाठी पुढील पाच वर्षांत एकूण ५० हजार ८०२ कोटी रुपयांची गुंतवणूक प्रस्तावित आहे. ही गुंतवणूक उभारण्यासाठी सरकारी - खासगी गुंतवणूक (पीपीपी) हा मुख्य स्रोत आहे. २० पैकी १० शहरांचा आतापर्यंत पीपीपीद्वारे ८ हजार ५२१ कोटी रुपयांची भांडवल उभारणीचा प्रस्ताव आहे. या शहरांनी २६ हजार ७३५ एकर जमिनीचा विकास योजनेंतर्गत करण्यासाठी निश्चित केला आहे.

शहरांचा स्मार्ट विकास करण्यासाठी पावले उचलण्याची तयारी या २० शहरांनी याआधीच सुरु केली आहे. ज्यामध्ये तूर्त तरी फारशी आर्थिक गुंतवणूक अपेक्षित नाही जशी काही योजनांचा समावेश

आहे. यात प्रामुख्याने पादचारी मार्गांचा विकास, सार्वजनिक ठिकाणी वायु फाय प्रणाली, कॉर्पोरेट स्पॉन्सरशीप आणि खाजगी जाहिरातींच्या आधारे सार्वजनिक ठिकाणांचे सुशोभीकरण यांसारख्या बाबींचा समावेश करण्यात आला आहे. मात्र ती अधिक अद्ययावत होण्यासाठी आणखी काही अवधी लागण्याची शक्यता आहे, असे मत डेलॉईट इंडियाचे वरिष्ठ अध्यक्ष अरिंधाम गुहा यांनी व्यक्त केले.

सर्वाधिक गुंतवणूक ही प्रामुख्याने मूलभूत पायाभूत सुविधांसाठी करावी लागणार आहे. त्यासाठीचा निधी अमृत, सेफ सिटीज इत्यादी योजनांद्वारे दिला जाणार आहे. स्मार्ट सिटी योजनेच्या सक्षम अंमलबजावणीसाठी केंद्र सरकारने आपली कटिबद्धता घोषणेद्वारे सिध्द केली आहे, असे मत स्मार्ट सिटी कौन्सिल इंडियाचे संस्थापक आणि अध्यक्ष प्रताप पडोदे यांनी व्यक्त केले.

टीडीआर माफियांना लावणार लगाम

महाराष्ट्र टाइम्स - दिनांक: ०२/०२/२०१६

शहराच्या दाट लोकवस्तीमधील आरक्षित जागा ताब्यात घेण्यासाठी तिप्पट व विरळ वस्तीमध्ये दुप्पट हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) देण्याच्या निर्णयामुळे बांधकामांसाठी मोठ्या प्रमाणावर टीडीआर निर्माण होणार आहे. टीडीआरची निर्मिती वाढल्यानंतर त्याचे दर कमी होण्याबरोबरच फ्लॅटच्या किमतीही काहीशा प्रमाणात उतरण्याची शक्यता व्यक्त केली जात आहे.

आरक्षित जमिनीच्या मोबदल्यात भविष्यात मुबलक प्रमाणात निर्माण होणारा टीडीआर शहरातील बड्या टीडीआर माफियांना चाप लागणारा ठरणार आहे. टीडीआर देण्याची प्रक्रिया अधिक सुलभ व काही प्रकरणांमध्ये टीडीआरची 'डीआरसी' न करण्यासंदर्भात राज्य सरकारने सूचना केली आहे. त्यामुळे टीडीआर माफिया आणि प्रशासनातील लागेबांधे यांनाही ब्रेक लागणार आहे.

विकास आराखड्यातील आरक्षित जमीन ताब्यात घेण्यासाठी टीडीआर देण्यात येतो. हा टीडीआर देण्याची प्रक्रिया अत्यंत क्लिष्ट व वेळखाऊ आहे. टीडीआर मिळविण्यासाठी पालिकेत मारावे लागणारे हेलपाटे, कागदपत्रांचे जंजाळ आणि वरखर्च यामुळे सामान्य माणूस जेरीस येतो. कागदपत्रांची पूर्तता केल्यानंतर प्रत्यक्ष टीडीआर मिळण्यास किमान सहा ते दहा महिने वाटही पहावी लागते. त्यामुळे अनेक जमीनमालक आरक्षित जमिनी विकण्यास पसंती देतात.

शहरात काही बडे टीडीआर माफिया आहेत. त्यांच्याकडे लाखो चौरसफूटांचा टीडीआर आहे. कोणलाही बांधकामासाठी टीडीआर

.... तर डीआरसी करू नये

एखाद्या व्यक्तीच्या एकाच सर्व्हे क्रमांकावरील वीस गुंटे जमिनीपैकी दहा गुंटे जमिनीवर आरक्षण पडले असेल तर त्याला धोरणाप्रमाणे तेवढा टीडीआर दिला जाणार आहे. संबंधित व्यक्ती आपल्या उर्वरित दहा गुंटे जागेवर बांधकाम करणार असेल आणि त्याला टीडीआर वापराचा असेल तर त्याला तो वापरण्याची मुभा देण्यात आली आहे. इतकेच नव्हे तर त्यासाठी टीडीआर मिळविण्यासाठी 'डीआरसी' होईपर्यंत थांबावे लागणार नाही. अशा प्रकरणांमध्ये डीआरसी न करता संबंधितांना टीडीआर द्यावा, असे राज्य सरकारने टीडीआर धोरणात स्पष्ट केले आहे.

हवा असेल तर त्यांच्याशिवाय पर्याय नाही अशी मार्केटची अवस्था आहे. तसेच, टीडीआरचे दरसुद्धा हीच मंडळी कंट्रोल करत आहे. त्यामुळे अत्यंत महागड्या दराने टीडीआर विकत घ्यावा लागतो. परिणामी, फ्लॅटच्या किंमती सामान्यांच्या आवाक्याबाहेरच राहतात. राज्य सरकारने जाहीर केलेल्या नवीन टीडीआर धोरणामुळे शहरांमध्ये मोठ्या प्रमाणावर टीडीआर निर्मिती होणार आहे. एवढा टीडीआर विकत घेऊन तो साठवून ठेवणे अशक्य आहे. जादा टीडीआर आल्यामुळे त्याचे दरही कमी होतील, असे सांगण्यात येत आहे. हा नवा टीडीआर बाजारात येण्यापूर्वीच टीडीआर माफियांकडून त्यांचा दाबून ठेवलेला टीडीआर कमी दराने खुला होईल, असेही तज्ज्ञांचे मत आहे.

**'डीआरसी' न
करण्यासंदर्भात
राज्य सरकारच्या
सूचना**



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

दाट लोकवस्तीमध्ये तिप्पट टीडीआर

धोरण अधिसूचना जारी

Maharashtra Times : Date: 01/30/2016

विकास आराखड्यातील आरक्षणांच्या मोबदल्यात हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) देण्याचे धोरण राज्य सरकारने निश्चित केले असून, दाट लोकवस्तीमध्ये जागेच्या तिप्पट आणि विरल लोकवस्तीमध्ये दुप्पट टीडीआर देण्यात येणार आहे. या नव्या धोरणामुळे आरक्षित जागा तत्काळ ताब्यात मिळण्याबरोबर जमीनमालकांनाही मोठा फायदा होणार आहे.

रस्ता रुंदीच्या प्रमाणात टीडीआर देण्याच्या निर्णयाला अंतिम स्वरूप देण्यात आले आहे. त्यानुसार नऊ ते बारा मीटर रुंदीच्या रस्त्यावर प्लॉटच्या आकाराप्रमाणे ०.२० ते ०.४० टक्के टीडीआर वापरता येणार आहे. तीस मीटर रुंदीवरील रस्त्यावर टीडीआरच्या वापराचे हे धोरण राज्यातील अठरा महापालिकांना लागू होणार आहे. मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांनी या धोरणावर शिक्कामोर्तब केले, त्यानंतर नगर विकास विभागाचे अवर सचिव संजय सावजी यांनी त्यासंबंधीची अधिसूचना जारी केली आहे.

‘टीडीआर’ च्या धोरणात फेरबदल करण्यासाठी राज्य सरकारने नेमलेल्या समितीने आरक्षित जमीन ताब्यात घेताना संबंधित जमीनमालकास त्याच्या मोबदल्यात ‘टीडीआर’ द्यावा; तसेच नव्या भूसंपादन कायद्याचा विचार करून टीडीआर देण्याची शिफारस केली होती, त्यात काही अंशी बदल करून दाट लोकवस्तीच्या परिसरात दोन पट टीडीआर देण्याचा निर्णय सरकारने घेतला.

तसेच, रस्त्याच्या रुंदीप्रमाणे हा टीडीआर वापरण्याची तरतूद केली आहे.

सार्वजनिक सुविधांसाठी डीपीमध्ये आरक्षित केलेल्या जमिनी ताब्यात घेण्याच्या मोबदल्यात हा टीडीआर देता येणार आहे. तसेच पहिल्या वर्षी आरक्षित जागा पालिकेच्या ताब्यात देणाऱ्या जागामालकांना वीस टक्के अधिक लाभ देण्यात येणार आहे. दुसऱ्या वर्षी हा लाभ १५ टक्के, तिसऱ्या वर्षी १० टक्के आणि चौथ्या व पाचव्या वर्षी तो अनुक्रमे पाच टक्के असणार आहे.

