

# वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटीस् रीव्ह्यू



**VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW**

January 2016

VOL.05 Issue 10

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 31<sup>st</sup> March 2015*



ESTD. 1918

# BASSEIN CATHOLIC

## CO-OPERATIVE BANK LTD. (SCHEDULED BANK)

*Help you to grow beyond...*

**Visit: [www.bccb.co.in](http://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. MSED Staff colony,  
Next to Indian Oil, station road,  
Vasai road (E), Dist. Thane - 401202

**CHAIRMAN**  
CA. Ramesh S. Prabhu

**EDITOR**  
Mr. V. Viswanathan

**DESIGNED BY**  
Vishal Bamane

**EDITORIAL BOARD**  
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. दि. विश्वनाथन

Happy new year to all our members. New year has brought good omen to all of us. Under the leadership of our Chairman CA. Ramesh Prabhu and with the proactive help of Shri. Gopal Shetty, MP, North Mumbai a delegation was led to meet the Chief Minister Honorable Shri. Devendra Fadnavis to discuss the issues related to Conveyance without Occupation Certificate (OC). The Honorable CM was kind enough to assure the delegates that a notification/ circular would be issued shortly to the effect that the conveyance would be done even without OC. This is a very big achievement by the federation.

We also met the Commissioner of Co-operation, Shri. Chandrakant Dalvi, IAS at Pune to apprise him, amongst others, about the issues relevant to online registration and appointment of auditor. Federation has time and again informed that in case the online registration by the society is not done then the Registrar has right to DEREGISTER the society. Also in case within 30 days of the appointment of auditor in the AGM if the appointment is not uploaded online then the Registrar can appoint government auditor suo-moto. This and many other issues were discussed with the commissioner. He gave a very patiently hearing and has understood the matter and has assured that once, even if done belatedly, the appointment of auditor is uploaded online after the online registration of the society, the order issued for either de-registration of society and / or appointment of government auditor will be cancelled. He was pretty clear that his intention is that all the societies in Maharashtra should get their accounts audited. The letter so submitted to Commissioner would be uploaded on our website shortly.

**Continue..... Page No. 08**

## CONTAIN

## PAGE NO.

सर्वसाधारण सभेला अनुपस्थित राहणाऱ्या सभासदांना.....	06
घर खरेदीदारांच्या हितासाठी	10
REDEVELOPMENT OF PROPERTY	12
PROFESSIONAL OPPORTUNITIES IN COOPERATIVE SECTOR	18
INTRODUCTION AND LAWS GOVERNING CO-OP SOCIETY	20
परिपत्रक	21
FAQs	22

# 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

महाराष्ट्र अर्बन को-ऑपरेटिव्ह बँक्स फेडरेशन तर्फे सन २०१२-१३ व २०१३-१४ चा "सर्वोत्कृष्ट बँक" पुरस्कार!

## वसई विकास सहाकारी बँक लिमिटेड

स्थापना १९८४

मुख्य कार्यालय व वसई शाखा :-

समाज मंदिर, न्यू इंग्लिश स्कूल समोर, ता. पो. वसई,  
जि. ठाणे, पिन ४०१२०.

दूरध्वनी २३२२६१७, २३२६६८४, २३२६६८८ फॅक्स २३१०२११

### शाखा विस्तार

वसई, विरार, नवघर, पालघर, सफाळे, नालासोपारा, बोरीवली, ठाणे, नारींगी-विरार पूर्व, बोर्लीज, मिरारोड, बोईसर, वालिव, बरामपूर, भाईंदर एव्हरशार्इन (वसई पूर्व), आगाशी

### हार्दिक शुभेच्छा!

प्रभाकर दा. वर्तक  
व्हा चेअरमन

दिलीप शां. संत  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
संचालक मंडळ

जगदिश आ राऊत  
चेअरमन



# सर्वसाधारण सभेला अनुपस्थित राहणाऱ्या सभासदांना दंडात्मक कारवाईची तरतूद सहकार कायद्यात नाही

काही गृहनिर्माण संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभांची इतिवृत्ते वाचनात आली असता यापैकी की संस्थांनी वार्षिक सर्वसाधारण सभेला अनुपस्थित राहणाऱ्या सभासदांना एक हजार रुपये दंड करण्याचा ठराव पारित केल्याचे लक्षात आले. मात्र, अशी दंडात्मक कारवाई करण्याची तरतूद पूर्वीच्या सहकार कायद्यात नव्हती आणि सुधारित २०१३ च्या सहकार कायद्यातही नाही. मात्र गृहनिर्माण संस्थांची अशी समजूत का झाली याची पार्श्वभूमी पुढीलप्रमाणे आहे.

राज्याच्या सहकार आयुक्तांनी दिनांक १७ मार्च, २०१० रोजी एक पत्रक काढून सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या कारभाराबद्दल शासनाकडे ज्या तक्रारी येतात त्यावर तोडगा काढण्यासाठी काही शिफारशी केल्या होत्या. त्यापैकी एका शिफारशीनुसार जे सभासद जाणूनवबुजून सर्वसाधारण सभेस उपस्थित राहात नाहीत आणि नंतर हरकतीचे मुद्दे उपस्थित करतात. त्यांना वार्षिक सर्वसाधारण सभेने दंड ठोठावावा असे नमूद केले होते. या शिफारशीवर ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग फेडरेशन अध्यक्ष सीताराम राणे यांनी आक्षेप घेणारे निवेदन त्या सहकार आयुक्तांना पाठविले. त्या पत्रात राणे यांनी घेतलेल्या आक्षेपाचा रोख अशा सभासदांवर दंडात्मक कारवाई करू नये असा नव्हता. फक्त दंडात्मक कारवाई करण्याचा अधिकार संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभांना दिल्यास दंडाच्या रकमेत आणि कारवाईत एकवाक्यता राहणार नाही. म्हणून अशी कारवाई करण्याची तरतूद आणि दंडात्मक रक्कम याचा निश्चित उल्लेख पोटनियमात करावा.

या बाबतीत सीताराम राणे म्हणतात, सहकार आयुक्तांनी सूचित केल्याप्रमाणे दंडाची रक्कम कोण ठरविणार. मात्र दंडाची रक्कम किती आकारावी याबाबतचा निर्णय वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या विषय पत्रिकेवर नमूद करून निर्णय घ्यावा आणि कार्यवाही करावी, असे आपण आपल्या उपरोक्त (दिनांक १५ मार्च, २०१०) परिपत्रकात म्हटले आहे. परंतु वार्षिक सर्वसाधारण सभांना सभासदांची उपस्थिती नगण्य असते. त्यामुळे कित्येक वेळा पुरेशा गणपूर्ती अभावी सभा तहकूब करावी लागते, ही वस्तुस्थिती आहे. परंतु अशा सभांना अनुपस्थितीत राहणाऱ्यांना आकारण्यात यावयाच्या दंडाची रक्कम ठरविण्याचा अधिकार वार्षिक सर्वसाधारण सभेला न देता तो शासनाने सारासार विचार करून पोटनियमात अंतर्भूत करावा असे आम्हास वाटते. कारण प्रत्येक संस्था दंडाची

गोंधळ माजेल व दादागिरी करणाऱ्या पदाधिकाऱ्यांना आणखी एक हत्यार मिळेल असे वाटते.

मात्र सहकार आयुक्तांनी याबाबत कोणतीही कारवाई उदा. दंडाची रक्कम उपविधीत अंतर्भूत केली नाही. हे नमूद करावेसे वाटते. त्यानंतर हे प्रकरण थंड झाल्याचे दिसले. कारण त्यानंतर कायद्यांत किंवा उपविधीत तशी तरतूद झाली नाही. परंतु सहकार आयुक्तांनी केलेली दंडात्मक कारवाईची तरतूद सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या डोक्यात ठामपणे बसली आहे. आणि काही संस्था दंडात्मक कारवाईचा ठराव पारित करीत असतात. याचाच अर्थ हे पदाधिकारी कायदा, नियम आणि उपविधी वाचत नाही हेच सिद्ध होते.

## क्रियाशील/अक्रियाशील सभासद

६७ व्या घटना दुरुस्तीनंतर सुधारित करण्यात आलेल्या सहकार कायद्यांत कलम २६ नुसार क्रियाशील आणि अक्रियाशील सभासद असे सभासदाचे दोन वर्ग केले आहेत. या कलमाचे स्वरूप पुढीलप्रमाणे आहे.

(अ) लागोपाठ पाच वर्षांच्या कालावधीत सर्व सदस्य मंडळाच्या (वार्षिक सर्वसाधारण सभेस) किमान एका बैठकीला उपस्थित राहणे, परंतु या खंडातील कोणतीही गोष्ट, ज्या सदस्याची अनुपस्थिती सर्व सदस्य मंडळाने समर्पित केलेली असेल अशा कोणत्याही सदस्याच्या संबंधात लागू होणार नाही.

परंतु जो सदस्य वरीलप्रमाणे लागोपाठ पाच वर्षांच्या कालावधीत अधिमंडळाच्या किमान एक बैठकीला उपस्थित राहणार नाही आणि संस्थेच्या उपविधीमध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे लागोपाठ पाच वर्षांच्या कालावधीत किमान एकदा सेवांचा किमान मर्यादित वापर करणार नाही, अशा कोणत्याही सदस्याचे अक्रियाशील सदस्य म्हणून वर्गीकरण करण्यात येईल.

