

# वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटीस् रीव्ह्यू



**VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW**

January 2017

VOL.06 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 – 232 203/3449 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
1000	12	8	12530
	24	9	26367
	36	10	42076
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

## EDITORIAL

Dear Members,

Wish you a Happy & Prosperous new year 2017!

RERA is topic of the day -- the Maharashtra Government appointed Bureaucrat Mr. Gautam Chaterjee as the Housing regulator under the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016, which aims to safeguard interests of home buyers and resolve disputes relating to the Housing Sector. As per the Government Resolution (GR), Mr. Gautam Chaterjee will be officer on special duty in the CM's Office. He will hold additional charge as Housing Regulator till the Housing Regulatory Authority is constituted. We are keeping an hawk's eye on further development in this regard and also the steps that may be taken by the Government thereof. It is learnt that draft rules framed for the authority are in public domain for inviting suggestions and objections till December 31, an official said. Following finalization of rules, the authority will come into existence. The regulatory authority will be a quasi judicial body as given to understand.

Regarding RERA it is learnt that many important provisions in the original Central Act have been relaxed by the State Government in the draft Rules published recently under the duress of Builders' lobby.

Once the RERA is out, it is quite likely that the deemed conveyance work would be indirectly stalled until Occupancy Certificates are not given. Year end is round the corner. All the societies are requested to gear up for the same.

For further details please log on to [www.vasaihousingfederation.com](http://www.vasaihousingfederation.com) or call us on 0250- 6457585 / 95 / 90 2809 7499.

Happy reading VTHF.

V. Viswanathan, Secretary - VTHF



अचिन  
श्री. वि. विष्णुनाथन

CONTAIN	PAGE NO.
RERA-UNDERSTANDING-MISUNDERSTANDING	06
License to rent	10
निश्चलनीकरण आणि रिअल इस्टेट	12
संयुक्त समासद, सहसमासद व सहयोगी समासदत्वाची स्पष्टता	16
क्लस्टर कोंडी फुटणार !	18
सहकारी गृहसंस्थांसाठी आदर्श उपविधीत सुधारणा करताना...	20
रिअल इस्टेट रेग्युलेशन ॲक्ट अंतर्गत प्रस्तावित नियम	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

## 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, corpus fund etc.
- Verifying various permission like IOD, CC etc. before vacating the plot.
- Strict supervision to monitor quality of construction.
- Scrutinising 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

## RERA-UNDERSTANDING-MISUNDERSTANDING

**A**s all of you know the most awaited 'Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 received assent of the His Highness President of India on 25th March 2016. This Act extends to the whole of India except the state of Jammu and Kashmir. This Act enacted by Parliament to establish the Real Estate Regulatory Authority for regulation and promotion of the real estate sector and to ensure sale of plot, apartment or building, as the case may be, or sale of real estate project, in an efficient and transparent manner and to protect the interest of consumer in the real estate sector and to establish an adjudicating mechanism for speedy dispute redressal and also to establish the Appellate Tribunal to hear appeals from the decision, directions or orders of the Real Estate Regulatory Authority and the adjudicating officer and for matters connected therewith or incidental thereto.

Section 84 of the act states that the appropriate government shall, within a period of six months of the commencement of this Act, by notification, make rules for carrying out the provisions of this Act. Accordingly the Maharashtra Government should have to publish its draft rules upto 31<sup>st</sup> October 2016 but it has published the same after much delay i.e. on 8<sup>th</sup> December 2016 and asked objections or suggestions from the all concerned upto 23<sup>rd</sup> December 2016. When there is hue and cry for asking suggestions and objections within a short period the Government extends this date by one week i.e. upto 31<sup>st</sup> December 2016.