रस्ता रुंदीच्या प्रमाणात टीडीआर देताना नऊ ते बारा मीटर रस्त्यावरील एक हजार चौरस मीटर प्लॉटवर ०.२० टक्के टीडीआर वापरता येणार आहे, याच रस्त्यावरील १ ते ४ हजार मीटर प्लॉटवर ०.४० टक्के टीडीआर वापराची मुभा देण्यात आली आहे. १२ ते ३० मीटर रुंदीच्या रस्त्यावरील एक हजार मीटरच्या प्लॉटवर ०.३० टक्के टीडीआर वापरता येणार आहे. मात्र, प्लॉटच्या आकारानुसार १.४० टक्क्यांपर्यंत टीडीआर वापराला परवानगी देण्यात आली आहे.

रस्तारुंदी (मीटरमध्ये)	टीडीआर वापर (१०० चौमी)	टीडीआर वापर (१ ते ४ हजार चौमी)	टीडीआर वापर (४ हजार चौमीपेक्षा अधिक)
९ ते १२ मी	०.२०	०.४०	०.४०
१२ ते १८ मी	०.३०	०.५०	०.६५
१८ ते २४ मी	०.३०	०.६०	०.९०
२४ ते ३० मी	०.३०	०.८०	१.१५
३० मी. पेक्षा अधिक	०.३०	१.००	१.४०



(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

DEEMED CONVEYANCE MEDATORY RETURNS CIRCULARS

In respect of making deemed conveyance process Online from date 01-05-2014

Government of Maharashtra, Co-Operation, Marketing and Textile Department

Government Resolution No.: Sagruyo 2013/unofficial-02/case No.235/14-5

Mantralaya Extension, Mumbai-400 032, Date :- 07th June,2014.

Read: 1) Govt. Circular No. Sagruyo 2013/ unofficial-02/case No.235/14-5, Date:-29th April 2014.

Introduction:

Many complaints like builder did not execute conveyance of the registered co-operative housing societies or builder did not co-operate in this regard had been received to the Govt. and the commissioner co-operation from the societies. Thereby the matter for making some amendments in the Mah. Ownership of Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act 1963 And Rules 1964 is necessary came to the notice of the Govt. Accordingly for making conveyance of the Co-operative Housing Societies the govt. has made amendment in the Mah. Ownership of Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and transfer) Act 1963 And Rules 1964 and published it in the Govt. Gazette. Accordingly since the deemed convenience procedure have to be made complete online for avoiding human interference, the orders have been issued as follow :-

Government Resolution:

For making successful the special drive phase-2 from co-operation department in respect of the difficulties arised in deemed conveyance and to allay it:-

- 1) To resort online system for filling the online application easy and simple way by the co-operative housing societies in the deemed conveyance drive.
- 2) For implementing the process of deemed conveyance by online way, the proceeding of preparing software was to be prepared by the co-operation department with the help of Housing & Revenue Department. Accordingly the necessary software has been prepared and the process of making the work of deemed conveyance online is completed. Similarly training to do online work has been given to all Dist. Dy. Registrar & staff in their office & State.

Since the deemed conveyance work has to be made online only henceforth, it is necessary to take proceeding according to following mentioned stages.

1. The proforma of the application to be made for deemed conveyance is available on the website <http://mahasahkar.maharashtra.gov.in> prepared according to MOFA Act.
2. While making online application for deemed conveyance it is essential that the applicant society has to registered the society first. After registration, one account of the society will create and the society has to fill all the information about that society.
- 3) The concerned district Dy. Registrar shall inspect the above mentioned information and shall decide the legality of the society.
- 4) After deciding the legality of the society, it has been deemed that the society is eligible for making an application for deemed conveyance and the society has to fill the information in following different columns.
 - A. Information about the society.
 - B. Information about property of the society.
 - C. Information about the owner of the property.
 - D. Information about builder/promoter.
 - E. Documents of the society, documents regarding permissions given by the Municipal Corporation, documents regarding permission given by the Revenue department or other documents should be uploaded on the website.

Above Detail Marathi & English Circular Available our office on 025 - 6457585 & Our Website : vasaihousingfederation@gmail.com

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

आयकर अपीलीय अधिकरण, न्यायपीठ, मुंबई
IN THE INCOME TAX APPELATE TRIBUNAL "G" BENCH, MUMBAI
BEFORE SHRI N.K.BILLAIY, ACCOUNTANT MEMBER
AND SHRI SANJAY GARG, JUDICIAL MEMBER
आयकर अपील सं./I.T.A. NO. 7222/MUM/2013

(निर्धारण वर्ष/Assesment Year: 2010-11)

The ITO 16(1) (1), Matru Mandir, Tardeo Road, Mumbai-400 007	बनाम/ V s.	M/s. Grand Paradi Co.op. Hsg. Soc. Ltd. 572, Dady Seth Hill, August Kranti Marg, Mumbai-400 036
स्थायी लेखा सं./जी आई आर सं./PAN/GIR No. : AAAAG 1083E		
(अपीलार्थी/ Appellant)	..	(प्रत्यर्थी/ Respondent)
अपीलार्थी ओर से/ Appellant by:		Shri V. Tripathi
प्रत्यर्थी की ओर से/ Respondent by:		Shri Mayur R. Makadia

सुनवाई की तारीख/Date of Hearing: 8.10.2015

घोषणा की तारीख/Date of Pronouncement: 8.10.2015

आदेश/ORDER

PER N.K.BILLAIYA AM:

This is an appeal by the Revenue preferred against the order of the Ld. CIT (A)-27, Mumbai dated 23.9.2013 pertaining to Assessment year 2010-11.

2. The sole grievance of the Revenue is that the Ld. CIT (A) erred in deleting the addition of Rs. 18.50 lakhs received by the assessee as transfer fee. It is the claim of the Revenue that such transfer fee is not covered by the principle of mutuality and therefore taxable.

3. At the very outset, the Counsel for the assessee drew our attention to the decisions of the Tribunal in assessee's own case for A.Y. 2005-06 in ITA No. 521/M/2010 and for A.Y. 2009-10 in ITA No.230/M/2013. It is the say of the Ld. Counsel that this issue has been decided in favour of the assessee and against the Revenue by the Tribunal (supra).

4. The Ld. Departmental Representative could not bring any distinguishing decision in favour of the Revenue.

5. We have carefully perused the facts in issue and the decisions of the Tribunal. We find force in the contention of the Ld. Counsel. We find that in both the decisions of the Tribunal, the Tribunal has followed the decision of the Hon'ble High Court of Bombay in the case of Sind Co-operative Housing Soc. Vs ITO 317 ITR 47 and Shyam Co-operative Housing Society Vs CIT in Income Tax Appeal Nos. 92, 93 & 206 of 2008 dated 17.7.2009 which has also been followed by the Ld. CIT (A). We, therefore decline to interfere with the findings of the Ld. CIT (A).



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

6. In the result, the appeal filed by the Revenue is dismissed.

Order pronounced in the open court at the time of hearing on 8th October, 2015

Sd/-
(SANJAY GARG)
न्यायिक सदस्य/JUDICIAL MEMBER

Sd/-
(N.K. BILLAIYA)
लेखा सदस्य/ACCOUNTANT MEMBER

मुंबई Mumbai; दिनांक Dated: 8th October, 2015
व.नि.स. / Rj, Sr. PS

आदेश की प्रतिलिपि अग्रेषित/Copy of the Order forwarded to:

१. अपीलार्थी/The Appellant
२. प्रत्यर्थी/The Respondent
३. आयकर आयुक्त(अपील)/The CIT (A)
४. आयकर आयुक्त/CIT
५. विभागीय प्रतिनिधि, आयकर अपीलीय अधिकरण, मुंबई/DR, ITAT, Mumbai
६. गार्ड फाईल/Guard file.

आदेशानुसार/BY ORDER,

सत्यापित प्रति//True copy//

उप/सहायक पंजीकार
(Dy. /Asstt. Registrar)
आयकर अपीलीय अधिकरण, मुंबई/ITAT, Mumbai

Continue..... Page No. 04

By this time most of the members must be aware that your federation has started with a Whatsapp group. You can send your name, name of the railway station, east of west to 9665774229 / 9890187344

requesting you to add to the group. In such group you can put in your queries and the experts at the federation would answer to your queries.

With Best regards
V.Viswanathan, Secretary



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

!! 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

DEEMED CONVEYANCE IS HELD UP DUE TO THE FOLLOWING REASONS AND THE SAME NEED TO BE RESOLVED

- (1) **Deemed conveyance does not give proper legal rights** : The government need to change the word deemed conveyance and bring some other name. This will remove all the confusion among the societies. The words like effective conveyance, statutory conveyance, legal conveyance or simply conveyance may be used.
- (2) **Disputes already filed by the societies against the builder**: The societies before the amendment to MOFA have filed the case to get the conveyance. If the amendment is done to MOFA, to grant the conveyance, we fail to understand why the authorities hesitate to implement the provision of the law., If the DDR/ Competent Authority grants the conveyance, the legal case, become infectious and does not survive. We fail to understand why such cases need to be withdrawn.
- (3) **Disputes on the property** : Many competent Authorities receive the reply from the developer that the property is in dispute between the developer and the land owner and so the same cannot be conveyed. Even the DDR accept the contention that if the property is in dispute the same cannot be granted conveyance.
- (4) **Not having Approved Plan, Occupation certificate, NA order etc.** It is the duty of the builder to provide the same but the society after many years are asked to produce the same. Every second society registered recently and almost all the societies which are about 20 years old do not have such documents. The DDR / Competent Authority simply rejected the application on this ground itself. Sometime a feeling is given to the general public that the Competent authority has been appointed to create an unnecessary rights on the property which has been forgotten by the developer or land owner. This is completely against the welfare of the societies.
- (5) **Remark of ULC on the property card** : Many societies in Mumbai are developed by taking the permission under Urban Land Ceiling Act,

1976. It is the duty of the developer to provide such number of flats to the government as per the ULC order and obtain the Occupation Certificate. The Builders have sold such flats in the open market and now the society is formed about 20 or 30 years back. Since the builder did not hand over the required flats as per ULC order to government, a remark is mentioned in the property card not to transfer the property without the collectors permission i.e. without the permission of state government. The DDR/ Competent Authority being a class 1 officer appointed by the Government do not pass any order in such cases to grant the deemed conveyance.