जेव्हा संस्था एखाद्या सदस्याचे अक्रियाशील सदस्य म्हणून वर्गीकरण करील तेव्हा ती संस्था वित्तीय वर्ष समाप्त होण्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या आत, संबंधित सदस्याच्या अशा वर्गीकरणाबाबत विहित रीतीने कळवील. परंतु असेही की अक्रियाशील सदस्य म्हणून

# 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**

वर्गीकरण केल्याच्या दिनांकापासून पुढील पाच वर्षांमध्ये जो अक्रियाशील सदस्य अधिमंडळाच्या निदान एक बैठकीला उपस्थित राहणार नाही. आणि उपविधीमध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे सेवांचा किमान मर्यादित वापर करण्यात नाही, असा कोणताही अक्रियाशील सदस्य कलम ३५ अन्वये काढून टाकण्यास पात्र ठरेल, परंतु अक्रियाशील सदस्य म्हणून वर्गीकरणा केलेल्या सदस्याने या पोटकलमामध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे पात्रता निकर्षाची पूर्तता केल्यावर ती क्रियाशील सदस्य म्हणून त्याचे पुनः वर्गीकरण केले जाण्यास हक्कदार येईल.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था (सुधारणा अधिनियम २०१३) प्रमाणे प्रारंभ केल्यानंतर येणाऱ्या कोणत्याही निवडणुकीत, त्या करण्यासाठी अन्यथा अपात्र घोषित केले नसेल तर मतदान करण्यास पात्र राहील.

क्रियाशील/अक्रियाशील सदस्यत्वाच्या वरील स्पष्टीकरणावरून पुढील काही गोष्टी सिध्द होतात. लागोपाठ पाच वर्षांच्या कालावधीत सर्व सदस्य मंडळाच्या (वार्षिक सर्वसाधारण सभा) किमान एका बैठकीस उपस्थित राहणे. म्हणजे या पाच वर्षांच्या कालावधीतील जास्तीत जास्त चार सर्वसाधारण सभांना तो अनुपस्थित राहू शकतो.

संस्थेच्या उपविधीमध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे सेवांचा किमान मर्यादित वापर करणे. अक्रियाशील सदस्य म्हणून घोषित केल्याच्या दिनांकापासून पुढील पाच वर्षांमध्ये जो अक्रियाशील सभासद अधिमंडळाच्या निदान एका बैठकीला उपस्थित राहणार नाही आणि उपविधीमध्ये निर्दिष्ट केलेल्याप्रमाणे सेवांचा किमान मर्यादित वापर करणार नाही. अशा कोणत्याही अक्रियाशील सभासदाला कलम ३५ नुसार काढून टाकता येईल.

थोडक्यात या संपूर्ण कलमांत, एखादा सदस्य एखाद्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेला उपस्थित राहिला नाही. म्हणून संस्थेची वार्षिक सर्वसाधारण सभा त्याच्या विरुद्ध दंडात्मक कारवाई करणारा ठराव पारित करणे चुकीचे आहे. असा ठराव शासन बेकायदा म्हणून घोषित करू शकेल. सर्व गृहनिर्माण सदस्यांनी याची जाणीव ठेवावी.

(मुख्य कार्यकारी अधिकार)  
ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग

➤ नंदकुमार रेगे

**लोकसत्ता**

दिनांक:- २६ डिसेंबर २०१५

**Continue..... Page No. 04**

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.

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

**GOOD NEWS!**

**GOOD NEWS!**

## **AVAILABILITY OF NEW - MODEL BYE-LAWS MARATHI & ENGLISH**

**Your association has been given permission to print and sell the model bye-laws and other forms to the housing societies and others. Your association has printed the sufficient number and is made available at very nominal amount.**

**For latest and updated copies of Model Bye-laws in English as approved by the Commissioner for Co-operation and Registrar of Societies, Maharashtra State, you may contact the association office. You will also be given the required guidance for adoption of the same. For more details contact: 00250 - 6457585/86. For Members Rs. 60/- Per Copy**





# 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](http://www.vibgyorprojects.com)

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

# घर खरेदीदारांच्या हितासाठी

गृहकर्जाच्या विविध योजना बांधकाम व्यावसायिकांनी बँका वा बिगर बँकिंग वित्तीय संस्थांच्या सहकार्याने सादर केल्या आहेत. त्याविषयी ...

- ओंकार भिडे



पाठवितो. (अर्थात त्याची एक प्रत ग्राहकाला देखील येणे अपेक्षित आहे) बँक प्रकल्पाच्या बांधकामाच्या प्रगतीचा आढावा घेऊन रक्कम देते. संबंधित मालमत्तेचा ताबा ग्राहकाला मिळल्यावर कर्जाचा हप्ता सुरु होतो. अन्य योजनेत मार्जिन रक्कम रजिस्ट्रेशन केल्यानंतर काही दिवसांत व उरलेली मार्जिन रक्कम प्रकल्पाचा ताबा मिळण्यापूर्वी भरावी लागते. यामध्ये ग्राहकाला ही रक्कम भरण्यासाठी कालावधी मिळतो. यामध्ये मार्जिन सोडून कर्जाची रक्कम ही वित्तीय संस्था वा बँका बांधकाम व्यावसायिकास देतात. योजनांच्या काळात ताबा मिळण्यापूर्वी बांधकाम व्यावसायिक कर्जावरील व्याज रक्कम भरतात. अर्थात, अशा योजना कोणत्या बांधकाम व्यावसायिकाकडून जाहीर होतात, हे विचारात घेणे

भाड्याच्या घरात राहण्यापेक्षा दीर्घकालीन विचार करून सामान्य माणूस स्वतःचे घर खरेदी करण्यास प्राधान्य देतो. पण, या प्रक्रियेत सामान्य दुहेरी कात्रीत सापडल्याचा पूर्वीचा अनुभव आहे. कारण, एकीकडे घराचे भाडे, तर नवे घर बुक केल्यामुळे ताबा मिळण्यापूर्वीही सुरु झालेला हप्ता. तसेच, यातच महागाईचा सामना सामान्यांना करावा लागतो. मंदावलेल्या स्थावर मालमत्तेच्या बाजारपेठेत पुन्हा जान भरण्यासाठी प्रयत्न होत आहे. त्यामुळेच विविध बांधकाम कंपन्यांकडून गृहकर्जाच्या नव्या योजना बँका आणि वित्तीय संस्थांच्या सहकार्याने सादर केल्या जात आहेत. यामध्ये अमूक एक रक्कम आत्ता भरा आणि कर्जाचा हप्ता घराचा ताबा मिळाल्यानंतर, अशा योजना त्यामध्ये आहेत. अर्थात, भाडे आणि कर्जाच्या घराच्या ताबा मिळण्यापूर्वी सुरु होणारा हप्ता अशा दुहेरी आर्थिक कात्रीतून वाचण्यासाठी सामान्य गृहखरेदीदारास नक्की खुणावणाऱ्या योजना आहेत. व्याजदर सवलत योजना, डीफर पेमेंट अशा विविध गृहकर्जाच्या योजना आहेत. एखाद्या बांधकाम व्यावसायिकाकडून गृह कर्जाची योजना सादर झाली असल्यास ती कोणत्या प्रकारची आहे, हे जाणून घेणे आवश्यक आहे.

व्याज सवलत योजनेमध्ये बांधकाम व्यावसायिक, वित्तीय संस्था वा बँक आणि गृह खरेदीदार यांच्यात करार होतो. त्यानुसार ग्राहकाला घर नोंदणी झाल्यावर संबंधित मालमत्तेच्या एकूण २० टक्के मार्जिन मनी म्हणून भरावी लागते. गृहप्रकल्पाच्या प्रगतीनुसार बांधकाम व्यावसायिक पैशाची मागणी करणारे पत्र थेट वित्तीय संस्थेला

आवश्यक आहे. कारण, काही कारणांमुळे प्रकल्प लांबल्यास वा संबंधिताला हप्ता देणे शक्य न झाल्यास त्याचा फटका गृह खरेदीदाराला बसण्याची शक्यता असते. गृहखरेदी करणाऱ्याच्या सिबिल हिस्ट्रीवर परिणाम होऊन पत घटण्याचा धोका संभवतो. ज्या ठिकाणी, भागात घर घेत आहोत तेथील घरांचा प्रति चौरस फूट दर किती आहे? हा विचार करावा. त्यामुळे संबंधित मालमत्तेसाठी स्थानिक बाजारपेठेपेक्षा अधिक रक्कम मोजत नाही ना, हे कळेल. त्यामुळेच गृहकर्जाच्या या अभिनव योजना ग्राहक, बांधकाम व्यावसायिक यांच्यासाठी पूरक असल्या तरी कोणताही निर्णय घेण्यापूर्वी योजना पूर्ण समजावून घेण्याची जबाबदारी ग्राहकांची असल्याचे तज्ज्ञ सांगतात. पूर्ण योजना जाणून घेतल्यावरच योग्य निर्णय घेणे हिताचे ठरू शकेल.





### **(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

# PRECAUTIONS AND GUIDANCE ON REDEVELOPMENT OF PROPERTY

The most important factors that bring out the successful results in any project of redevelopment and they are

- 1) **The selection of correct Developers and**
- 2) **The precise scrutinizing, vetting and drafting of legal documents governing the entire process of redevelopment.**

The Housing Societies often get confused about choosing the suitable, honest and diligent or so to say, one **HONEST DEVELOPERS**. There are many cases where the dreams of Members of the Housing Societies are crashed when the terms of Development Agreement are breached and time schedule of completion of project is not maintained by such insatiable Developers.

There are types of voracious Developers of III tire who have abandoned or have delayed the redevelopment projects in Mumbai due to various reasons mainly because of paucity of inflow or diversion of funds from the assigned projects in order to acquire/pocket more and more new projects beyond their financial means or are simply not capable to execute them due to lack of competency and precision and finance management.