***The Maharashtra Government by Notification dated 8<sup>th</sup> December 2016 published its Draft rules viz. The Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on website) Rules, 2016.***

The main object of the Central Act is to protect the interest of Consumer in the Real Estate sector and transparency in transaction. However the State Draft Rules have damaged the very purpose of Central Acts. Some of the discrepancies in central Act and State Draft Rules are as follows :-

### **Independence to developer not to disclose ongoing real estate project**

**In view of to bring transparency in the Housing sector and home purchase transactions, the Parliament by this law has made it mandatory on the developer to register each housing project with the Housing Authority. Similarly while making such registration, it has been binding on the developer to furnish the information like projects launched by him, in the past five years, whether already completed or being developed, subjudiced cases, the number, type and the carpet area of building for sale in the projects, the time period within which the undertakes to complete the project or phase thereof etc. However under the pressure of builder lobby in the state, the Government of Maharashtra has given independence to the builder not to disclose such important information on the web site. This complete inconsistent and antagonist rule to the original Act.**



**CA. Ramesh S Prabhu  
M- 9820106766**

### **Loopholes for the builders in Re-development Projects, Old residents deserted**

**The Re-development Projects are also included in the Central law. Thereby the opportunity to get salace to the affected residents in many lingering redevelopment projects in Mumbai & State was available. However if the developer built separate building for old residents then the state govt has put loophole for exempting such building from registration. In this way by leaving the old residents in the lingering re-development project in Mumbai & State on their mercy, the government has made disgraceful efforts to maintain the interest of the builders. [Rule 3(6) (iii)]**

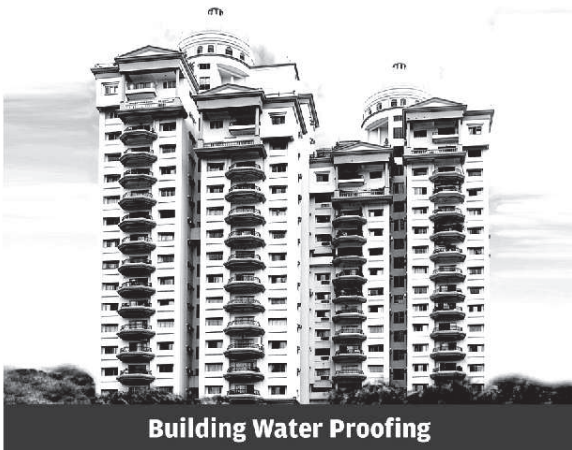
### **Sizeable concessions to the developers in registration fee and on the other hand extravagant fee for the consumers for making complaint**

**The Central Government has suggested only Rs. 1000/- for the complaint to be made before the Regulatory Authority. However by neglecting this provision the State Government has suggested 10 time increase in this fee. And on the contrary when the Central Government has**



# NOW, WATER PROOFING 100% GUARANTEED

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



**Building Water Proofing**



**Building Construction**



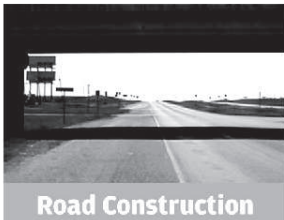
**Interior Decoration**



**Redevelopment**



**Water Proofing**



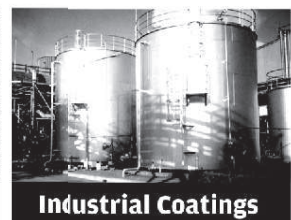
**Road Construction**



**Painting**



**Structural Repairs**



**Industrial Coatings**

**VIBGYOR<sup>®</sup>**

**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

proposed Rs. 5 to 10 Lakhs for registration fee, the State Government has suggested only Rs. 1 lakh as registration fee and tried to make builder happy. This shows the pro-builder tendency of the State Government.