Adv. Rajlaxmi Pujary

- (6) **BMC Land**: The BMC has given on lease for 999 years or 99 years earlier to builder. Now the builder is not available and if the society approaches, the BMC, the society is required to produce the original land owner. In such cases, application for deemed conveyance is filed. The DDR on the basis of new policy declared by the BMC grants only lease for next 30 years and also all applicable transfer premium of 10% of ready recknor rate and revised lease rent at the rate of 2% of ready recknor rate to be paid every year which works out to be crores of Rupees.
- (7) **Collector Land** : No Deemed conveyance is granted on such land. A system should be done to get the collector land lease transferred to the societies.
- (8) **MHADA** : Mhada societies are excluded from the provisions of MOFA and so deemed conveyance not possible. However, necessary amendment has to be done in MHADA to get such statutory conveyance of building and lease rights over the land. The MHADA department issues so many requirements and if the builder is appointed, the same is done without much difficulty but in the ordinary course, if the society's approach, there is a cold response.



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**

- (9) **SRA Societies** : The collector land, BMC land, central Government land again deemed conveyance provision is not made applicable. The private land also, the SRA societies whether the same is applicable or not is not made very clear.
- (10) **Forest Land** : The land having forest land remark, though the same is approved by Supreme Court, the DDR is not taking any measures to grant the conveyance.
- (11) **Layout having more than two or more societies.** : Under the pretext of requiring more clarity and imbalance use of FSI, application for deemed conveyance is not accepted and if accepted is being rejected. There are many judgments of Hon'ble High Court and Supreme Court that conveyance may be granted by considering the proportionate FSI consumed and undivided right, title and interest is passed on to the societies.
- (12) The practice of corruption prevailing in different department and the high cost of making an application. The time bound action from the concerned department need to be followed up strictly. Under the pretext of law of natural justice, the delay is taking. Even after the file is closed for order, the same is taking lot of time. Since, there will be all the authorities called in the same hearing, the necessary verdict should be given in the presence of all and should be immediately recorded in the Proceedings / Rozanam. This will completely do away with corrupt practices in the department.
- (13) Not sure to get the conveyance even after spending lot of amount and hiring the professionals.
- (14) Fresh litigation by the builders
- (15) Builders / Land owners have executed the transfer deed in favour of the new developer who wants to use the TDR and redevelop the building. This is complete abuse of law but DDR reject the application stating that the new developer does not have any brevity of contract with the flat purchasers.
- (16) Chain of transaction between the land owner and the builder not having properly stamped and registered.
- (17) The proposed executed agreement with the land owner and then appointed a contractor to construct and allotted the flats. There is No MOFA agreement and hence deemed conveyance is not granted.
- (18) The agreement for sale executed before 10.12.1985 was not attracting stamp duty and now the members require to pay the stamp duty at the present market value, if the proper proof of occupying the flats at that time is not produced.
- (19) Tenants purchased the land on agreement for sale but did not register the conveyance but now under deemed conveyance same is not granted stating it does not come under MOFA.
- (20) The developer retaining one wing for himself and given on tenancy basis and the conveyance applications are rejected.
- (21) For some reasons, deemed conveyance application is rejected, the DDR do not entertain the fresh application after complying with the requirements & demand the fresh direction from the High Court (HC) or approach the High Court to admit the application.
- (22) The writ petition, civil petition filed by the Builder/ Land owner on grant of deemed conveyance and extract amount from the societies which are planning for redevelopment. Each litigation to cost the societies but an opportunity to the developer to make a huge profit.
- (23) If there is a package deal with the contractor and the society to get the building constructed through the chief promoter, the deemed conveyance is rejected stating there is no MOFA agreement.
- (24) When the tenancy is converted into ownership but conveyance is not granted, the same is rejected stating there is no MOFA agreement.
- (25) The developer instead of mentioning the ownership rights mention lease deeds and then the societies get only lease rights. The word Ownership clearly indicates, that the land and the building should be transferred to

the flat purchasers through the society.

- (26) Visit to number of department like BMC for building related documents, Collector for Land related NA order or ULC orders , Revenue department like Forest remarks or non compliance by the developer, Charity commissioner, if the land is owned by the trust, City survey office to get the latest property cards, CTS map, Development Plan remark to be obtained from BMC, payment of stamp duty at collector of stamp office, sub-registrar office etc.
- (27) The agreement having a clause of granting the land on lease and now the societies have to accept the lease even after all of them covered under MOFA.
- (28) Some of the societies receive the conveyance for only land below the building without knowing the facts but now they cannot take the conveyance of proportionate land as per the FSI consumed. Now when they approach for rectification, the competent Authority refuse to accept the application.
- (29) Even if the deemed conveyance is granted the collector of stamps do not process or accept the application for adjudication without getting the occupation certificate. Even after

the competent authority grants the conveyance, MOFA does not want conveyance, there is provision to collect duty on agreement for sale even when building is not constructed but here building is occupied, taxes are paid, deemed conveyance orders are issued but stamp duty of Rs.100/- not collected or adjudicate the deemed conveyance deed and leading to make mockery of the state government law. There cannot be any shame more than this or insult to the law of one Department (Housing Department) by another department(Stamp duty department).

(30) **CIDCO land in new Mumbai** : Though government has cleared the CIDCO land for deemed conveyance, CIDCO demands the transfer fees of all the flats and also property as per their policy and deemed conveyance has been taken for a task by the CIDCO.

(31) **Appellate Authority** : The proper appellate authority like Joint registrar or any other body need to be constituted with a time limit to decide the matter. This is not available in MOFA presently. The same is provided in the Maharashtra Housing (Regulations and Development Act, 2012 but the same is not yet implemented.



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



एफ.एस.आय.ची खिरापत

➤ विनायक मोडक

मुंबई शहर सोडले तर मुंबईची उपनगरे व महाराष्ट्रात १.०० एफ.एस.आय. अनुज्ञेय होता. जोपर्यंत भारताच्या घटनेत मालमतेच्या मालकीचा अंतर्भाव मूलभूत हक्कात होता तोपर्यंत शासन अनुज्ञेय एफ.एस.आय मध्ये फेरफार करत नसे. शासन भर घालून त्या जमिनी प्राप्त करत असे, त्या जमिनीचा विकास योग्य ते नियोजन करून होत असल्याने तेथे जास्त भूखंड निर्देशांकांमुळे तेथे येणाऱ्या लोकसंख्येच्या प्रमाणात रुंद रस्ते, सार्वजनिक सुविधा, मोकळ्या जागा ठेवणे शक्य होते. अशा प्रकरणात भर घालण्याच्या खर्चाचा मेळ घालले आवश्यक व योग्यच होते.

आता वाढीव एफ.एस.आय. देऊन पुनर्बांधणी केलेली इमारत काही दशके गेल्यावर पुन्हा मोडकळीस आल्यावर तेव्हा आणखी एफ.एस.आय. देणे व त्या भूखंडात वापरणे शक्य नाही. त्या वेळेस या प्रश्नावर वाढीव एफ.एस.आय हे उत्तर नसेल व दुसऱ्या काही पर्यायांचा विचार करावा लागेल.

आता सोसायट्यांचा पुनर्विकास करताना वाढीव एफ.एस.आय. ची मागणी वाढत असून त्यास नगरसेवक, आमदार विकासक या सर्वांचा पाठिंबा व आग्रह असल्याचे वृत्तपत्रातील बातम्यांवरून आढळते. सर्रास वाढीव एफ.एस.आय. दिल्यास मूळ ठाणे शहरावर वाढीव लोकसंख्येचा ताण पडून सध्याच असलेल्या अपुऱ्या सुविधांवर ताण पडून येथील वाहतूक, पाणीपुरवठा वगैरे सुविधांचा प्रश्न निर्माण होईल. परंतु मतांचे राजकरण असल्याने अशा गोष्टींचा सर्व बाजूने विचार करण्यास वेळ नाही.

भूखंड निर्देशांक वाढवला की लोकसंख्याही वाढते आणि जुन्या व नव्या रहिवाशांसाठी सार्वजनिक सुविधा अपुऱ्या पडतात. मुंबईत बाहेरून येणाऱ्या माणसांचे लोंढे लक्षात घेऊन महाराष्ट्र सरकारने नवीमुंबई बसण्याचा निर्णय घेतला त्या वेळीसुद्धा शासनाला एफ.एस.आय. वाढण्याचा मार्ग उपलब्ध होता. परंतु शहराच्या योग्य आणि नियोजित वाढीसाठी नवी शहर बसवणेच योग्य होते. वाढीव एफ.एस.आय. आणि त्याचा भाऊ टी.डी.आर. यामुळे शहराच्या वेगवेगळ्या भागांत, परिसरांत एकवटणाऱ्या लोकसंख्येमुळे वाढणारी वाहने, रस्ते तवढेच त्यामुळे वाहतुकीचा खोळंबा, पाणीपुरवठा करणाऱ्या जलवाहिन्या, मलनिःसारणाची अपुरी सोय याचा विचार भूखंड निर्देशांक वाढविताना करणे गरजेचे आहे.