Our constant endeavor should be to educate the Members of Housing Societies since at times, it is experienced by us that they are helpless in many ways due to lack of knowledge, lack of funds or lack of finding legal experts thorough with all the Laws, Acts, Rules and Guidelines of redevelopment and mostly due to lack of time, energy to fight against the cheat and fraud Developers.

Since the redevelopment of a property is an exigent issue now a days with offending Developers and their felonious and offending treats to inexperienced Managing Committees of Housing Societies, we especially impress our Client

Societies to be vigilant on the issues like Delivery Delays, Broken Promises, Breach of Trust, Cheating, Unfair Trade Practice, Deficiency in Service, Abandonment of Redevelopment Projects half way, Corruption and Malpractice to pocket the Redevelopment Assignment, Illegal Constructions, Blatant Violation of Acts, Laws and Rules etc.



**Naresh Pai**  
**9850822472**

Redeveloping a home is a major decision for the lifetime and one would not want to take chances. It is said that till you do not leave your Society, you are the KING. The day on which you handover your property to the Developers for redevelopment and leave your Society, the Developers are the KINGS. The venture of redevelopment of any property involves a massive volume of multi-crore of rupees as also the fate and future of all the resident members of the Society. Once the property is handed over to the Developers, the Society has only legal documents in their hand to rely upon, in case of any adverse situation in accomplishing the successful task of the redevelopment.

The approach of MCs in respect of analyzing / drafting all the legal documents pertaining to the redevelopment is scientific and systematic. Redevelopment Documents, as the name suggest, are the principal documents executed between the Office Bearers of Managing Committee/Landlords and the Developers for the redevelopment of property. But it's not as simple as it sounds; the Housing Societies/Landlords need to exercise necessary caution to ensure that the residents' corporate interest is safeguarded.

The legal documents concerning the redevelopment projects are essentially to be precise and leaving no room for any ambiguity on the agreed terms. Documents drafted meticulously ensure that the parties truly agree on the contents



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



and prevent future disputes caused by differing interpretations of the document. Drafting/Vetting of legal documents accurately should be the MC's privileged skill requiring close attention to terms and conditions to be documented in favour of the Society.

While it is easy to draft terms addressing the primary purpose of a legal document, the best documents anticipate all those possible events that might interfere with the Society's intent. The Housing Societies must study, understand and try to forestall the weaknesses under Financial/Legal and Technical areas to be termed in Development Agreement benefitting the Members as many of these areas are conveniently ignored/ not documented by the Developers in the Development Agreement and we impress upon the Housing Societies to emphasize upon and compel the Developers to add those ignored conditions in Development Agreement in the corporate interest of the Society to protect their hard earned homes.

The question which comes to every member of the society or the tenants who are into Redevelopment of property, how to ensure the guidance given and how to see that proper redevelopment takes place is a Million dollar question. The only answer is that every member of the society should carry out the required research of successful projects and their developer and the precautions or the actions taken by them. When you follow the footsteps of successful persons with the methods and system adopted to achieve the success, certainly, all others who follow the same also get in majority cases with nominal percentage of various success. It has become a nature of human being in this busy world to take the actions and then when stuck or crises are found look out for a solution by which time necessary damages are done.

Therefore, if you want your society redevelopment to be successful, please do the following:

- (1) Go through nearly 400 video uploaded by MSWA on [www.youtub/mswanews](http://www.youtub/mswanews) on the redevelopment, development plan, documentation and society rules one by one on regular basis.

- (2) Five books on redevelopment is published by MSWA such as (1) BS-13 Preparation for redevelopment (2) BS-14 Tendering Process (3) B-15 Documents for redevelopment (4) BS-13 FAQ on Redevelopment asked in number of seminars and answered by experts (5) BS-15A Permanent Alternative Accommodation Agreement
- (3) Attend the various Free seminars conducted by MSWA on weekly basis at different locations of Mumbai and Thane by visiting our website [www.mswahousing.org](http://www.mswahousing.org) or by calling our office on 42551414
- (4) Arrange the seminars free of cost at your locality by inviting the experts of MSWA on redevelopment or any subjects in which you need guidance and the only requirement is to provide for the venue which could be terrace, stilt or open ground of the society with sound system and sitting arrangement for the participants and invite at least nearby 100 societies to take part in the program. This can be done by forming a local center of MSWA by the society who want to arrange such programs.
- (5) Get an exclusive orientation program on redevelopment specially designed for the committee and the society members regarding the particular society only by discussing with the office and on payment of fees or honorarium, travelling cost etc for the program depending on the duration and the type of experts the society wants to invite.
- (6) Attend the regular orientation program arranged once in a month at the conference hall of MSWA in which only 15 participants are invited by charging the fees of Rs.2000/-= for full day with lunch, snacks etc. The program will be done only after receiving confirmed 15 participants on self redevelopment or redevelopment through the developer.
- (7) Free consultancy on redevelopment through the MSWA Free Advisory services cell by prior appointment on any days between 10am to 6pm
- (8) Become a part of Localitywise whatsapp group created by MSWA in which latest updates of society news and questions on any



**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](http://www.smctradeonline.com)**  
**Contact : Mayur R. Kansara • Cell No.: 922 6518 777**



**!! 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](mailto:info@supremeengicons.com) / [supremeconsultants@yahoo.co.in](mailto:supremeconsultants@yahoo.co.in) \_

Web Site: [www.supremeengicons.com](http://www.supremeengicons.com)

# PROFESSIONAL OPPORTUNITIES IN COOPERATIVE SECTOR

By- CA. Ramesh S. Prabhu

Over 110 years of the co-operative sector existence in India has built a strong network consisting of more than 6 lakh cooperative enterprises with over 250 million members.

Just to name few like IFFCO, Amul, Apana Bazar, Mahanad, Sharmrao Vithal Coop. Bank, Sarswat Coop Bank, NKGSB Coop Bank etc are the good example which has given boost to the economy and also to generate the employment. The following are some of the activities which are done under cooperatives.

Agriculture	FOOD	Retail	Wholesale
Housing	Child Care	Community Development	
Financial Services		Community Economic Development	
Media & Communications		Arts & Culture	
Transportation	Energy	Environment	Travel
Education & Research		Recreation	Health
Federations & Associations			Services

*Few of the Professional opportunities are listed as under which are only illustrative but can be expanded once you get into it. The audit is only a small part of the big opportunities in the cooperative sector.*

- (1) Consultancy to promote & different types of societies,
- (2) Guiding on election process and become the election officer
- (3) Developing systems and procedure for better management
- (4) Methods and guidance to develop the business by raising share capital
- (5) Assist in getting government grants and explore the schemes of govt for coop sector
- (6) Software development catering to different types of societies
- (7) Marketing of the products, services of the cooperative sector
- (8) Accounts, registers to be maintained as required under the statute
- (9) Compliance of the Act, Rules, notifications, bye-laws under which such societies are registered and regulated.

- (10) Compliance under all the laws of the land applicable to any business enterprise is applicable to Cooperative sector without any exceptions like Income tax, Service Tax, Maharashtra Value Added Tax, and all other allied laws of the land such as labour law, factory law, Direct, taxation, drafting, stamp duty, registration etc. Thus filing of returns, TDS, Assessment, tax planning etc is involved like any other business entity.

- (11) Fund raising and opening up of new avenues to develop the sector.

- (12) Filing of mandatory returns as per section 79(1A) and 79(1B)

- (13) Getting appointed as authorized officers for holding A G M / S G M /

Verification of Accounts, enquiry under section 83, 88, reaudit, investigation, carrying out scrutiny of accounts, auditors report, assist the co-operative registrar verification of dues of members filed before them for recovery of dues etc.

- (14) Dispute resolutions as arbitrator,
- (15) Preparation and registration of deed and documentation,
- (16) Maintaining records and represent the society and also its members before the different forums to get the dispute resolved including application, appeal, revision etc.
- (17) Statutory, Concurrent, Revenue, Internal audits as the same is compulsory under the Act.

The coop enterprise being promoted by the people having social approach and having a people movement is a very good launching pad for the young CAs to get involved and build a very good network. The people involved in this movement give lot of reference to CAs who are looking for their professional services.

**For more details and to get handholding experience you may contact - 022 - 4255 1414**





# **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**

# INTRODUCTION AND LAWS GOVERNING CO-OP SOCIETY

## Introduction

**1)** A Co-operative Society is a voluntary association of democratically owned and controlled for the benefit of members to pursue economic activities. In a planned economy the role of cooperative as the principal basis of organization in many branches of economic life, especially in agricultural, small industry, processing, marketing, distribution and supplies is a settled fact. A progressive co-operative rural economy with a diversified occupational structure in which the weaker section of the community are brought specially to the level of the rest is a prerequisite of planned development.

With the growth and expansion of cooperative societies and the consequent separation of ownership and management, audit necessarily provides a check on the management and is instrumental in ascertaining on behalf of the owners i.e. shareholders of the society, whether the society is being managed on sound business principles or not and whether the societies activities are geared up to reach the decided goals. Auditors, therefore, act as custodian of the interests of each and all who have dealing with a co-operative society viz. Shareholders, members, non-members, financing banks, the general public and the Government.

## **2) Laws Governing Co-Operative Society:**

**(i) A Co-operative Society functions as per the provisions of Co-operative Societies State Act and Multi State Cooperative Societies Act under which it is registered.**

We have a number of Co-operative Societies Acts functional in different states like

- Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960,
- Pondicherry Co-operative Societies Act, 1972 and so on.

When the area of operation is restricted to one state, the State Co-operative Act & Rules, under which the society is registered will be applicable.

In a particular state, if Co-operative Act and Rules is not enacted, the Central Act which is known as The

Co-operative Act, 1912 and its rules will be applicable. When the area of operation of Society is spread in two or more states. The Multi-State Co-operative Societies Act, 1984 and its rules shall be applicable.