**Unnecessary increase in the time limit for forming Housing Society :-** In the Central law it is binding on the developer to formed within a period of tree months from the salling of more than 50 per cent flats, the association of allottees, by whatever name called. [Section 11(4)(e)] However the State Government has given independence to the developer to form the Co-operation Housing. Society within two months from receiving O.C. or giving possession to minimum 60 per cent flat owners. [Rule 9(1)(i)]

**Independence to developer to take 30% amount at the time of executing sale Agreement :-** Consumer's protection is the main objective of the Central law. But by neglecting toward it totally the State Government has continued its business of proposing pro-builder & anti consumers provisions. According to the provision in Central law the developer can take only 10% amount of the total amount of flat before executing Sale deed. However by disobeying this provision the State Government has allowed the builder to take 30% amount at the time of agreement and if construction is made upto plinth than 45% amount from the consumers.

**Gruesome provision of cancelling the sale deed within 7 days by e-mail notice :-** Climax on all of these is that if the consumer is defaulted in paying even one instalment payable to the developer, then the developer by giving 7 days notice and that also not by registered post but by e-mail can cancel entire agreement. This independence to the builder is given by the State Government in the proposed draft of sale agreement. Ahead of this, if the consumer did not paid his due amount within these 7 days then our State Government has given independence to the developer to sold the said flat to other consumer on 8th day. And culmination of it is that the developer has given 6 months period to return the amount given to the developer to the customer.

**Executive President:-** This shows that the government officials either prepared these draft rules hurriedly by trampling the interest of the consumers or under the pressuere of the builder lobby. Because the draft rules proposed by the Maharashtra Government are totally pro-builder and it seems that the higher authority in the Government has made condemnable efforts of passing many important provisions in the Central law or put loopholes openly in it for builder. While going to the press this magazine the Government has published statement that there might be printing mistake in the draft rules. This is ready silly statement behalf the Government.



## 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





### **(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 under tack 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

# License to rent



**Naresh Pai,**  
**Consultant MSWA**  
**M - 98508 22472**

**A** member of a co-operative housing society has to go through proper procedures to let out his flat. Ramesh S. Prabhu guides you through the must-dos Buying a house in Mumbai is a rather arduous task in today's times. Hence, many prefer to stay on rent. But, here as well there are many rules and regulations to follow to avoid getting into legal trouble.

## **Registration**

A member needs to execute and register the leave and license agreement, which may range from one month to 60 months. Effective from 1st April, 2000, as per section 55 of the Maharashtra Rent Control Act, 1999, every leave and license agreement is required to be registered.

As per article 36A(a) of the Schedule I of the Maharashtra Stamp Act, 1958, with effect from 1st May, 2013, the stamp duty on the leave and license agreement required to be paid is 0.25% of the total sum calculated, which means the total of all licensee fees or rent payable for full duration of license period (maximum of 60 months), including renewal period plus amount of non-refundable deposit or advance or premium plus interest calculated at 10% per annum on refundable security deposit.

## **Police verification**

After registration, the member needs to give the details of the tenants to the nearest police station. Before the tenants occupy the flat, the society should be informed by the member about the flat having been given on rent with a copy of the rent agreement as well as the copy of the information submitted to the police station about the details of the tenants.



If the licensee does not vacate the premises, the owner may apply to Competent Authority under the Maharashtra Rent Control Act, 1999, having office at MHADA Building, Bandra (East), Mumbai-400 051.

Normally, the competent authority hears the parties and the tenant can be vacated within 6 months of filing the application. The owner also can demand two times of the rent as the additional compensation or penalty for not vacating the premises after the notice for termination is issued or after the expiry of the term of the agreement. The application for vacating the rental premises can be filed before the competent authority only, if the agreement is registered and the proper stamp duty is paid.

## **Be a 'part' of society**

It is in the interest of the flat owner to furnish the application for nominal membership of the proposed sub-lettee, licensee or care-taker. His application must contain an undertaking that he shall be joining the society as a party to proceedings to initiate necessary legal proceedings against licensee or caretaker on his failure to get vacant possession of the flat or part thereof on expiry of period of leave and license. Such a member shall pay non-occupancy charges to the society. Non-occupancy charges shall be charged in accordance with the circular issued by the government of Maharashtra under section 79A of the Maharashtra Cooperative Societies Act, 1960. The non-occupancy charges shall be as per the decision taken in the general body meeting, which should not exceed 10% of the service charges excluding the municipal taxes.