वाढीव भूखंड निर्देशांक देण्यास शासनाचा एक पैसाही खर्च होत नाही. परंतु त्यानंतर वाढीव लोकसंख्येला सेवा पुरवताना महानगरपालिकेला (जर पुरविणे शक्य झाले तर) कायमच खर्च करावा लागेल. त्यामुळे शासन वाटत असलेली एफ.एस.आय. ची

शासन वाटत असलेली एफ.एस.आय.ची खिरापत आता गोड वाटली तरी नंतरच्या पिढीला त्याचे दुष्परिणाम भोगावे लागतील. त्यामुळे सर्वसामान्य नागरिकांनी भविष्यकाळाचा तसेच एकंदर शहराचा विचार करून भूखंड निर्देशांक वाढविण्यास विरोध केला पाहिजे.

शहराच्या विकासात आणि बांधकाम क्षेत्रात चटई क्षेत्र निर्देशांक (F.S.I) हा महत्त्वाची भूमिका निभावतो. अनुज्ञेय भूखंड जितका जास्त तितके इमारतींच्या एकूण मजल्याचे क्षेत्रफळ जास्त व त्यामुळे भूखंडाची किंमत जास्त त्यामुळे त्या प्रकारे जास्त एफ.एस.आय कसा मिळेल यासाठी सर्वांचे प्रयत्न चालू असतात. सध्या तर सकाळी वर्तमानपत्र उघडले की एफ.एस.आय संबंधी एक तरी बातमी असतेच.

आज काय रेंटल हाउसिंगला ४.०० एफ.एस.आय उद्या काय तर परवडणाऱ्या घरांना ३.०० एफ.एस.आय. माहिती तंत्रज्ञानाच्या इमारतींना २.०० एफ.एस.आय. मुंबई उपनगरात १.३३ एफ.एस.आय. देण्याची तरतूद पूर्वीपासून होती आणि ती आवश्यक होती. कारण लोकसंख्येच्या तुलनेत ह्या सुविधा पुरेशा नव्हत्या.

खिरापत आता गोड वाटली तरी नंतरच्या पिढीला त्याचे दुष्परिणाम भोगावे लागतील. त्यामुळे सर्वसामान्य नागरिकांनी भविष्यकाळाचा तसेच एकंदर शहराचा विचार करून भूखंड निर्देशांक वाढविण्यास विरोध केला पाहिजे.

विकासाधीन असलेल्या भूखंडालगत असलेल्या रस्त्याखालील जमीन महापालिकेला विनामोबदला दिल्यास त्या जमिनीच्या क्षेत्रफळाएवढा एफ.एस.आय. त्याच भूखंडावर काही प्रमाणात वापरण्याची तरतूद प्रथम केली गेली.

त्यानंतर विकास योजनेत दर्शविलेल्या आरक्षणाखालील जमिनी विनामोबदला महापालिकेच्या ताब्यात दिल्यास त्या जमिनीचा एफ.एस.आय. जमीन मालकास मिळण्याची व ती दुसऱ्या भूखंडावर वापरण्याची मुभा देण्याची तरतूद केली गेली. त्यास टी.डी.आर (विकास हस्तांतरणीय हक्क) म्हणतात. यामुळे उपलब्ध होणारा एफ.एस.आय. मर्यादित असल्याने त्यामुळे एकवटणाऱ्या लोकसंख्येचे प्रमाण व त्यामुळे उपलब्ध सुविधांवर पडणारा ताण माफक असल्याने सुसह्य होता. ही सुविधा जमीन मालकांना उपलब्ध असल्याने राजकारणातील व्यक्तींचे वाकडे लक्ष नव्हते. एफ.एस.आय. ला खिरापतीचे स्वरूप आले नव्हते. भूखंडाचे श्रीखंड चघळण्यात प्रसार माध्यमे व जनता व्यस्त होती. आरक्षण वगळ्याने सुविधा कमी होईल. परंतु शहरवासीयांच्या इतर सुविधांवर ताण पडायची शक्यताही नव्हती. यानंतर सुरु झाले वाढीव एफ.एस.आय. चे पर्व सुरुवात झाली. स्लम टी.डी.आर पासून व नंतर इमारत पुनर्विकासास वाढीव एफ.एस.आय. धोकादायक इमारतींच्या विकासासाठी एफ.एस.आय. आरक्षणे व रस्ते बांधून दिल्यास त्याबाबत टी.डी.आर. वगैरे आता सोसायट्यांचा पुनर्विकास करताना वाढीव एफ.एस.आय. ची मागणी वाढत असून त्यास नगरसेवक, आमदार विकासक या

सर्वांचा पाठिंबा व आग्रह असल्याचे वृत्तपत्रातील बातम्यांवरून आढळते. सर्वस वाढीव एफ.एस.आय. दिल्यामुळे ठाणे शहरावर वाढीव लोकसंख्येचा ताण पडून सध्याच असलेल्या अपुऱ्या सुविधांवर ताण पडून येथील वाहतूक, पाणीपुरवठा वगैरे सुविधांचा प्रश्न निर्माण होईल. परंतु मतांचे राजकरण असल्याने अशा गोष्टींचा सर्व बाजूने विचार करण्यास वेळ नाही. सर्वसामान्य नागरिकाला त्याच्या दररोजच्या व्यापात या प्रश्नाकडे बघण्यास वेळ नाही.

आता वाढीव एफ.एस.आय. देऊन पुनर्बांधणी केलेली इमारत काही दशके गेल्यावर पुन्हा मोडकळीस आल्यावर तेव्हा आणखी एफ.एस.आय. देणे व त्या भूखंडात वापरणे शक्य नाही. त्या वेळेस या प्रश्नावर वाढीव एफ.एस.आय. हे उत्तर नसेल व दुसऱ्या काही पर्यायांचा विचार करावा लागेल. तो विचार आताच करून तोडगा काढणे आवश्यक वाटते सुसह्य जीवन जगण्यासाठी जेवढी रहिवासी संख्या सामावू शकू त्यापेक्षा जास्त रहिवासी राहतील अशा इमारती बांधणे हे या प्रश्नाचे उत्तर नाही.

वाढीव एफ.एस.आय. साठी वर उल्लेखलेल्या विविध प्रकारांपैकी झोपडपट्टी पुनर्विकासास जादा टीडीआर देणे योग्य वाटते.

झोपडपट्टीत राहणारी दाट लोकवस्ती, तेथील गलिच्छ परिसर रहिवाशांचा आर्थिक स्तर, अरुंद गल्ल्या आणि मुख्य म्हणजे शहरावर होणारा त्याचा दुष्परिणाम हे लक्षात घेऊन झोपडपट्टीच्या पुनर्वसनास जादा टीडीआर देणे तेथील रहिवाशांच्या व एकूण शहराचा विचार करता योग्य ठरेल. ठाणे शहराचा विकास व वाढ सुनियोजितपणे व्हावी असे वाटत असेल तर शासनाने एफ.एस.आय. ची खिरापत वाटणे थांबवावे. या वाढीचे होणारे दुष्परिणाम व प्रत्येक प्रकरणी होणारे आर्थिक गणित लक्षात घेऊन धोरण ठरवावे.

‘आदर्श उपविधी - २०१४’

लोकसत्ता - दिनांक: ०१/३०/२०१६

- अॅड. जयंत कुलकर्णी

मागील लेखावर वाचकांकडून अनेक शंका व प्रश्नांची विचारणा झाली. वाचकांच्या त्या प्रश्नांना समर्पक उत्तरे देण्याच प्रयत्न या लेखाद्वारे कीत आहे.

शासनाच्या सहकार विभागाने सप्टेंबर १४ मध्ये तज्ज्ञ समितीमार्फत तयार केलेल्या सदनिका धारकांच्या उपविधीला मान्यता देऊन ते शासनाच्या अधिकृत वेबसाइटवर सर्वासाठी प्रसिध्द केले. सदर प्रसिध्द केलेल्या उप-विधीमध्ये काही त्रुटी राहिल्या असतील तर त्या शासनाच्या निदर्शनास आणून भविष्यात त्यामध्ये सुधारणा करण्यासाठी नक्कीच प्रयत्न करता येईल.

शासनाच्या वेबसाइटवरील उपविधी कोणत्याही व्यक्तीला पाहता येऊ शकते, तसेच त्याची प्रिंट देखील काढता येऊ शकते. त्याचप्रमाणे सदर उपविधी अनेक संस्थांनी जपून विक्रीसाठी देखील उपलब्ध केलेली आहे. शासनाचे आदर्श उपविधी २०१४ हे ६७ व्या घटना दुरुस्तीमुळे कायद्यात झालेल्या बदलाच्या आधारे बनवलेले असून प्रत्येक सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने (सदनिकाधारक) त्याचा स्वीकार संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये करून त्यास संबंधित उप-निबंधक कार्यलयाकडून मान्यता घ्यावी. त्यानंतरच हे संस्थांना कारभार नवीन उपविधीप्रमाणे चालवू शकतील. शक्यतो प्रत्येक सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने नवीन उपविधी स्वीकारावेत असे शासनास अभिप्रेत आहे. कारण सहकार कायदा व नियम यामध्ये

अनेक बदल झालेले असल्याने उपविधीसुद्धा त्याप्रमाणे असणे आवश्यक आहे.