Adv. Rajlaxmi Pujary

**(ii) Co-operative Societies Rules :** A set of rules is also framed under the respective State Co-operative Act for procedural aspects.

**(iii) Bye-laws :** Each society also registered with the bye-laws for internal management of the societies duly approved by the registrar at the time of registration of the society. Bye-laws include the objects of the society and completely define and restrict the society's activities, but the rights and liabilities of members are determined by the Act and Rules and not by the bye-laws as such.

**(iv) Notification and Orders :** issued from time to time by the Government, or any other Authority as prescribed under the Act, Rules there under. The Co-operatives that are registered and functioning in one state are governed by the State Laws and the co-operatives which have their area of operation extended beyond one state are governed by the Central Act i.e. Multi State Co-Op. Societies Act, 2002 which is a Central Act.

## **3) Development of Co-Operative Laws :**

1. Co-op. Credit Societies Act, 1904- for credit
2. Co-op. Societies Act, 1912 – for Credit & Non-credit
3. Co-op. Societies became a state subject in 1919
4. Various State Laws e.g. Maharashtra Co-op Soc. Act 1960, Kerala Co-op Societies Act, 1969
5. Multi-State Cooperative Societies Act (MSCS) 2002 – for multi-state cooperatives (replaced the earlier Act of 1984)
6. Now 97<sup>th</sup> Constitutional Amendment for co-ops.

# GOVT. OF MAHARASHTRA

## Office of Commissioner of Co-operation & Registrar, Co-operative Societies Maharashtra State, Pune

Mob. No. – 020-26122846 / 47

Fax No. – 26130360

Dispatch No. Aa.nee/survey/2015/449

Office of Commissioner for Cooperation and Registrar  
of Co-operative Societies, Maharashtra State, Pune, Date – 23/12/2015

To,

- (1) Divisional Deputy Registrar, Co-operative Societies (All)
- (2) District Deputy Registrar, Co-operative societies (All)

**Subject:- About Re-registration of de-registered co-operative Housing societies which are recorded in register during the Survey.**

**Reference:- Circular dated 17/06/2015 of this office regarding survey of Co-operative Housing Societies.**

As per above referred circular during the period from 1<sup>st</sup> July 2015 to 30<sup>th</sup> Sept, 2015 special drive of survey for all co-operative Housing societies in Maharashtra has been executed.

The main objective of special drive of conducting survey was to concentrate on the activities of active co-operative societies and to increase qualitative functioning through this movement after completion of survey. Secondly It has been instructed that during Survey if any co-operative societies are found either closed or not functioning or not in existence should be de-registered and recorded as de-registered or cancelled or kept reserved for re-registration in Register book.

As mentioned above, all closed, Not functioning and not in existence co-operative housing Societies as per Maharashtra co-operative societies Act 1960 under section 102 it is necessary that all such co-operative societies should be given interim stay or relief and allowed to submit their say and issue final order considering merit or withdraw interim stay order. But it is noticed by this office that for the last many years some of the cooperative housing societies have not completed their Audit work as well as not conducted Annual General meeting as well as meetings of managing committees and not functioning properly. Such cooperative societies were given Interim stay order to correct the serious deficiencies in their documents. But during this process time is wasted purposely and opportunities are given to them and thereafter the

interim stay order has been withdrawn. In fact, during survey it is observed that if all closed, not functioning and not in existence cooperative housing societies could correct technical faults or any other deficiencies as per provisions mentioned in Maharashtra cooperative societies Act, 1960, In such cases concerned Registrar can withdraw interim stay order regarding deregistration or cancellation of registration of such cooperative housing societies. But it is seriously ordered that all concerned societies if it is found that they have not followed instructions to correct their deficiencies and concerned Authority has withdrawn the interim stay order In such cases serious Action will be taken against the defaulters.

It is hereby directed that District Deputy Registrar should inspect and scrutinize 5% cases of cooperative Housing Societies whose interim stay order have been withdrawn and submit self explanatory report of such cases taluka wise and case wise to this office and District Deputy Registrar Should inspect minimum 2% cases of his jurisdiction and submit his report District wise and case wise to this office.

Sd/-  
Commissioner of Cooperation &  
Registration of Cooperative Societies,  
Maharashtra State, Pune



# FAQs on

## TENANTED OR CESS OR MHADA BUILDING

### (1) Under which rule is the redevelopment of cess buildings written?

**Ans.:** MBRRB's (Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board) has issued guidelines for Landlords, Developers and Tenants/ Occupants for re-development under DCR 33(7):

- Any property on which cess (tax) is charged for its repairs and maintenance by MBRRB, is called a cess property, and is eligible for re-development.
- Consent of atleast 70% occupants required for re-development
- Proposed minimum carpet area to be given to tenant is 300 sq ft and maximum is 753 sq ft. So for eg., if a tenant has 500 sq ft, then he can get the same area that he currently has.
- Non-residential occupants would get same area as before.
- New tenancy created after 13/6/1996, is not considered for redevelopment benefits.
- Redevelopment of societies falls under Chapter XIX of model bye-laws and GR CHS 2007/M No 554/14S dated 3/1/2009 under section 79A of MCS Act. This GR says that the Agreement with Developer must be executed within one month of the sanction of the general body.
- PITFALLS of re-development: The new members may have to bear an increased maintenance cost and also increased property taxes. Also, till the Occupation certificate (OC) is not procured, they end up paying higher BMC and water/ sewage charges.

### (2) What all details need to be seen by the Landlord / Tenant when the tenant goes for signing the individual agreement for permanent alternate accommodation with the developer?

**Ans.** Landlord or Society can re-develop the property themselves, but as it is complicated, most generally appoint a developer. The occupants must

take care of the following factors, while signing their individual agreement (no interim document must be signed):

- Precise details on carpet area (because developer may mention super built up area, including flower bed, niche area etc., rather than carpet area.)
- Temporary accommodation details (including who will pay for flat deposit)
- Stringent penalty clauses for delayed delivery
- Provision for corpus fund - this can take care of maintenance and the increased property tax after re-development and re-assessment. Corpus fund must be deposited when property is vacated, so its interest can start immediately.
- Payment of higher tariff electricity bill/ water charges during part OC
- Amenities clearly specified, like parking; Mahanagar gas connection; pest control during construction; branded electrical, kitchen, furniture and plumbing fittings; window grills; type of paint/ tiles etc. to be used.
- Other amenities can be asked for, like stand-by generator; solar water heater; separate water lines for flushing and kitchen; Rain water harvesting etc.
- Forming resident's society within specified period of 12 months or as agreed in the agreement terms
- Arbitration details, in case of a dispute.
- Sharing of gains due to extra FSI, if policy changes
- Construction quality. Hence constant watch on quality of construction must be done. If there is any discrepancy, MHADA must be notified immediately.
- Helpline number, once property is handed over to the society.
- Checking of agreement by occupant's advocate, because once signed, there is nothing in the occupant's hands.



# मी घर घेतले, ते नक्की कुणाचे?

-**अॅड. तन्मय केतकर - लोकसत्ता**  
**तारीख : १२/१२/२०१५**



## घर खरेदी करताना लक्षात घ्यावयाच्या कायदेशीर बाबीविषयी ग्राहकाला सजग करणारे सदर...

‘ज्याच्या हाती ससा तो पारधी’ हा न्याय आजही आहे. त्यामुळे घर खरेदी करणे हे आजच्या जमान्यात साधे सरळ गणित राहिलेले नाही. हे कुणीही मान्य करील. घर दिसायला जेवढे साधे तितकाच त्याच्या खरेदीचा व्यवहार हा दिवसेंदिवस क्लिष्ट होत चालला आहे. एखादा विकासक जेव्हा ‘डेव्हलपमेंट अॅग्रीमेंट’ करतो तेव्हा त्यात अनेक कलमें आणि उपकलमे असतात. आपल्यासारख्या खरेदीदाराच्या दृष्टीने महत्वाचे कलम म्हणजे जमिनीच्या विकासाच्या करारनाम्यात विकासकाने मूळ जमीन मालकाला मोबदला म्हणून दिलेले काही बांधीव क्षेत्रफळ अर्थात हे क्षेत्रफळ तयार जागेच्या स्वरूपातच दिले जाते. सुरवातीच्या काळात हे क्षेत्रफळ एकूण क्षेत्रफळ म्हणून एकाच आकड्यात दर्शविले जात असे. त्यात विकासक पडेल किंवा सगळ्यात वरच्या मजल्यावरच्या विक्रीस कठीण अशा सदनिका मूळ मालकाच्या गळ्यात बांधत असते. आपण एखाद्या इमारतीत जेव्हा घर घेण्याचा विचार करतो. तेव्हा ते घर करारान्वये विकासकाचे झालेले अथवा विकासकाकडून किंमतीपोटी मूळ मालकाला देय असलेले असू शकते. इमारतीतील सगळीच घरे दिसायला सारखीच असली तरी जरा चिकित्सपणे आपण शोध घेऊन या बाबतचा खुलासा करवून घेणे हिताचे असते. कारण विकासकाच्या कार्यालयात आपण आवडलेल्या जागेची चर्चा करताना ती मूळ मालकाची असली तरी विकासक त्याची विक्री करण्याचे धाडस करून आपल्याकडून पैसे घेतात. काही वेळा यातून बऱ्याच कटकटी उद्भवतात.