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

There are many circumstances under which a member gives his premises on rent. When a member is required to go out of the area of operation of the society for a long duration on account of exigencies of service or business or on account of prolonged illness or when a member is unable to occupy the flat owing to absence of facilities for education of his children or is unable to secure admission to the school in the locality for them or where the employer is of the view that to

ensure efficiency of his duties, he requires him to stay in the accommodation allotted to him by his employer.

If a member of a co-operative housing society intends to give his flat on leave and license basis, as per the New Model Bye-laws of Cooperative Housing Societies, as approved by the Cooperative commissioner in the year 2014, he or she need not take prior permission from the society.

महाराष्ट्र टाइम्स

दिनांक: १०/१२/२०१७

## निश्चलनीकरण आणि रिअल इस्टेट

निश्चलनीकरण जाहीर झाल्यानंतर रिअल इस्टेट क्षेत्रातला काळा पैसा मोठ्या प्रमाणात कमी होईल असा दावा अनेक तज्ज्ञांनी केला होता. गृहनिर्माण क्षेत्रावर निश्चलनीकरणाचे होणारे परिणाम बघताना केवळ काळा पैशाचाच विचार न करता बाजारपेठेचे प्रकार, ग्राहक, गुंतवणूकदार आणि विकासकांनादेखील विचारात घेणे आवश्यक आहे.

सरकारच्या ५०० आणि १००० रुपयांच्या नोटा चलनातून बाद करण्याच्या अनपेक्षित निर्णयाने बांधकाम आणि गृहनिर्माण क्षेत्राला मोठा झटका बसल्याचं बोललं जात आहे. घर किंवा जमिनीच्या खरेदी-विक्रीत पैशाचे रोख स्वरूपात व्यवहार होतात हे काही आता लपून राहिलेलं नाही. रोख किंवा कॅशमधल्या व्यवहारांचे जसे तोटे आहेत तसे फायदेदेखील आहेत. पैशाच्या रोख व्यवहारांमुळे प्रॉपर्टी सेक्टरमध्ये असलेली कॅश 'लिव्हिडिटी' या क्षेत्राच्या सुरळीत कामकाजासाठी एकप्रकारे फायदेशीरच ठरत होती. परंतु निश्चलनीकरणाच्या अचानक घेतलेल्या निर्णयामुळे या लिव्हिडिटीवरच मर्यादा आल्या आहेत. परिणामी आधीच मंदीचा सामना करणाऱ्या गृहनिर्माण क्षेत्रावर फार मोठा आणि कदाचित, दूरगामी परिणाम होण्याची शक्यता जाणकारांकडून व्यक्त केली जात आहे.

निश्चलनीकरण जाहीर झाल्यानंतर रिअल्टी क्षेत्रातल्या अनेक तज्ज्ञांनी या निर्णयाचा प्रॉपर्टी सेक्टरवर होणारा परिणाम स्पष्ट करताना जागांच्या किमती आणि रिअल इस्टेट क्षेत्रामधला काळा पैसा मोठ्या प्रमाणात कमी होईल असा दावा केला होता. परंतु आत्ताची परिस्थिती पाहता हा दावा खरा ठरेलच असं ठामपणे सांगता येणार नाही. कारण रिअल इस्टेट क्षेत्र हे केवळ महाराष्ट्रातच नाही तर संपूर्ण देशात अगदी लहानात लहान शहर, गावापर्यंत पोहोचलेलं क्षेत्र आहे.