संस्थेने सदर नवीन आदर्श उपविधी २०१४ स्वीकारल्यास नक्कीच संस्थेच्या कारभारावर त्याचा परिणाम दिसून येईल. संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांना संस्थेचा कारभार चालवताना अनेक अडचणी येत असतात याची कल्पना आहे. अनेक सभासद उपविधीचे उल्लेखन करीत असतात. त्याच्यावर संस्थेला कायदेशीर कार्यवाही कशी करता येईल याबाबत नवीन उपविधीमध्ये नियम क्र. १६१ ते १७० मध्ये सविस्तरपणे नमूद केलेले आहे.

उदा:

- १) सदनिकेमध्ये स्थानिक प्राधिकरणाची व संस्थेची परवानगी न घेता गाळ्यात अंतर्गत बदल करणे.
- २) वरच्या सदनिकेतून पाण्याची गळती होणे.
- ३) पदाधिकाऱ्यांना सहकार्य न करणे.
- ४) वार्षिक/विशेष सर्वसाधारण सभांना उपस्थित न राहणे.
- ५) वाहन तळाबाबतचे नियम न पाळणे.
- ६) संस्थेच्या जागेचा अनधिकृतपणे वापर करणे.
- ७) उपविधीमधील नियमांचे पालन न करणे.

नवीन उपविधीमध्ये या सर्व गोष्टींचा विचार करून योग्य ते बदल नियमामध्ये केलेले असल्याने नक्कीच संस्थेला तसेच सभासदांना याचा फायदा होईल असे वाटते म्हणून संस्थेने प्रत्येक सभासदाला नवीन उपविधीची प्रत वाचनास दिल्यास नक्कीच प्रत्येक सभासद जागरूक होईल व सभासद आणि पदाधिकारी यांच्यामधला दूरावा कमी होईल व संस्थेचा कारभार जास्त गतिमान, शिस्तबद्ध व नियमाप्रमाणे चालेल यात शंका नाही.

काळानुसार सहकारी चळवळ देखील आधुनिक पद्धतीनुसार व मानसिकते नुसार चालवावी लागणार असल्याने प्रत्येक सभासद त्याचे मत खुलेपणाने मांडू शकतो व त्याप्रमाणे योग्य ते बदल कायदा नियम व उपविधीमध्ये करणे शासनास शक्य होईल. राज्यात ६०,००० सहकारी गृहनिर्माण संस्था असून त्यात अनेक बदल करणे काळाची गरज बनणार आहे.

सदनिका/गाळे पोट भाड्याने देणे इ.

या विषयावर अनेक वाचकांनी अनेक प्रश्न विचारल्याने याबाबत सविस्तर विवेचन करीत आहे.

सभासदाने आपला गाळा/सदनिका/दुकाने अन्य व्यक्तीस भाडेतत्त्वावर (लिक्व्ह-लायसेन्स करार) दिल्यास त्याबाबतचा नोंदणीकृत करार तसेच जवळच्या पोलीस स्टेशनला त्याची माहिती देणे बंधनकारक आहे. गाळा/सदनिका भाडेतत्त्वावर देण्यापूर्वी सभासदाने संस्थेची पूर्वपरवानगी बंधनकारक नसल्याने त्याने ८ दिवस अगोदर संस्थेला तसे सूचित (ईटीमिशन) करावे असे नवीन

उपविधीमध्ये म्हटले आहे. तसेच, उपविधी क्र. २० नुसार भाडेतत्त्वावर दिलेल्या व्यक्तीच्या नावे विहित नमुन्यात नाममात्र सभासदत्वाचा अर्ज व त्यासोबत रु. १००/- संस्थेकडे मूळ सभासदामार्फत सादर करणे बंधनकारक आहे. त्याचप्रमाणे उपविधी क्र. ५७ नुसार संबंधित व्यक्तीचे नाममात्र सभासदाला कराराची मुदत संपल्यानंतर संपुष्टात येईल. याप्रमाणे प्रत्येक सभासदाने आपला गाळा/सदनिका/दुकान भाडेतत्त्वावर देणेपूर्वी नवीन उपविधीमधील नियमाप्रमाणे कार्यवाही केल्यास भविष्यात संस्था तसेच सभासद दोघेही अडचणीत येणार नाहीत.

बिनभोगवटा शुल्क

याबाबत नवीन उपविधी क्र. ४३ मध्ये काहीच उल्लेख नाही. नवीन उपविधी क्र. ४३ मध्ये याबाबत काहीही म्हटलेले नाही हे खरे आहे. परंतु उपविधी क्र. ६६ च्या क्रमांक (१०) मध्ये संस्थेने बिनभोगवटा शुल्क आकाण्याबाबत उल्लेख असून, त्यात दिलेला क्रमांक ४३(बी) (३) हा नियम ४३ मध्ये नाही ही वस्तुस्थिती आहे. सदरची दुरुस्ती शासनाच्या निर्देशनास आणण्यात येईल.

बिनभोगवटा शुल्क कसे आकारावे याबाबत शासनाने १ ऑगस्ट २००१ रोजी स्वतंत्र शासन निर्णय निर्गमित केलेले असून त्यानुसार सेवाशुल्काच्या १० टक्के बिनभोगवटा शुल्क आकारावे असे स्पष्ट नमूद केलेले आहे. त्यामध्ये असे देखील म्हटलेले आहे, की राज्यातील सर्व गृहनिर्माण संस्थांनी त्यांच्या उप-विधीमध्ये योग्य ती दुरुस्ती करण्याची कार्यवाही करावी. मात्र याप्रमाणे दुरुस्ती केली नसली तरी सदर आदेशाच्या म्हणजे १ ऑगस्ट २००१ या दिनांकापासून या आदेशामध्ये उल्लेखित कमाल मर्यादपेक्षा (१० टक्के) जास्त बिनभोगवटा शुल्क आकारू नये.

याचाच अर्थ संस्थेने उपविधी क्र. ६५ नुसार संस्थेचे सेवाशुल्क प्रथम निश्चित करावे व त्याप्रमाणे येणाऱ्या रक्कमेच्या १० टक्के जादा रक्कम बिनभोगवटा शुल्क म्हणून घ्यावी असे अभिप्राय आहे.

अनेक संस्था शासनाने निर्धारित केलेल्या रक्कमेपेक्षा जास्त रक्कम सभासदांकडून घेतात अशी देखील तक्रार आहे. परंतु त्यासाठी सभासदाने संबंधित उपनिबंधकाकडे याबाबत योग्य ती दाद मागावी, असे माझे मत आहे.

अनेक संस्था उत्पन्नाचे साधन म्हणून जादा रक्कम घेत देखील असतील. कारण अलीकडे अनेक सभासद गुंतवणुकीच्या हेतूने व उत्पन्नाचे साधन म्हणून एकापेक्षा जास्त गाळे/सदनिका खरेदी करतात. पण ते त्या ठिकाणी वास्तव्यास जात नाहीत. त्यामुळे साहजिकच संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांची मानसिकता संस्थेला उत्पन्न मिळवण्याकडे वळते. परंतु कायद्याने व शासनाच्या आदेशाप्रमाणे संस्थेने शासनाने निर्धारित केलेल्या दरापेक्षा जास्त रक्कम घेणे नक्कीच समर्थनीय नाही. जोपर्यंत शासन निर्णयात बदल होत नाही तोपर्यंत तरी बिनभोगवटा शुल्क सेवाशुल्काच्या १० टक्के जादाच घ्यावी.

बनावट 'ना हरकती'ने इमारतीची उभारणी

- लोकसत्ता
दिनांक: १६/०१/२०१६

सोसायटीतील सदस्यांचे बांधकाम थांबविण्यासाठी आयुक्तांना निवेदन; सचिवाची दडपशाही

डोंबिवली पूर्व भागातील नांदिवली रस्त्यावरील 'राजेश्वरी' कृपा हाऊसिंग सोसायटी लगतच्या जमिनीच्या तुकड्यावर इमारत उभी करण्याचा आराखडा एका विकासकाने तयार केला. पण जागेची उपलब्धता, सोसायटीतील सदस्यांचे 'ना हरकत' प्रमाणपत्र मिळणे अवघड होते. त्यामुळे विकासकाने सोसायटीच्या एका सचिवाशी संगनमत करून, त्याच्याकडून बनावट 'ना हरकत' प्रमाणपत्र मिळविले. त्याच्या आधारे कल्याण-डोंबिवली पालिकेच्या नगर नगररचना विभागाने एकत्रीकरणाचा सुधारित बांधकाम आराखडा मंजूर केला. त्यानंतर सोसायटीच्या कोपऱ्यावर सात माळ्याची इमारत विनवोभाट उभी राहिली आहे.

राजेश्वरी सोसायटीतील सर्व सदस्यांची 'ना हरकत' न घेता, ही इमारत उभी करण्यात आली आहे. त्यामुळे हे बांधकाम तातडीने थांबविण्याची व विकासकाला पुढील कोणत्याही परवानग्या न देण्याची मागणी सोसायटीतील २५ रहिवाशांना आयुक्त ई. रवींद्रन यांच्याकडे केली आहे.