हे जाणून घेण्याचा सोपा मार्ग म्हणजे विकासकाने मूळ मालकाशी केलेला करारनामा पाहणे, त्यात या सगळ्याचा स्पष्ट उल्लेख असतो. एखादी सदनिका करारान्वये मूळ मालकाची असली तरी ती खरेदी करूच नये असे नाही. कारण मूळ मालकालाही तो विकण्यात स्वारस्य असतेच आणि तो विकासकामार्फत त्याच्या मालकीच्या सदनिकांची विक्री करायला तयारही असतो. अशा वेळी आपण विकासकाशी करार करताना मूळ मालकाला कन्फर्सिंग पार्टी अथवा साक्षीदार करवून त्याची स्वाक्षरी घेणे भविष्याच्या दृष्टीने योग्य ठरते. कारण भविष्यात तो केव्हाही मला न कळविता ही सदनिका विकली गेल्याचा कांगावा करू शकत नाही.

काही वेळा विकासक आपल्या प्रोजेक्टवर राष्ट्रीयकृत अथवा सहकारी बँकाकडून किंवा तत्सम आस्थापनांकडून कर्ज काढतात. त्याचा

कोणताही दृश्य परिणाम त्यांच्या कामावर होत नाही, त्यामुळे ते त्या ठिकाणच्या सदनिकांची विक्री सहजतेने करू शकतात. योग्य हप्ते भरून अशा कर्जाची परतफेड इमारत पूर्ण होण्यापूर्वी झाली तर काही बिनसत नाही. पण काही कारणाने परतफेड होऊ न शकल्यास अशा आस्थापनांकडून दबाव येतो व तयार होत असलेल्या प्रोजेक्टला ग्रहण लागते. सदनिका विकत घेणाऱ्या ग्राहकांची अवस्था बिकट होते, कारण या संस्था सगळ्याचबाबतीत ताकदवान असतात.

हा धोका टाळण्यासाठी चांगल्या निष्पक्ष वकिलाकडून त्या जमिनीचा सर्व्हे रिपोर्ट काढून घ्यावा, कारण वेळोवेळी घेतलेल्या कर्जाची नोंद सरकारदफ्तरी होत असते व त्याचे योग्य ते शुल्क भरून ती कुणालाही पाहता येते.

काही वेळा मूळ मालकाकडे मोबदल्यापोटी आलेल्या सदनिका मूळ मालक काही काळाने विक्रीस काढतो. अशा वेळी साहजिकच आपल्याला करारनामा मूळ मालकाबरोबर करावा लागतो. असा करारनामा करताना विशेष काळजी घ्यावी लागते. कारण काही वेळा यातील कागदपत्रांमध्ये अनेक त्रुटी असण्याची शक्यता असते. तसेच करारनामा नोंदणी करण्यासाठी आवश्यक ती सगळी कागदपत्रे परवाने मूळ मालकाकडे असतीलच असे नाही, कारण मूलतः ती विकासकांची जबाबदारी असते. अशा वेळी सगळी कागदपत्रे असल्याची खात्री झाल्याशिवाय करार करण्याची व पैसे देण्याची धाई करू नये.

एखाद्या इमारतीत कुणी एखादा ग्राहक सुरुवातीचे पैसे भरून कराराची नोंदणी करतो. पण नंतर काही कारणाने त्याचा त्या ठिकाणचा इंटरेस्ट मावळतो आणि तो पुढचे पैसे भरत नाही. अशी एखादी सदनिका विकासक आपल्याला दाखवतो व ती कदाचित पसंतही पडते. विकासक कोणताही आडपडदा न ठेवता झालेली कथा आपल्याला सांगतोही आणि आत्वासन देतो की, ‘तुमचे पैसे आले की मी त्याला मोकळा करीन आणि तुम्हाला त्रास होऊ देणार नाही.’ आता प्रश्न आपल्यापुढे उभा असतो. विकासकाने जागापसंत आहे हे ताडलेले असते, त्यामुळे त्याच्या जिभेवर साखर असते. केवळ कायद्याचा विचार केला तर जोपर्यंत पहिली करार नोंदणी रद्द होत नाही तोपर्यंत दुसरी नोंदणी होऊ शकत नाही. हे मनात पक्के धरून पहिल्या ग्राहकाची नोंदणी रद्द करण्याचा आग्रह आपण धरायला हवा. कारण ‘सर सलामत तो पगडी पचास.’

बऱ्याचदा विकासकच सगळे करार करून त्यांची नोंदणी करून देण्याची कसरत पार पाडतात व आपणही ‘त्रास नको’ म्हणून डोळे मिटून ते सांगतील तिथे सह्या करतो. पण आपण आपली जागरूकता दाखवून आपल्या खर्चाने आपल्या वकिलाकडून आपला करारनामा करवून घेण्याचे अथवा निदान त्याच्याकडून ती तपासून घेण्याची वेळ आता नक्कीच आली आहे.



# स्वस्त घराच्या मार्गातील अडथळे

घरांच्या किमतीत सततची होणारी अवाजवी वाढ रोखण्यात सरकारी यंत्रणेला अपयश येत आहे. गेल्या काही वर्षांत राज्यातील घरांची मागणी आणि बाजारभावाप्रमाणे घरांची सततची वाढणारी किंम 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 विरुद्ध जाण्याची वेळ या राज्यातील जनतेवर आली आहे. घरांच्या किंमतीत सततची होणारी अवाजवी वाढ रोखण्यात सरकारी यंत्रणेला अपयश येत आहे. गेल्या काही वर्षांत राज्यातील मध्यम, उच्च मध्यमवर्गीयांची, उच्चविद्याविभूषितांची व राज्याबाहेरून नोकरीस आलेल्या अभियांत्रिकी, माहिती व तंत्रज्ञान क्षेत्रातील तरुण-तरुणींची घरांची मागणी ज्या वेगाने वाढत आहे. त्यामुळे शहरातील आलिशान निवासी संकुलात आपले स्वतःचे घर असावे ही प्रत्येकाची सूप्त 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 किंमतवाढीवर झाला. निवासी इमारतींच्या बांधकामासाठी मोकळ्या जागांची अभाव हे एक प्रमुख कारण आहे.
- (क) बांधकाम व्यवसायावर केंद्र व राज्य सरकारचे कोणत्याही प्रकारचे नियंत्रण नाही.
- (ड) गेल्या काही वर्षांपासून गृहबांधणी क्षेत्रात मोठ्या प्रमाणात आर्थिक उलाढाल होत आहे. त्यातच टाटा, गोदरेज, हिरानंदानी, लोढा यांसारखे दिग्गज व्यावसायिक गृहबांधणी

क्षेत्रात उतरल्याने त्यांची या क्षेत्रातही गवतेदारी निर्माण होत आहे.

- (ई) बांधकाम साहित्याचे वाढते भाव, वाळूची कमतरता, वाढती मजुरी व वाहतूक खर्चात झालेली वाढीही 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 सरकारदबारी व महानगरपालिकेतील सत्तेत असलेल्या व नसलेल्या पक्षांनासुद्धा पुरवावी 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 प्रकारच्या परवानग्या/ ना. हरकत दाखला हा एक कळीचा मुद्दा आहे. गृहनिर्माण प्रकल्प बांधण्यासाठी परवानग्या मिळण्यासाठी किमान सहा महिने ते एक ते दीड वर्ष 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 किमती किमान १५ ते २५ टक्क्यांनी वाढण्यास कारणीभूत ठरतो. त्याचप्रमाणे एवढ्या मोठ्या प्रमाणात परवानग्या मिळविण्यासाठी फार मोठ्या प्रमाणात आर्थिक देवाणघेवाण होते. हे बांधकाम व्यावसायिक सूरज परमार यांच्या डायरीतील नोंदीमुळे उघड झाले झाले असून अशा पद्धतीने परवानग्या देणाऱ्या विविध खात्यांची/अधिकाऱ्यांची म्हणजेच स्वस्त घराच्या मार्गातील शूक्राचार्यांची यादी खालीलप्रमाणे:-

- (१) जिल्हाधिकारी कार्यालय - बांधकामाची जमीने अकृभाक करणे.
- (२) तलाठी/तहसीलदार कार्यालय - सात बाराचा उतारा/प्रापटी 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) जलनिस्ताण विभाग - जलवाहिनी 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, स्टील इत्यादींना भरलेला प्रत्येक मालवाहू ट्रक निघालेल्या ठिकाणापासून वाहतूक शाखेचे पोलीस तो ट्रक अडवितात व कागदपत्रे तपासणीसाठी ट्रक थांबवून ठेवतात. शेवटी कागदपत्रे बरोबर नसून, ट्रकमध्ये अधिक 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.
- (९) गृह प्रकल्पाच्या आजूबाजूला साजरे होणारे सार्वजनिक उत्सव - गणपती, नवरात्र, गोविंदा, सत्यनारायण पूजा इत्यादींसाठी विकासकाला भरघोस देणगी द्यावी लागते. तेव्हाच त्यांच्या गृह प्रकल्पाच्या जाहिरातीचे फलक सर्वत्र लावले जातात. आजूबाजूला एखादे देऊळ असल्यास वर्धापन दिन भंडाऱ्याचा संपूर्ण खर्च व सर्व उत्सवांच्या खर्चासाठी विकासकांना गळ घातली जाते.
- (१०) स्थानिक सामाजिक कार्यकर्ते यांच्या सामाजिक उपक्रमासाठी /वाढदिवस दणक्यात साजरा करण्यासाठी विकासकांना भरीस पाडले जाते.
- (११) नामांकित गुंडाकडून 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 किंमती 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 परवानग्याची संख्या कमीतकमी असावी.
- विकास नियंत्रण नियमावलीचे परवाने मिळविण्याची प्रक्रिया अधिक सुटसुटीत व सोपी असावी.
- घरांचे दरही निर्मिती खर्चावर १५ टक्के कमाल नफा घेऊन ठरविले जात नाहीत. तर बाजारातील मागणी व पुरवठा या समीकरणावर ठरतात. उपलब्ध जमिनीचा 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 किंमती कमी होऊ शकतील.
- कमी किंमतीत आणि अत्यंत जलद रीतीने घरांची निर्मिती करणारे अत्याधुनिक तंत्रज्ञान आता उपलब्ध झाले असून, त्याची व्यवहार्यता 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 पाहत आहे. त्यामुळे जिने, पार्किंग आदीसाठी प्रीमियम आकारला जातो. मध्य व उत्पन्नामधून पायाभूत सुविधा उभारल्या जात नाहीत. नवनवीन करांचा बोजा व प्रीमियमची रक्कम कमी झाली तर घरांच्या किंमती काही प्रमाणात निश्चितच कमी होण्यास मदत होईल.
- घरांच्या वाढत्या किंमतींवर नियंत्रण ठेवण्यासाठी नियोजित गृहनिर्माण नियोजक प्राधिकरणाचा प्रस्तावित नियमांवरील त्याबाबत योग्य ते कलम अंतर्भूत करणे योग्य ठरेल.
- महानगरपालिकेत विकास प्रस्ताव सादर करताना ई-प्रस्ताव स्वरूपात सादर करण्याची सक्ती करण्यात यावी, तसेच प्रस्तावित इमारतीच्या नकाशावरील आराखड्यावर विकासक व वास्तुविशारद यांची नावे नसावीत. त्याऐवजी एखादा गोपनीय क्रमांक देण्यास यावा. शहर विकास विभागातर्फे त्याची कायदेशीरपणे 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.