भारतातील गृहनिर्माण हे क्षेत्र स्थानानुसार बदलतं. यात पैसा हा महत्त्वाचा घटक असला तरी त्याबरोबर अन्य अनेक महत्त्वाचे



घटक-उपघटक आहेत ज्यांवर रिअल्टी सेक्टरचा विकास अवलंबून आहे. त्यामुळे निश्चलनीकरणाचे अशा वैविध्यपूर्ण क्षेत्रावरचे परिणाम बघताना केवळ काळा पैशाचाच विचार करणं आतातायीपणाचं ठरू शकतं. निश्चलनीकरणाचे परिणाम बघताना बाजारपेठेचे प्रकार, ग्राहक व गुंतवणूकदार, विकासक आणि इतर महत्त्वाच्या घटकांनादेखील विचारात घेणे आवश्यक आहे.

### प्राथमिक बाजार

प्रॉपर्टी किंवा गृहनिर्माण क्षेत्राचा विचार करता प्राथमिक बाजारात प्रामुख्याने विकासकाकडून नवीन मालमत्ता विकत घेण्यासाठी जे व्यवहार होतात त्यांचा समावेश होतो. थोडक्यात विकासक किंवा बिल्डरकडून नवीन घर विकत घेतलं तर ते प्राथमिक बाजारात येतं. अलिकडच्या काळात नवनवीन मोठे आणि 'ब्रॅण्डेड' विकासक सक्रिय झाल्यामुळे प्राथमिक बाजार अधिक सुसंघटित झाला आहे. मोठ्या विकासकांमध्ये गोदरेज, टाटा हाऊसिंग, डीएलएफ अशा



**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 Leakeges Source from External / Internal
- Suggesting cost estimation preferring economical & Effective remedial ways
- Conducting Advance Technologies of **NON - DESTRUCTIVE TESTS (Ultra Pulse & Rebound Hammer Test)**
- Half cell potential chemical analis.
- Tender Document formulation, selecting best & competitive bidder on behalf of society.
- Day to day site supervision, guidance to contractor while execution on repair work.
- Stability certificate on completion

**REDEVELOPMENT**

- **Feasibility survey of the society building**
- Preparation of Tender document for Developer/ Builder
- Supervision / quality control during execution work
- Expert in Liasoning with **BMC/ MHADA /Collector / SRA / MMRDA**
- Legal consultancy towards Redevelopment work
- **Redevelopment Panel consists of Structural Engineer, Architects, Legal Consultants.**



**SUPREME ENGICONS (INDIA) PVT. LTD.**

**(AN ISO 9001 - 2008 CERTIFIED COMPANY)**

**STRUCTURAL ENGINEERS, ARCHITECTS, PROJECT MANAGEMENT CONSULTANTS**

Office: 401, Shree Krishna tower, Link Road, Andheri (W), Mumbai 400053, Tel: 2673 2435, 2673 2436,

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

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







## DG Consultants

Project Management Consultants

**Structural Audit, Building Repairs,  
Waterproofing & Construction.**

**-: Virar Vasai Office :-**

E-204, Hill Park, Jivdani Road, Virar (E), Palghar - 401305.

**-: Head Office :-**

Shop No.11, Shiv Darshan Shopping Centre,  
Old M.H.B. Colony, Gorai Road, Borivali (W), Mumbai - 92.  
E-mail : dg\_123\_123@yahoo.com

**Mob.: 9029140114 / 7387072299**

**We being doctors of structure a waterproofing.  
We take care your building.**

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



वॉटरपूफिंग  
सिन्हील वक्स  
पेंटिंग - इंटिरियर व एक्सटिरियर  
इंटिरियर डेकोरेशन व डिझाईन

## कानविंदे आणि कानविंदे

**RESTORING EXCELLENCE**

[www.kanvinde.com](http://www.kanvinde.com)

Contact: 022 2444 1654, 78750 46712, 98704 69297

## SAI SERVICE WATER TANK CLEANING SERVICES

**Specialist in Water Tank Cleaning**

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

### 5 STAGES FOR PROCESS OF HYGIENIC CLEANING

- High Pressure cleaning from top to Bottom.
- Hygienic & Pressure jet cleaning.
- Detection of Cracks & Leakages if any.
- Removal of Slurry, Debris from tank.
- No Harmful chemical involved.