पालिकेचे नगररचनाकार, विकासक नौकार असोसिएट आणि राजेश्वरी सोसायटीचा सचिव विजय आंबावकर त्यांच्या मताने सोसायटीच्या समोर सात माळ्याची इमारत उभारण्यात आली आहे. आंबावकर यांनी दिलेल्या बनावट ना हरकत प्रमाणपत्रामुळे सोसायटीच्या ११३० चौरस मीटरचा भूखंडावरील हक्क व चटई क्षेत्राचे अधिकार नवीन बांधकामाच विकासकाला प्राप्त झाले आहेत. अशी भीती सोसायटी कार्यकारिणीने व्यक्त केली आहे.

पालिकेकडे पत्रव्यवहार करूनही हे बांधकाम थांबविण्यात आले नाही. या नवीन इमारतीला पोहोच रस्ता नाही. सोसायटीच्या 'अ व ब' अशा दोन इमारती आहेत. या सोसायटीच्या जागेतून या नवीन इमारतीमधील रहिवासी, त्यांची वाहने येजा करणार आहेत. एका जमीन मालकाने मुख्य रस्ता ते सोसायटी असा पोहोच रस्ता दिला आहे. हा मालक नवीन इमारतीसाठी पोहोच रस्ता देण्यास तयार

♦ राजेश्वरी सोसायटीने न्यायालयात केलेली याचिका निकाली काढण्यात आली आहे. आम्ही काहीही चुकीचे केले नाही. जे केले आहे ते कायदेशीर व विहित मार्गाने केले आहे. चुकीचे काम करण्याची आम्हाला गरजच नाही

जिग्नेश पटेल, विकासक

♦ राजेश्वरी सोसायटीची याचिका न्यायालयाने निकाली काढली नाही फक्त याचिकेत सोसायटीच्या कागदपत्रांत गैरप्रकार घडल्याचे म्हटले आहे. त्यामुळे न्यायालयाने कनिष्ठ न्यायालयात दाखल करण्याची प्रक्रिया सुरु करण्यात आली आहे.

अॅड. मयुरेश मोदमी
राजेश्वरी सोसायटीचे वकील

नाही. पोहोच रस्ता देणाऱ्या जमीन मालकाने अडवणूक केली, तर राजेश्वरी सोसायटीचे रहिवासी, वाहनचालकांना ये-जा करण्यास रस्ता राहणार नाही. अशी भीती सोसायटी सदस्यांनी व्यक्त केली आहे.

सचिवाला पोलीस, उपनिबंधकांचा पाठिंबा

राजेश्वरी सोसायटीचे सचिव विजय आंबावकर यांची सोसायटी कार्यकारिणी रहिवाशांची परवानगी न घेता विकासकाला भूखंड एकत्रीकरण व इमारत उभारणीसाठी लागणाऱ्या परवानग्या मिळण्याबाबत सदस्यांना अंधारात ठेवून दोन वर्षांपूर्वी बनावट ना हरकतपत्र दिले आहे. आंबावकर यांनी सदस्यांची फसवणूक, पदाचा दुरुपयोग केला आहे. म्हणून आंबावकर यांच्या विरुद्ध सदस्यांनी उपनिबंधक, रामनगर पोलीस ठाण्यात लेखी तक्रारी दिल्या आहेत. याउलट या दोन्ही ठिकाणच्या अधिकाऱ्यांनी सदस्यांना दमावर घेऊन तुम्हीच चुकीचे करत आहात, अशी दमदाटी केली असल्याचे सदस्यांनी सांगितले. सोसायटीच्या कार्यकारिणीने सर्वसाधारण सभा घेऊन विजय आंबावकर यांना सचिव पदावरून दूर केले. तरीही आंबावकर यांनी दडपशाही करून पुन्हा ते पद मिळविण्यात यश मिळवले, असे सोसायटी सदस्यांनी सांगितले. दीड वर्ष सोसायटीच्या पत्रांना उत्तर न देणाऱ्या नगररचना विभागाने आयुक्त ई. रवींद्रन आल्यापासून सोसायटीला दोन वेळा विकासकाने नियमबाह्य केलेल्या कामबाबत थातुरमातुर कारवाईची पत्रे दिली आहेत, असे सदस्यांनी सांगितले.

पालिकेची कारवाई नाही

सोसायटीच्या पत्रावरून नगररचना विभागाने यशवंत पाटील, कुलमुख्यत्याधारक जिग्नेश पटेल, वास्तुविशारद शिरीष नाचणे यांना ६ सप्टेंबर तसेच त्यानंतर २६ सप्टेंबर २०१५ रोजी पत्र पाठवून बांधकाम परवानगी व इतर कागदपत्राबाबत लेखी खुलासा करण्याचे आदेश दिले होते. खुलासा न केल्यास 'एमआरटीपी' नुसार कारवाई करण्याचा इशारा दिला होता. चार महिने उलटूनही कोणतीही कारवाई झालेली नाही, असे रहिवाशांनी सांगितले.

- लोकसत्ता,
दिनांक: ०१/०२/२०१६

स्वस्त घराच्या मार्गातील अडथळे



➤ विश्वासराव सकपाळ

घरांच्या किमतीत सततची होणारी अवाजवी वाढ रोखण्यात सरकारी यंत्रणेला अपयश येत आहे. गेल्या काही वर्षांत राज्यातील घरांची सततची वाढणारी किंमत यामध्ये असलेली दरी दिवसेंदिवस इतकी रुंदावत चालली आहे की, शहरांतील घरे ही केवळ श्रीमंतांनाच परवडतील इतके त्यांचे भाव गगनाला भिडले आहेत.

स्वतःचे घर आणि तेही शहरी भागात ही इच्छासुद्धा हवेत विरून जाण्याची वेळ या राज्यातली जनतेवर आली आहे. घरांच्या किंमतीवर सततची होणारी अवाजवी वाढ रोखण्यात सरकारी यंत्रणेला अपयश येत आहे. गेल्या काही वर्षांत राज्यातील मध्यम, उच्च-मध्यमवर्गीयांची व राज्याबाहेरून नोकरीस असलेल्या अभियांत्रिकी, माहिती व तंत्रज्ञान क्षेत्रातील तरुण-तरुणींची घरांची मागणी ज्या वेगाने वाढत आहे. त्यामुळे शहरातील अलिशान निवासी संकुलात आपले स्वतःचे घर असावे ही प्रत्येकाची इच्छा असते. परंतु घरांची मागणी आणि बाजारभावाप्रमाणे घरांची सततची वाढणारी किंमत यामध्ये असलेली दरी दिवसेंदिवस इतकी रुंदावत चालली आहे की, शहरांतील घरेही केवळ श्रीमंतांनाच परवडतील, इतके त्यांचे भाव गगनाला भिडले आहेत, त्याची कारणे अनेक आहेत. त्यापैकी विशेष नमूद करण्यासारखी कारणे खालीलप्रमाणे-

- (अ) शासनातर्फे रेडी-रेकनरच्या दरात दरवर्षी केली जाणारी वाढ.
- (ब) शहरी भागातील सर्व मोकळ्या जागा निवासी संकुलाने व्यापून गेल्या आहेत. त्याचा परिणाम जागेच्या किंमत वाढीवर झाला. निवासी इमारतींच्या बांधकामासाठी मोकळ्या जागांचा अभाव हे एक प्रमुख कारण आहे.
- (क) बांधकाम व्यवसायावर केंद्र व राज्य सरकारने कोणत्याही प्रकारचे नियंत्रण नाही.
- (ड) गेल्या काही वर्षांपासून गृहबांधणी क्षेत्रात मोठ्या प्रमाणात आर्थिक उलाढाल होत आहे. त्यातच टाटा, गोदरेज, हिरानंदान, लोहा यांसारखे दिग्गज व्यावसायिक गृहबांधणी क्षेत्रात उतरल्याने त्यांची या क्षेत्रातही मक्तेदारी निर्माण होत आहे.

- (ई) बांधकाम साहित्याचे वाढते भाव, वाळूची कमतरता, वाढती मजुरी व वाहतूक खर्चात झालेली वाढ हेही एक कारण आहे.
- (ख) मंत्रालयातील नगरविकास विभाग, पर्यावरण विभाग, वृक्ष प्राधिकरण, सी.आर.झेड. व महानगरपालिकेतील बांधकामाशी निगडित सर्वसंबंधित खात्यातील परवानगी मिळवितांना करावी लागणारी लाखो रुपयांची आर्थिक देवाणघेवाण.
- (ग) सर्व राजकीय पक्षांना निवडणूक निधी म्हणून सरकारदरबारी व महानगरपालिकेतील सत्तेत असलेल्या व नसलेल्या पक्षांनासुद्धा पुरवावे लागणारे लाखो रुपयांचे आर्थिक पाठबळ.

ठाण्यातील बांधकाम व्यावसायिक सूरज परमार यांनी त्यांच्या डायरीत नोंदवून ठेवलेल्या काही आर्थिक व्यवहारांमुळे राजकारणी व्यक्ती, सरकारी अधिकारी, महानगरपालिकेतील अधिकारी आणि विकासक यांच्यामधील गैरव्यवहाराचे वास्तव अधोरेखित झाले आहे.