**- अॅड. तन्मय केतकर - लोकसत्ता**  
**तारीख : १२/१२/२०१५**

## घर बदलताना.....



राहत्या घरासोबत आपलं जुळलेलं नातं तोडून जाणं, हे मानसिकदृष्ट्या क्लेशकारक असतं आणि सगळं सामान हलवणं हे शारीरिकदृष्ट्या दमवणारं असतं. अशा वेळी काही गोष्टी आवर्जून लक्षात ठेवल्या पाहिजेत.

आपलं राहतं घर, मग ते सोडून दुसरीकडे 'शिफ्ट' होणं ही काही सोपी गोष्ट नाही. ज्यांनी ज्यांनी हा अनुभव घेतला आहे, त्यांना विचारून पाहा. आपल्या राहत्या घरासोबत आपलं जुळलेलं नातं तोडून जाणं, हे मानसिकदृष्ट्या क्लेशकारक असतं आणि सगळं सामान हलवणं हे शारीरिकदृष्ट्या दमवणारं असतं. चांगले 'मूव्हर्स' शोधून काढण्यापासून आपल्या जवळच्या मित्र-मैत्रिणींना गुडबाय करणं, या सगळ्या बाबींच नीट नियोजन करणं आवश्यक आहे. अशा वेळी काही गोष्टी आवर्जून लक्षात ठेवल्या पाहिजेत.

### सविस्तर यादी करा

आपल्या करायच्या कामांची चक्क एक यादीच करा. आवश्यक त्या सगळ्या गोष्टी नीट लिहून काढा. पेपरचं बिल देण्यापासून ते आपल्या शेजार-पाजारच्या कोणाकोणाचा निरोप घ्यायचा आहे, ते यादीत लिहा. अशा वेळेस आपल्या डोक्यात असंख्य विचार असल्यानं एखादं महत्वाचं काम राहून जाण्याची शक्यता असते. यादी केल्यानं सगळी कामं वेळेवर पूर्ण होण्याचा आत्मविश्वास तुमच्यामध्ये निर्माण होईल.

### पूर्वनियोजन हवं

जितकं आधी तुम्ही सगळ्या कामांचं नियोजन कराल. तेवढ्या

प्रमाणात सगळ्या गोष्टी सोप्या होत जाणार आहेत. शेवटच्या क्षणी होणारी धावपळ टाळता येणं त्यामुळे शक्य होणार आहे. हातात जेवढा अधिक वेळ असेल. तेवढं तुम्ही आणि तुमचं कुटुंब निर्धास्त राहू शकेल आणि 'आपण नवीन घरात राहायला जाणार आहोत' ही मानसिकता निर्माण होईल.

### मुलांशी संवाद साधा

घर बदलताना मुलांना हाताळणं खूप कौशल्याचं काम असत. बरीच मुलं घर सोडताना हळवी होतात. त्यांच्या ओळखीचा परिसर, त्यांचे मित्र या सगळ्यांना सोडून जाणं त्यांच्यासाठी अवघड असतं. अशा वेळी त्यांच्यासोबत बसून बोलायला हवं. काय-काय बदलणार आहे आणि कोणकोणत्या गोष्टी तशाच राहणार आहेत, याची त्यांना कल्पना द्या. मित्रमैत्रिणींचे फोन नंबर आणि मेल आयडी त्यांना घेऊन ठेवायला सांगा. त्यांच्या नव्या शाळेबाबत त्यांना सांगा. पॅकिंगच्या कामामध्ये त्यांना सहभागी करून घ्या जेणेकरून त्यांना जबाबदारीची जाणीव होईल. आणि त्यांचं सामान मागे राहणार नाही.

### काळजीपूर्वक पॅकिंग करा

सध्या पॅकिंगचं काम व्यावसायिक 'मूव्हर्स' करतात. पण याचा अर्थ असा नाही की, या प्रक्रियेत तुम्ही सहभागी होऊच नये. आपला आवडता फ्लॉवरपॉट किंवा एखादी फ्रेम शिफ्टिंगच्या वेळी तुटल्यास चालेल का? सगळ्या गोष्टी व्यवस्थित बांधलेल्या गेल्या आहेत, याची तुम्हीसुद्धा खात्री करा. आपल्या आवडत्या आणि नाजूक वस्तू टेम्पोत न घालता कारमध्ये आपल्यासोबत घ्या.

### सकारात्मक राहा

घर बदलताना सगळ्याच लहानमोठ्या गोष्टी बदलणार असतात. त्याचा आपल्या रूटिनवर थेट परिणाम होणार असतो. या बदललेल्या वातावरणाशी जुळून घ्यायला आपल्यासह कुटुंबीयांनाही थोडा वेळ द्या. अशा वेळी सकारात्मक विचार ठेवल्यास सगळ्या गोष्टी व्यवस्थित जुळून येतील.

टीम टाइम्स प्रॉपर्टी

mtartnedit@timesgroup.com

लोकसत्ता - तारीख : ०९/०१/२०१६

# STRUCTURAL SAFETY



Regarded as one of the most dangerous occupations, construction work can be considered anything but fully safe. Heights, large and mobile equipment, edges, deep holes, and wobbling stairs are a reality in many

construction sites, no matter how modern or careful the contractors claim them to be. Obviously, the employers do need to take care of the safety and security of the workers, but the workers need to keep in mind a lot of precautions themselves when working in such hazardous conditions.

Here we look at five safety measures every construction worker must take.

## Double-Check Your Work Areas

Scaffolds are an integral part of most construction sites and are associated with a high number of injuries. So when you are going to be working on them, you must ensure your safety first. Check with your supervisor or find out yourself whether the scaffold has been inspected by a professional or a competent person.

Never work on an incomplete scaffold which does not have a strong platform or base.



## Be Vigilant with Electricity and Equipment



Construction sites require a lot of electrical installations. Lifting equipment mostly involves electricity and weights. When working with such equipment, you need to be extra cautious to see there is no wear and tear in the machine and also to follow the

safety precautions listed for the equipment. If you do not know them, seek help and instructions from a site supervisor or co-worker who has worked with the equipment before.

## Maintain Fencing and Prevent Fires

Notice the number of fatal injuries and falls that happen in areas where there is no fencing. Dangerous areas that you see without fencing or with broken and damaged fencing should be avoided until they are completely repaired or a proper fencing is in place. If this is not happening in time, inform your site supervisor immediately.



Vinod Harisingani  
Mob - 9920585441



All workers should know the escape or exit route if a fire occurs. Knowing where the fire extinguishers are and how to use them may prove to be very advantageous in many situations and is therefore highly recommended. Employers should train workers to use this emergency equipment.



## Protective Apparel and PPE

Employers are supposed to provide their workers with proper protective gear and clothing. If you as a worker do not have them, demand them from your employer and wear them

correctly. Well-fitted helmets and protective eyewear are a must. Ear plugs or muffs for working in noisy areas and protective gloves when dealing with toxic chemicals should be worn. Anti-slip footwear and protective apparel are necessary for those working in toxic or dusty environments. Make sure you wear them. Fall harnesses are very important for every construction worker. Ensure your harness is sturdy and secured to a strong anchorage point when you are working at heights.

## Keep First Aid Close

While it may not be possible for workers to carry first aid supplies with them all the time, both the site supervisor and contractor should ensure that



first aid is always accessible to the workers. If as a worker you find that first aid you will need is not around, inform your supervisor immediately. Basic first aid for minor burns, cuts, and falls should be available on site so that the required medical assistance can be provided to the workers immediately.

This is beneficial to the employer, as well, because this ensures that after resting for some time, the worker can return to his work as soon as possible. Some injuries when treated immediately helps in limiting the damage immensely and prevents infections from spreading.

**Mr. Vinod T. Harisingani (M.Tech - Civil)** having 25 years experience is an expert in Redevelopment & Construction Projects and Major Structural Repairs and intricate Waterproofing techniques as problems and remedies differ in many and all complicated situations.

He may be contacted on his personal **Mobile No.: 9920432777** – Please SMS also with your query and problems so he can answer and get back to your questions with solutions.