**SPECIALIST IN ALL TYPES OF PLUMBING WORK.**

**Mob: 9029833358/9892432785**

• Email: [saiserviceswater@gmail.com](mailto:saiserviceswater@gmail.com)



Office No. 14/S, Hendri Gomes Kevni Pada, S.V. Road, Jogeshwari(W), Mumbai-102  
Branch : Shop Premises, Old B.D.D Chawl No. 13, B.J. Derukhar Marg, Naigoan, Dadar(E) Mumbai-14

संहितेत मात्र 'संयुक्तपणे भागधारण करणारा सहयोगी सभासद' व 'प्रवेश शुल्काने झालेला सहयोगी सभासद' अशी वर्गवारी केली होती. सदर या संहितेतील वर्गवारीमुळेच संस्थांच्या व्यवस्थापक समिती सदस्यांमध्ये संभ्रमावस्था निर्माण होत होती. प्रवेश फी भरून झालेल्या सहयोगी सभासदास संस्थेच्या निवडणुकीत मतदान करण्याचे, तसेच निवडणुकीचे कोणतेही अधिकार प्राप्त होणार नाहीत, या संहितेतील नमूद तरतुदीमुळे संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीमध्ये जर नाममात्र प्रवेश फीने सहयोगी सभासद झालेला असेल व तो संस्थेच्या निवडणुकीमध्ये व्यवस्थापक समितीवर निवडून आल्याचे संस्थेतील अन्य सभासदांच्या निदर्शनास आल्यास, अशा निवडून आलेल्या सदस्यास या नमूद तरतुदीमुळे सदस्य पदावरून कसे दूर करता येईल याकरिता संबंधित उपनिबंधकाकडे तक्रारी करत असत. अशा तक्रारीनुषंगाने उपनिबंधकाकडे तक्रारी करत असत. अशा तक्रारीनुषंगाने उपनिबंधक वरील गृहनिर्माण संहितेत तरतूद नमूद आहे, म्हणून संबंधित संस्थेच्या सदस्यावर पदमुक्तीची कारवाई करत होते, परंतु सदरची कारवाई सहकार कायदा व गृहनिर्माण संस्थांच्या तरतुदीशी विसंगत होती. त्यामुळे संहितेतील तरतुदीमुळे संस्थेच्या समिती व सभासदांमध्ये वाद व संभ्रम निर्माण होत, ही वादातील बाब शासनाने विचाराधीन घेऊन संहितेतील फक्त प्रवेश फीने सहयोगी सभासद झालेल्या व्यक्तीला त्या सभासदांच्या वतीने मतदान अथवा निवडणुकीचे कोणतेही अधिकार प्राप्त होणार नाहीत. संयुक्तपणे भागधारण करण्यासाठी