गृहबांधणी क्षेत्रात विविध प्रकाराच्या परवानग्या/ना-हरकत दाखला हा एक कळीचा मुद्दा आहे. गृहनिर्माण प्रकल्प बांधण्यासाठी परवानग्या मिळण्यासाठी किमान सहा महिने ते एक ते दीड वर्षे एवढा कालावधी लागतो. साधारणतः बांधकाम सुरू करण्याचा दाखला (कमेन्समेन्ट सर्टिफिकेट) मिळण्यासाठी ३० च्यावर 'ना-हरकत प्रमाणपत्रे' घ्यावी लागतात. संबंधित यंत्रणांकडून आवश्यक त्या परवानग्या मिळण्यास होणारा अनावश्यक उशीर हा घरांच्या किंमती किमान १५ ते २५ टक्क्यांनी वाढण्यास कारणीभूत ठरतो. त्याचप्रमाणे एवढ्या मोठ्या प्रमाणात आर्थिक देवाणघेवाण होते, हे बांधकाम व्यावसायिक सूरज परमार यांच्या डायरीतील नोंदांमुळे उघड झाले असून अशा पध्दतीने परवानग्या देणाऱ्या विविध खात्यांची/अधिकाऱ्यांची म्हणजेच स्वस्त घराच्या मार्गातील झारीतील शुक्राचार्याची यादी खालीलप्रमाणे-

- (१) जिल्हाधिकारी कार्यालय- बांधकामाची जमीन आकृभाक करणे.
- (२) तलाठी/तहसीलदार कार्यालय- सात-बाराचा उतारा/प्रॉपर्टी कार्ड नोंदीत फेरफार करणे.
- (३) शहर विकास विभाग- बांधकाम प्रस्ताव दाखल करून घेणे व तपासणी करणे/बांधकाम सुरू करण्याबाबतचा दाखला/भोगवटा प्रमाणपत्र देणे.
- (४) पाणीपुरवठा विभाग- गृह प्रकल्पासाठी नळजोडणी
- (५) मलनिस्तारण विभाग- मलवाहिणी जोडणी.
- (६) अग्निशमन विभाग- ना हरकत दाखला
- (७) वृक्ष प्राधिकरण समिती- गृह प्रकल्पामध्ये बांधकामास अडचण ठरत असलेली झाडे तोडण्याची परवानगी देणे.
- (८) याशिवाय विकासकाला गृह प्रकल्प बांधकामाच्या काळात वाळू, सिमेंट, विटा, स्टिल, इत्यादींनी भरलेला प्रत्येक

मालवाहू ट्रक निघालेल्या ठिकाणापासून बांधकामाच्या ठिकाणी पोहचेल्या ठिकाणी वाहतूक शाखेचे पोलीस तो ट्रक अडवितात व कागदपत्रे तपासणीसाठी ट्रक थांबवून ठेवतात. शेवटी कागदपत्रे बरोबर नसून, ट्रकमध्ये आर्थिक वजनाचा माल भरला असल्याचे सांगून ट्रक व त्यामधील सर्व माल जप्त करण्याची धमकी वाहतूक शाखेचे पोलीस देतात. नाइलाजास्तव ट्रक चालक वाहतूक शाखेच्या पोलीसांना चिरीमिरी देऊन सुटका करून घेतात. हा सर्व प्रकार बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत अव्याहत चालू असतो. विकासक हा अतिरिक्त खर्च ग्राहकांकडून वसूल करतो.

- (६) गृह प्रकल्पाच्या आजूबाजूला साजरे होणारे सार्वजनिक उत्सव- गणपती, नवरात्र, गोविंदा, सत्यनारायण पूजा इत्यादींसाठी विकासकाला भोरघोस देणगी द्यावी लागते. तेव्हाच त्यांच्या गृह प्रकल्पाच्या जाहिरातीचे फलक सर्वत्र लावले जातात. आजूबाजूला एखादे देऊळ असल्यास वर्धापन दिन भंडाऱ्याचा संपूर्ण खर्च व सर्व उत्सावांच्या खर्चासाठी विकासकांना गळ घातली जाते.
- (१०) स्थानिक सामाजिक कार्यकर्ते यांच्या सामाजिक उपक्रमांसाठी /वाढदिवस दणक्यात साजरा करण्यासाठी विकासकांना भरीस पाडले जाते.
- (११) गुंडांकडून विकासकांना खंडणीसाठी दूरध्वनी येतात. खंडणी न दिल्यास अथवा पोलीसात तक्रार केल्यास त्यांना व त्यांच्या कुटुंबीयांना जीवे मारण्याच्या धमक्या दिल्या जातात.

शहरे अधिक सुनियोजित होण्यासाठी आणि परवडणाऱ्या घरांच्या निर्मितीसाठी तसेच विकासकावर अंकुश ठेवण्यासाठी व घरांच्या किमती १५ ते २५ टक्क्यांनी कमी करण्याचे उद्दिष्ट गाठण्यासाठी राज्य शासनाने काही कठोर निर्णय घेणे अत्यंत गरजेचे आहे:-

- सर्वसामान्यांना परवडणारी घरे मिळण्यासाठी सरकारचा बांधकाम क्षेत्रातील हस्तक्षेप आणि नियंत्रण आवश्यक आहे.
- बांधकाम नियंत्रण नियमावलीतील परवानग्यांची संख्या कमीतकमी असावी.
- विकास नियंत्रण नियमावलीचे परवाने मिळण्याची प्रक्रिया अधिक सुटसुटीत व सोपी असावी.

- घरांचे दरहे निर्मिती खर्चावर १५ टक्के कमाल नफा घेऊन ठरविले जात नाहीत, तर बाजारातील मागणी व पुरवठा या समीकरणावर ठरतात. उपलब्ध जमिनीच्या चटई क्षेत्राच्या माध्यमातून पुरेपूर वापर होत नाही. त्यामुळे घरांचा पुरवठा कमी झाल्याने घरांचे भाव वाढतात. जादा चटई क्षेत्र उपलब्ध करून दिल्यास जमिनीचा पुरेपूर वापर होईल. घरांचा पुरवठा वाढून किमती कमी होऊ शकतील.
- कमी किमतीत आणि अत्यंत जलद रीतीने घरांची निर्मिती करणारे अत्याधुनिक तंत्रज्ञान आता उपलब्ध झाले असून, त्याची व्यवहाराची व उपयुक्तता तपासून बांधकाम व्यावसायिकांनी नवीन तंत्रज्ञानाचा स्वीकार केल्यास सर्वसामान्यांसाठी परवडणाऱ्या दरातील घरांची निर्मिती करण्यासाठी प्रयत्न करणे जरूरीचे आहे.
- सरकार बांधकाम क्षेत्राकडे महसुली उत्पन्न वाढविण्याचे एक साधन म्हणून पाहता आहे. त्यामुळे जिने, पार्किंग आदीसाठी प्रीमियम आकारला जातो. मात्र या उत्पन्नातून पायाभूत सुविधा उभारल्या जात नाहीत. नवनवीन करांचा बोजा व प्रीमियमची रक्कम कमी झाली तर घरांच्या किमती काही प्रमाणात निश्चितच कमी होण्यास मदत होईल.
- घरांच्या वाढत्या किमतीवर नियंत्रण ठेवण्यासाठी नियोजित गृहनिर्माण प्राधिकरणाच्या प्रस्तावित नियमावलीत त्याबाबत योग्य ते कलम अंतर्भूत करणे योग्य ठरेल.

महानगरपालिकेत विकास प्रस्ताव सादर करताना ई-प्रस्ताव स्वरूपात सादर करण्याची सक्ती करण्यात यावी. तसेच प्रस्तावित इमारतीच्या नकाशावर आराखड्यावर विकासक व वास्तुविशारद यांची नावे नसावीत. त्याऐवजी एखादा गोपनीय क्रमांक देण्यात यावा. शहर विकास विभागातर्फे त्याची काटेकोरपणे तपासणी व पडताळणी झाल्यावर त्यामधील त्रुटी/उणिवा व करावयाच्या पूर्ततेची यादी विकासकाच्या गोपनीय प्रस्ताव क्रमांकासह महानगरपालिकेच्या संबंधित विभागाच्या वेबसाइटवर प्रसिध्द करावी. सर्व पत्रव्यवहार ऑनलाइन करण्यात यावा. सुधारित नकाशे/आराखडे अर्ज स्वीकृती केंद्रातच देण्याचे बंधनकारक करण्यात यावे.

CONTRACT / SELF REDEVELOPMENT - A NEED OF THE HOUR

As the Markets are quite down and Builders are not coming forward or Backing out from original Commitments, some Societies which are more than 60 years old and have been served notice by BMC authorities can opt for Contract Redevelopment. The idea is to help the societies to go for self redevelopment and provide all the necessary expertise from conceptualization of self Redevelopment till possession and obtaining Occupancy Certificate so that a society can actually carry out 'Self Redevelopment' which is otherwise an expert/builders job.

Contract Redevelopment Procedure.

The residents have to redevelop their buildings either through a Builder /Developer due to financial reasons. They can also consider the contract-redevelopment of their buildings themselves, with the help of experienced and relevant Professional Consultants of the field which



Vinod Harisingani
Mob - 9920585441

includes Civil Consultants, Financial Consultants, architects, legal advisors marketing professionals etc.

With appropriate planning, guidance, patience, trust, mutual understanding and help of experienced advisors and consultants, the Society can consider "Contract Re-Development" of their buildings, which in turn translates into substantial savings and earnings for the Society Members. Surplus also results into of permanent "Corpus Fund" in the Balance Sheet of such Societies, which results in lowering down maintenance bills of the members.

Also in some cases where Redevelopment has become necessary and inevitable due to BMC directions on Structural Safety and repairs of 30+ year old buildings or orders are given under the discretionary authority available with BMC to vacate dilapidated buildings, contract redevelopment ranks high in terms of the economic advantages.