## गृहनिर्माण संस्थांचे उपविधी - महात्त्व व इतिहास

कोणत्याही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे कामकाज सुरळीत व नियमाप्रमाणे चालवावयाचं असेल, तर त्या संस्थेने आदर्श उपविधींचा सखोल अभ्यास करणे गरजेचे आहे. म्हणूनच गृहनिर्माण संस्थांच्या उपविधींना अनन्यसाधारण महत्त्व आहे. शासनाने मंजूर केलेले आदर्श उपविधी हे कायद्यातील बदलाप्रमाणे आद्यबाबत केलेले असल्याने, प्रत्येक संस्थेने त्याची दखल घेऊन त्याप्रमाणे सुधारित उपविधी वेळोवेळी स्वीकारून व संबंधित उप-निबंधकांची मान्यता घेऊन त्याप्रमाणे संस्थेचे कामकाज चालवल्यास कोणत्याही संस्थेला भविष्यात कायदेशीर अडचणी येणार नाहीत. असे माझे मत आहे.

महाराष्ट्र राज्यात गृहनिर्माण चळवळ फार जुनी असून यासाठी प्रत्येक सहकारी गृहनिर्माण संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्थेचा कायदा १९६० व नियम १९६१ अंतर्गत नोंदवावी लागते. आजमितीस राज्यामध्ये अंदाजे १०,००० सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणीकृत आहेत. सर्वसाधारणपणे २ प्रकारच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थाना सहकार कायद्या अंतर्गत नोंदवल्या जातात.

१. टेनण्ट को-ओनरशिप - म्हणजे भाडेकरू मालकी सहकारी संस्था: याचा अर्थ बिल्डर-प्रमोटर (विकासक) यांच्याकडून बांधण्यात आलेल्या इमारतीमधील गाळे/सदनिका/दुकाने यांच्या खरेदीदारांची स्थापन झालेली सहकारी संस्था, यामध्ये संस्था स्थापनेनंतर बिल्डर, प्रमोटर इमारत व जमीन संस्थेच्या नावे करून देतो. त्याला आपण अभिहस्तांतर (ब्वदअमलंदबम) म्हणतो. त्यासाठी मोका कायदा १९६३ नियम १९६४ आपल्या राज्यामध्ये अस्तित्वात आहे.
२. टेनण्ट को-ओनरशिप म्हणजे भाडेकरू मालकी सहकारी गृहनिर्माण संस्था: या प्रकारामध्ये संस्था प्रथम जमीन संस्थेच्या नावे खरेदी करते व त्यानंतर राज्याचा नगरविकास (Town Planning Dept) विभागाकडून रीतसर त्यांचे तुकडे

पाडून घेऊन ते आपल्या सभासदांना भाटेपट्टा १९/६६६ वर्षाच्या बोलीवर वापरावयास देते. म्हणून येथे सभासद हा संस्थेचा भाडेकरू होतो. सदर भूखंडावर सभासद स्थानिक प्राधिकरणाच्या मदतीने व परवानगीने इमारतीचा आराखडा बनवून इमारतीचे बांधकाम करतो व त्याचा वापर तो स्वतः व आपल्या कुटुंबासाठी करू लागतो. सभासदाला फक्त जमिनीचे म्हणजे भूखंडाचे भाडे द्यावे लागते व भाडेपट्टा करार रीतसर नोंदवावी लागते. म्हणून या प्रकाराला भाडेकरू मालकी सहकारी गृहसंस्था म्हणतात.

उपरोक्त दोन प्रकारच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी करताना सहकार विभाग संस्थेचा अंतर्गत कारभार कसा चालवावा यासाठी तयार केलेल्या नियमावलीला देखील मान्यता देतो. त्यालाच आपण संस्थेचे मान्य उपविधी म्हणतो. प्रत्येक संस्था आपल्याला योग्य वाटतील त्याप्रमाणे कायद्याच्या चौकटीनुसार स्वतंत्र उपविधी तयार करू शकतात, परंतु त्यामध्ये एकवाक्यता असावी म्हणून शासन आदर्श उपविधी तयार करून संस्थांचे काम अधिक हलके करते. प्रत्येक उपविधी म्हणजे सभासद आणि संस्था यांचे मधील एक करार असतो. कारण संस्थेचा कारभार कशा पद्धतीने चालवावा यासाठी केलेले अंतर्गत नियम म्हणजेच उपविधी संस्था नोंदणीचे वेळीसहकार विभागाने मान्य केलेले उपविधी संस्था प्रत्येक सभासदावर व संस्थेवर बंधनकारक असतात. त्यामध्ये जर बदल करावयाचा असेल किंवा काही नियम वाढवावयाचे असतील, तर सहकार विभागाची पूर्वसंमती घेणे संस्थेवर बंधनकारक आहे. कोणतीही संस्था मान्य उपविधीमध्ये परस्पर बदल करू शकत नाही. म्हणून प्रत्येक सभासदाने सभासदत्त्व घेतल्यानंतर लगेच आपल्या संस्थेच्या मान्य उपविधीची मत संस्थेकडून घ्यावी व त्याचा सखोल अभ्यास करावा. तरच संस्थेचा कारभार योग्य



प्रकारे चालला आहे किंवा याची खातर जमा वेळीच करणे शक्य होईल. नंतर वादाचे प्रसंग येणार नाहीत, शक्यतो प्रत्येक संस्थेने प्रत्येक सभासदाला उपविधीची प्रत प्रमाणित करून देण्याची प्रथा ठेवल्यास सभासद देखील जास्त जागरूक होतील व संस्थेच्या कारभारात त्यांचे सकारात्मक सहकार्य लाभेल असे मला वाटते. अनेक सभासद उपविधीचा अभ्यास करीत नसल्याने अनेकदा संस्था व सभासद यांच्यामध्ये कटू प्रसंग व वादाचे प्रसंग येतात असा अनुभव आहे.

### उपविधीचा इतिहास

भारतामध्ये सन १९१२ सालचा सहकार कायदा अमलात आल्यापासून मुंबई इलाक्यात सहकारी तत्त्वावरील घरबांधणीकडे लोकांचे लक्ष जाऊ लागले. सहकार चळवळीचे आद्यप्रणेते रावबहादूर तालमकी यांचे नाव आज देखील आदराने व गौरवाने घेतले जाते. भारतातील पहिली सहकारी गृहनिर्माण संस्था मुंबईमध्ये त्यांनीच सन १९१५ च्या मार्च महिन्यात 'सारस्वत सहकारी गृहनिर्माण संस्था' या नावाने स्थापन केली. सदर सहकारी संस्था त्यांनी भाडेकरू सह-भागीदारी म्हणजे टेनण्ट को.पार्टनरशिप या वर्गात नोंदवलेली होती. परंतु त्या काळात ब्रिटिश सरकारकडे संस्था नोंदणीनंतर संस्था व त्याचा कारभार कशा प्रकारे चालवावा याबाबत कोणत्याही प्रकारचे नियम-पोटनियम किंवा उपविधी अस्तित्वात नव्हते. सन १९१५ ते १९१६ वा काळात अनेक लोकांनी पुढाकार घेऊन सहकारी तत्त्वावरील घरे बांधण्याची संकल्पना सुरू केली. त्यामुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी सुरू झाली. त्यामुळे साहजिकच ब्रिटिश सरकारला याचा विचार करणे भाग पडले. त्यावेळच्या ब्रिटिश सरकारचा सहकार विभागाचे निबंधक (रजिस्ट्रार) सर ऑटो रॉयफेल्ड यांनी प्रथमच नमुनेवजा पोटनियम पुस्तिका सन १९२०-२२ च्या सुमारास प्रसिध्द केली. त्याला 'यू' पत्रक असे नाव दिले. सदर 'यू' पत्रक दोन्ही प्रकारच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी म्हणूनच वापरले जाऊ लागले व तशा सूचना ब्रिटिश सरकारने सर्व नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना दिल्या. त्यामध्ये १९२८ पर्यंत वेळोवेळी आवश्यक ते बदल करून तेच पोटनियम महाराष्ट्र राज्यात अस्तित्वात आले. आज देखील काही जुन्या संस्था याच 'यू' पत्रकानुसार कामकाज करीत आहेत. भारत देशस्वतंत्र झाल्यानंतर महाराष्ट्र शासनाने १९६० मध्ये सहकार नियमावली प्रसिध्द केली. आपल्या व इतर राज्यांच्या सहकार कायद्याला आपण १९२५ च्या मुंबई राज्य सहकारी कायदा जो ब्रिटिश सरकारने तयार केला होता, त्याचाच आधार घेतला आहे व त्याप्रमाणे आज देखील सहकार कायदा प्रत्येक राज्यात अस्तित्वात आहे. त्यामुळेच भारतात सहकार चळवळीला दिशा मिळत गेली व भविष्यात देखील सहकार चळवळ अधिक जोमाने पुढे जात राहील, यात शंका नाही.

महाराष्ट्र शासनाने १९६० मध्ये सहकार कायदा प्रसिध्द करतेवेळी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी नवीन पोटनियम किंवा उपविधी न करता जुनेच 'यू' पत्रक पोटनियमच कायम केले व दोन्ही प्रकारच्या

सहकारी संस्थांसाठी एकाच प्रकारचे पोटनियम उपविधी लागू केले गेले. परंतु कालांतराने भाडेकरू सह-भागीदारी व भाडेकरू मालकी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची संख्या वाढत गेल्याने व दोन्ही संस्थांचे कामकाज भिन्न स्वरूपाचे असल्याने लक्षात येऊ लागल्याने 'यू' पत्रकाप्रमाणे काम करणे भाडेकरू सह-भागीदारी संस्थांना अवघड होऊ लागले व त्यामुळे अनेक प्रश्न देखील निर्माण होऊ लागले. म्हणून महाराष्ट्र शासनाने अभ्यास समिती गठीत करून तज्ज्ञ व्यक्तींच्या मदतीने सन १९८४ मध्ये दोन्ही प्रकारच्या सहकारी संस्थांसाठी दोन स्वतंत्र उपविधी तयार केले. त्यामुळे 'यू' पत्रकाप्रमाणे असलेले पोटनियम वापरणे शासनाकडून बंद झाले. परंतु ज्या संस्थांनी १९८४ चे आदर्श उपविधी स्वीकारले नाहीत. त्यांच्याकडे मात्र 'यू' पत्रकाप्रमाणे जुनेच पोटनियम-उपविधी राहिले व त्याप्रमाणेच त्यांचे कामकाज देखील चालू आहे.