सहयोगी/सभासदास मालमत्तेच्या मालकीत हिस्सा/नाव असणे आवश्यक आहे, ही सहयोगी सभासदाच्या विरोधात नमूद असलेली सहकारी गृहनिर्माण संस्था संहितेतील तरतूद शासनाने २८ नोव्हेंबर २०१३ च्या परिपत्रकाद्वारे वगळण्यास सहकार आयुक्त व निबंधक यांस मंजुरी दिली. त्या अनुषंगाने सहकार आयुक्त व निबंधक यांनी या संदर्भात नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या विरोधात शासनाकडे मोठ्या प्रमाणात तक्रारी प्राप्त होत असल्याने, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७६ (अ) अन्वये १५ ऑक्टोबर २०११ रोजी 'सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या दैनंदिन कामाकाजाबाबतची संहिता' मधील प्रवेश फीने सहयोगी सभासद झालेल्या व्यक्तीला त्या मूळ सभासदांच्या वतीने मतदान अथवा निवडणुकीचे कोणतेही अधिकार प्राप्त होणार नाही ही तरतूद व संयुक्तपणे भागधारक करणेसाठी सहयोगी सभासदास मूळ सभासदाच्या मालमत्तेच्या मालकीत हिस्सा/नाव असण्याची अशी तरतूद या दोन्ही तरतुदी शासनाच्या दि. २८.११.२०१३ रोजीच्या पत्रान्वये वगळण्याची मंजुरी मिळाली असल्याने त्यानुसार सहकार आयुक्त व निबंधक, पुणे यांनी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम २७(२) मधील तरतुदीच्या अधीन राहून सदरच्या दोन्ही तरतुदी २४ डिसेंबर २०१३ रोजी आपल्या परिपत्रकाने वगळण्यात येत असल्याचे म्हटले आहे. त्यामुळे आता सहयोगी सभासदत्वाबाबत संभ्रम न राहता सुस्पष्टता निर्माण झाली आहे.

## क्लस्टर कोंडी फुटणार!

महाराष्ट्र टाइम्स  
दिनांक: १७/१२/२०१६

### बायोमेट्रिक सर्वेक्षणाला हिरवा कंदील

क्लस्टर योजनेतील लाभार्थ्यांची नावे निश्चित करण्यासाठी बायोमेट्रिक सर्वेक्षण तातडीने सुरु करण्याचे आदेश ठाणे महापालिकेला देण्यात येतील, अशी ग्वाही मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांनी शुक्रवारी विधानसभेती दिली आहे. त्यामुळे येथील रहिवाशांना दिलासा मिळण्याची चिन्हे दिसू लागली आहेत.

ठाणे महापालिकेने क्लस्टर योजनेचा इम्पॅक्ट असेसमेंट रिपोर्ट सादर केल्यानंतर या योजनेची अधिसूचना काढण्यासाठी आवश्यक असलेले शपथपत्र राज्य सरकारने उच्च न्यायालयात दाखल केले आहे. पुढील आठवड्यात त्या जनहित याचिकेवरील सुनावणी अपेक्षित आहे. लाखो ठाणेकरांचे लक्ष या निर्णयाकडे लागले असून क्लस्टर कोंडी त्यात फुटेल, अशी अपेक्षा राज्याचे मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस आणि पालकमंत्री एकनाथ शिंदे यांनी व्यक्त केली आहे.

गुरुवारी शिवसेनेचे विधान परिषदेतील आमदार रवींद्र फाटक यांनी तर शुक्रवारी विधान सभेतील आमदार प्रताप सरनाईक, सुभाष भोईर, किसन कथोरे आदी आमदारांनी लक्षवेधी सूचनेच्या माध्यमातून ठाण्यासह संपूर्ण एमएमआर क्षेत्रासाठी क्लस्टर योजना

लागू करण्याचा मुद्दा विधानसभेत उपस्थित केला होता. त्यावर उत्तर देताना विधान परिषदेत नगरविकास राज्यमंत्री रणजीत पाटील यांनी लेखी तर विधानसभेत मुख्यमंत्री फडणवीस यांनी उत्तर दिले आहे.