Below are two options of redevelopment with their advantages and disadvantages.

Redevelopment by a builder:

Typically most societies prefer to redevelop their buildings through the Builders so that they can get temporary accommodation, some corpus and peaceful and timely possession. But the time has shown that said route possesses following problems,

- a) Builder selection and negotiation poses a big problem and is time consuming.
- b) The best offer providing developers will not necessarily be a well financed and timely executor. The project is developed at the whims and fancies of the builder and timely possession only stays a dream.
- c) Sometimes the builders also stop paying rents to the tenants and quality of construction is often sub standard.
- d) Builders take liberty and change Building development Plans, for their vested interests and O.C's are delayed.

- e) Builders tend to sell common spaces like parking, terrace Etc.

Contract Redevelopment and its benefits:

The Housing Society's may consider various benefits that can be derived from "Contract Redevelopment".

- a) 2/2.50 times more Corpus Fund can be accumulated then builder's offers. Also lots of surplus sale area can be generated for free sale or for the members of the society.
- b) Building Plans will not be changed, without members consent. Building will be designed & developed by the members themselves and in their presence, without any hindrances.
- c) Members may use their discretion to develop their residential buildings into residential cum commercial buildings, which has its own advantages, in terms of money and facilities.
- d) With the advent of latest Directions by the Coop. Dept., the members may use their discretion to install Mobile Towers, Advertisement Hoardings, Solar Systems, Wind-Mills, Club House, and STP, Swimming Pools and other facilities and amenities, which translates into more in-house amenities.
- e) BMC "Occupancy Certificate" will not be a problem, since the members will develop the buildings as per approved plans.
- f) Building will be developed on time schedule, unlike the builders who usually delays the project for his own vested interests.
- g) Free Sale Flats, can be purchased by the original members, on costing basis.
- h) Free Sale Flats, can be sold and restricted to certain categories.
- i) Issue of Free Parking spaces can be solved.
- j) Common Spaces cannot be sold and under-hand dealings can be avoided.
- k) Merging (amalgamation) of Two flats is possible at Building Planning stage.
- l) Buildings can be completed before schedule thus saving Rent for members.

MAHARASHTRA RENT CONTROL ACT, 1999

– Unnecessary Controversy

Now a days Rent Control Controversy has once again cropped up in the city. And the Political Parties are trying to get a lot of mileage out of it. But the fact is different. While preparing the New Housing Policy and Action Plan 2015 the Govt. has considered all option to create 19 lakhs houses by the year 2022 & one of them is old & cessed buildings in the Island city.

One of the key factors leading to the dilapidation of old and cessed building is the provisions of Maharashtra Rent Control Act under which the rents stand frozen. Several committees and reports in this regard has been submitted and as a first step the Bombay Rent Control Act, 1948 was repealed and replaced with the Maharashtra Control Act 1999. However the introduction of the Maharashtra Rent Control Act, 1999 has provided for little incentive to the landlords to maintain and preserve the building given on rent to residential tenants and commercial tenants with paid up capital of less than 1.00 crore. The Government is also cognizant of the fact that many tenants occupying premises in rent controlled units are part of the EWS/LIG/ MIG strata of the society. With this in regard, the Government will amend the Maharashtra Rent Control Act to exclude all commercial establishments occupying more than 46.5 sq.mtrs (i.e. 500 sq.ft.) from protection under the Maharashtra Rent Control Act.

Further all residential tenants occupying more than 80 sq.mtrs will also be excluded from protection under the Maharashtra Rent Control Act. The tenant occupying more than 46.5 sq.mtrs of commercial areas and 80 sq.mtrs residential area, shall however be entitled to continue to occupy the rented premises so long as he/she agrees to pay the market rent as per the principles contained in the ready reckoner rate manual and the landlord will not be entitled to evict such a tenant so long as the tenant pays the market rent.

To ensure that the change does not unsettle the tenants, for the first three years the tenants will be liable to pay only 50% of the market rent and 100%

of the market rent from the fourth year onwards subject to further that if the market

rent is more than 30% of the annual income of the tenant then in such a case the tenant will be liable to pay rent equal to only 30% of his/her annual income to the landlord provided further that in case the tenant is a senior citizen then in such a case he/she will be liable to pay only 50% of the market rent or 15% of his/her annual income whichever is lower.

Further all such buildings / occupants / landlord will not be required to pay repair cess and MHADA shall not be responsible to maintain such buildings. Further it will be the sole responsibility of the landlord to maintain all such buildings in good repair and condition and failure by the landlord to do so will attract penal provision including for negligence as contained in the Indian Penal Code. Necessary amendments to the Act will be introduced in the Legislative Assembly within 3 months from date of this policy and brought into force within 6 months from the date of this policy.

The main object of the Rent Control Act, 1999 is to unify, consolidate & amend the law relating to control of rent & repays of certain premises & of eviction and for encouraging the construction of New Houses by assuring a fair return on the investment by landlords & to provide for the matters connected with the purpose aforesaid. This means the Govt. is protecting the interest of the landlords as well as the tenants.





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.

**IN 78
Months**

11% p.a.

+10%
Bonus on Maturity

Hurry
Limited
Period
Offer

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

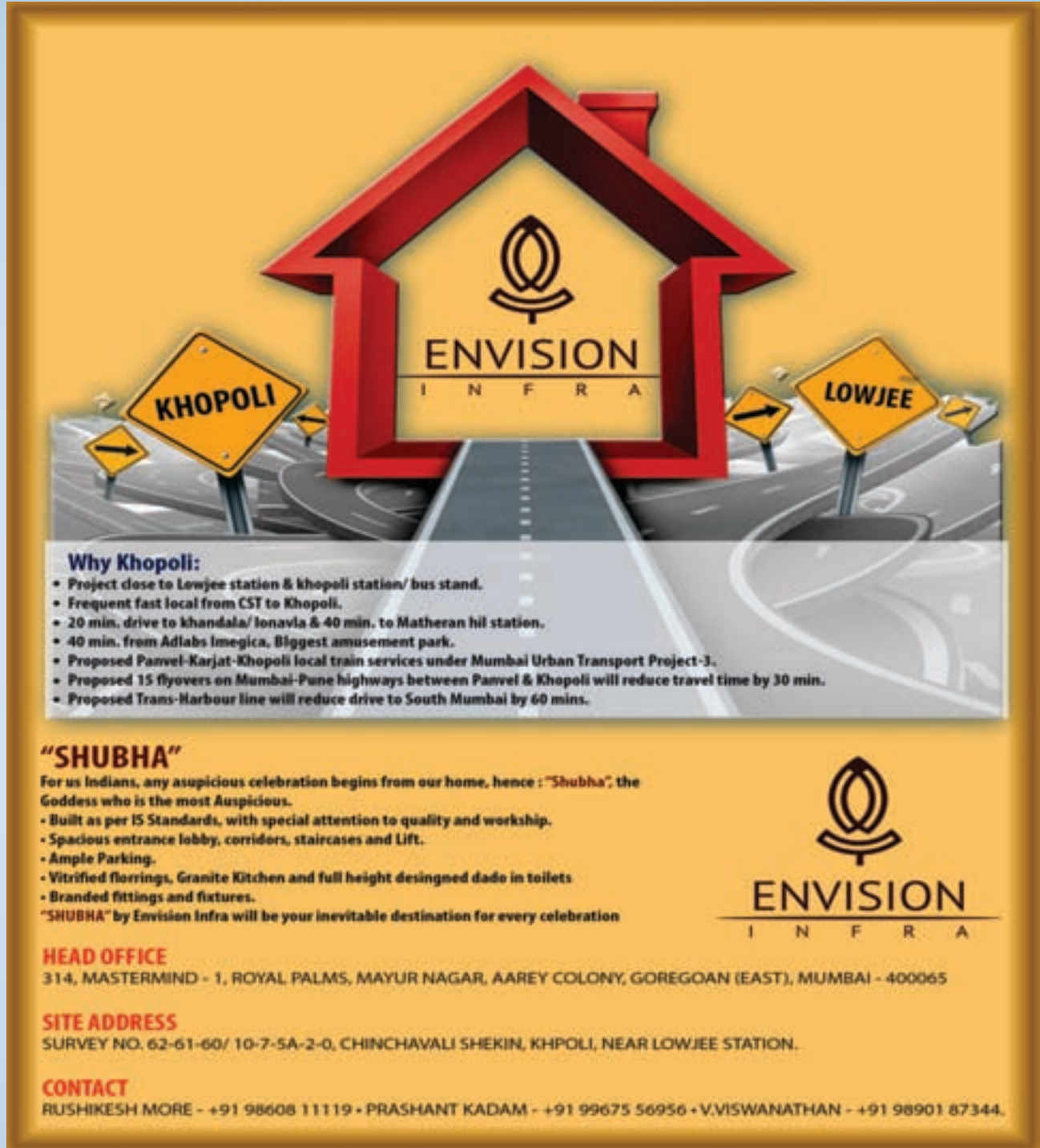


**MSWA METROPOLITAN
CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.**

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

H. O. : A - 2/301, LARAM CENTRE, S.V.ROAD, OPP. RAILWAY STATION, ANDHERI (W), MUMBAI- 58,
Tel.: 022 -42551448/1414

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



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 hill 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 designed dado in toilets
- Branded fittings and fixtures.

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

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.

ENVISION
I N F R A

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