सन १९८४ नंतर राज्यामध्ये सहकारी गृहनिर्माण चळवळीचे खूप अर्थाने जोर धरला. त्यामुळे दिवसेंदिवस नोंदणीकृत सहकारी संस्थांची संख्या देखील वाढू लागली. आज मितीस जवळजवळ ६०,००० सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणीकृत आहेत. म्हणून शासनाने देखील काळाप्रमाणे व गरजेप्रमाणे १९८४ च्या उपविधीमध्ये बदल करण्याचे ठरवले व त्यानुसार तज्ज्ञ व्यक्तींच्या अभ्यास गटातर्फे सन २००१, २००६, २०११ तसेच २०१४ मध्ये बदललेले आदर्श उपविधी तयार करून ते शासनाच्या वेबसाइटवर उपलब्ध करून दिलेले आहेत.

६७ व्या घटनादुरुस्तीमुळे सन २०१३ मध्ये सहकार कायद्यात व नियमात आमूलाग्र बदल झालेले असल्याने शासनाने तज्ज्ञ व्यक्तींची समिती गठीत करून त्यांचेमार्फत भाडेकरू सहभागी संस्थेने उपविधी तयार केले व ते देखील शासनाच्या वेबसाइटवर उपलब्ध सहकारी संस्थांचे उपविधी उपविधी मात्र अद्याप ६७ व्या घटना दुरुस्तीप्रमाणे अद्ययावत होण्याचे बाकी असून त्यांचे कामदेखील लवकर पूर्ण होईल अशी अपेक्षा आहे. मी देखील उपविधी समितीचा एक सदस्य होतो.

शासनाचा वेबसाइट - [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) णोंतलनाजंतीतौजतंणहवअण्पद ६७ व्या घटना दुरुस्तीमुळे सहकारी संस्थांना जास्तीत जास्त स्वायत्तता देण्याच्या उद्देशाने सहकार कायद्यात व नियमात बदल केलेले असल्याने उपविधीसुद्धा त्याप्रमाणेच कायद्याशी सुसंगतच बनवले गेले आहेत. त्यामुळे प्रत्येक संस्थेने त्याचा स्वीकार करून त्याप्रमाणे संस्थेचा कारभार भविष्यात चालवावा, असे शासनास अभिप्रेत आहे. यापुढील लेखामध्ये मी आदर्श उपविधी २०१४ बाबत सविस्तर विवेचन करण्याचा प्रयत्न करणार आहे.

jayant.kulkarni03@gmail.com

सदस्य, उपविधी समिती, महाराष्ट्र शासन

- **अॅड. जयंत कुलकर्णी - लोकसत्ता**  
तारीख : ०९/०९/२०१६



# 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 25<sup>th</sup> 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 /Authoritory  
Vasai Taluka Co-op.Housing Federation Ltd.

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

Regd. No. TNA/VSI/GNL/(O)/1453/2011 dated 25<sup>th</sup> 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 (✓)
<b>BS - 02</b>	Deemed Conveyance - English	₹ 625	₹ 550	
<b>BS - 02</b>	Deemed Conveyance - Marathi	₹ 725	₹ 600	
<b>BS - 03</b>	Recovery of Dues	₹ 200	₹ 150	
<b>BS - 04</b>	Practical guide on Stamp Duty	₹ 150	₹ 120	
<b>BS - 05</b>	Registration of Documents	₹ 120	₹ 100	
<b>BS - 06</b>	Registration of Housing Society	₹ 120	₹ 100	
<b>BS - 07</b>	Statutory Obligation of Society	₹ 80	₹ 60	
<b>BS - 08</b>	Transfer of Flat	₹ 150	₹ 120	
<b>BS - 09</b>	Parking Rules & Regulations	₹ 150	₹ 120	
<b>BS - 10</b>	Nomination & Will	₹ 150	₹ 120	
<b>BS - 11</b>	Burning Issues	₹ 70	₹ 50	
<b>BS - 12</b>	Leave & License	₹ 120	₹ 100	
<b>BS - 13</b>	Redevelopment - Preparation	₹ 200	₹ 150	
<b>BS - 14</b>	Redevelopment - Tender Process	₹ 150	₹ 120	
<b>BS - 15</b>	Redevelopment - Documentation	₹ 200	₹ 150	
<b>BS - 18</b>	Associate Member - Rights, Duties	₹ 80	₹ 60	
<b>BS - 19</b>	Circular of Housing Societies	₹ 150	₹ 120	
<b>BS - 21</b>	Rights and Duties of Members	₹ 120	₹ 100	
<b>BS - 22</b>	Managers Manual	₹ 250	₹ 200	
<b>BS - 23</b>	Election Rules	₹ 250	₹ 200	
<b>BS - 24</b>	Minutes Writing	₹ 150	₹ 120	
<b>BS - 26</b>	Secretarial Manual	₹ 100	₹ 80	
<b>BS - 29</b>	Sinking Funds	₹ 70	₹ 50	
<b>FAQ - 02</b>	Deemed Conveyance - FAQ	₹ 200	₹ 150	
<b>FAQ - 13</b>	Redevelopment - FAQ	₹ 120	₹ 100	
<b>BS - 15A</b>	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/-

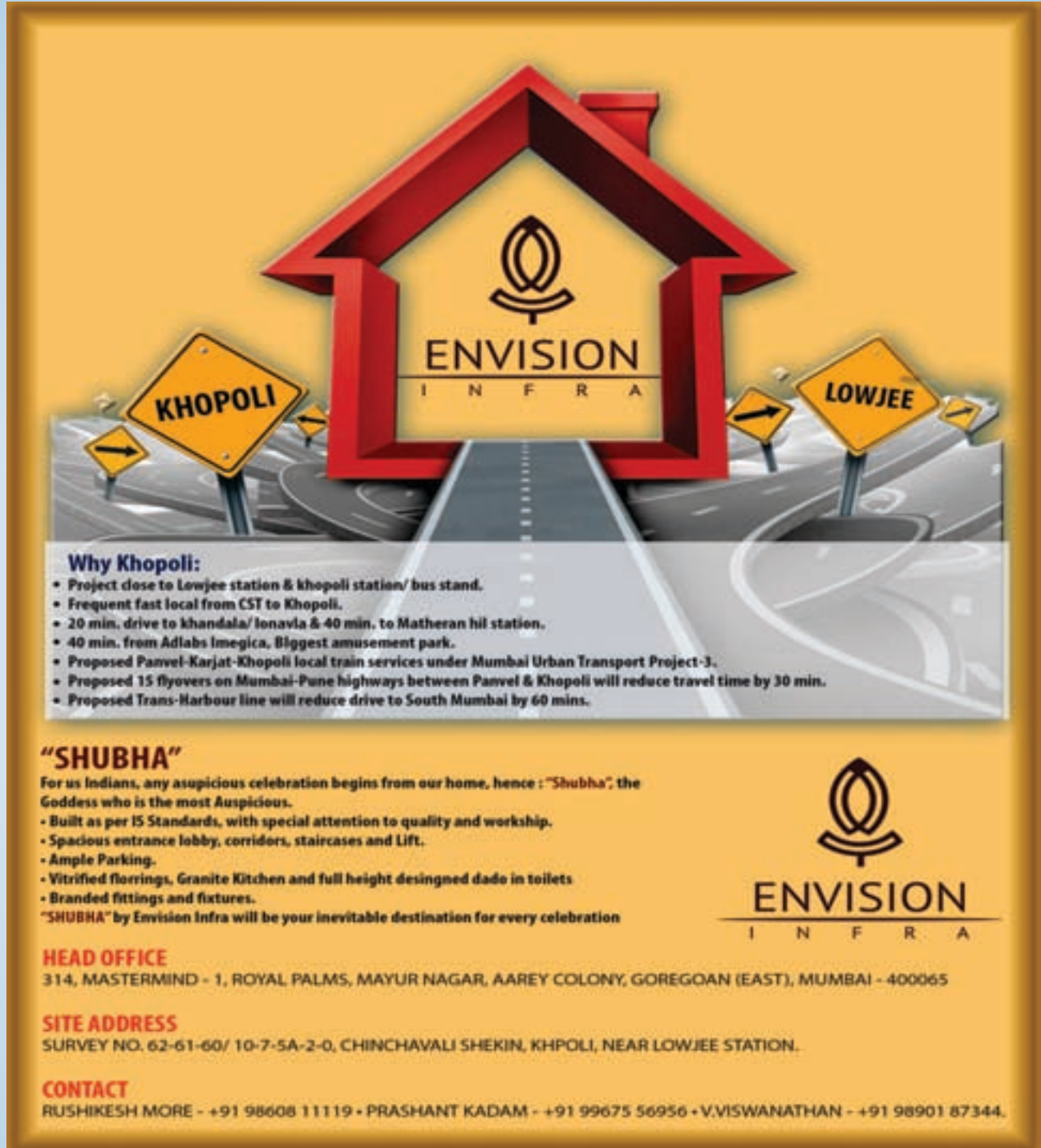


**MSWA METROPOLITAN  
CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.**

(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](http://www.vasaihousingfederation.com) / [vasaihousingfederation@gmail.com](mailto:vasaihousingfederation@gmail.com)