लाखो ठाणेकरांना सुरक्षित निवारा देण्यासाठी सरकारने क्लस्टर डेव्हलपमेंट योजना आखली असली तरी त्या विरोधात एक जनहित याचिका उच्च न्यायालयात दाखल झालेली आहे. ही योजना जाहीर करताना इम्पॅक्ट असेसमेंट रिपोर्ट तयार केला नसल्याचा कोर्टाचा प्रमुख आक्षेप होता. त्यामुळे मुख्यमंत्र्यांची या धोरणावर स्वाक्षरी झाली तरी अधिसूचना सरकारला काढता आलेली नाही. न्यायालयाच्या आदेशानुसार पालिकेने असेसमेंट रिपोर्ट तयार करून सरकारला सादर केला आहे. त्यानंतर सरकारने अंतिम अधिसूचना काढण्यासाठी १८ ऑक्टोबर, २०१६ रोजी कोर्टात शपथपत्र दाखल केले आहे. त्यात ठाणे पालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये नागरी समूह पुनर्विकास योजनेचा नियम समाविष्ट करण्यासाठी अधिसूचना काढण्याची परवानगी मागण्यात आली आहे. पुढील आठवड्यात न्यायालयात त्याबाबत सुनावणी अपेक्षित आहे. काटेकोर आणि नियोजनबद्ध पद्धतीने आपली भूमिका मांडली असून न्यायालयातील सकारात्मक सुनावणीबाबतचे भाकित मुख्यमंत्र्यांनी वर्तविल्याची माहिती पालकमंत्री शिंदे यांनी दिली.



# **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**

## सहकारी गृहसंस्थांसाठी आदर्श उपविधीत सुधारणा करताना...

वर्षभरापूर्वी मांसाहारींना सहकारी गृहनिर्माण संस्थेत सदस्यत्व नाकारण्यावरून बराच वादंग झाला होता. धर्मावरून काहींना सदस्यत्व नाकारले गेले म्हणून काहींनी तक्रार केली होती. गेल्या काही दिवसांपासून सेलिब्रेटी आहेत म्हणून सोसायटीमधील राहते घर सोडावे लागत आहे. आता काही सोसायटीमधून फक्त कुटुंबवत्सल व्यक्तीलाच दिले जात आहे. शहरात एकेकटे राहणाऱ्यांना सोसायटीत भाड्याचे घर मिळण्यात अडचणी येऊ लागल्या आहेत.

याकरता कारण दिले जाते ते म्हणजे अशा प्रकारच्या सदस्याकडून त्या इमारतीत राहणाऱ्या इतर सदस्यांना काही ना काही कारणाने त्रास होत असतो. मांसाहाराचा वास शाकाहारी सदस्यांना सहन होत नाही. इतर धर्मीयांना त्यांच्या संस्कृतीच्या वेगळेपणामुळे इतर बहुसंख्येने असणाऱ्या इतर धर्माच्या धर्माच्या सदस्यांना सहज होत नाही. इतर धर्मीयांना त्यांच्या संस्कृतीच्या वेगळेपणामुळे इतर बहुसंख्येने असणाऱ्या इतर धर्माच्या सदस्यांना सहज स्वीकारता येणे शक्य नाही, म्हणून काहींच्या बाबतीत सरसकट संशयाने पाहिले जाऊ लागले आहे.

सेलिब्रेटींची एकंदरीत वर्तणूक अन्य सदस्यांना त्रासदायक ठरते असे काही ठिकाणी अनुभव येऊ लागले. तर एकेकटे असलेले काहीजण बेलगामपणे रहात असतात, त्यांचे वागणे बेफिकीरीचे असते. त्याचा त्रास कुटुंबवत्सल सदस्यांना होतो म्हणून (एकेकट्या सदस्यांना विरोध करताना हे विसरून चालणार नाही की, आता पूर्वीसारखे एकाच ठिकाणी शिक्षण आणि नोकरी असे दिवस इतिहासजमा होत आहेत, प्रत्येक कुटुंबातला एक तरी होतकरू तरुण शिक्षणासाठी किंवा नोकरी-व्यवसायनिमित्ताने आपले घरदार सोडून अन्य ठिकाणी जाऊन रहात आहे. त्यांच्यावर अशी परमुलखात पाळी आली तर!) वर नमूद केलेल्या प्रकारच्या सदस्यांना आपल्या सोसायटीत थारा देऊ नये असे सहकारी गृहनिर्माण सोसायटीत राहणाऱ्या कुटुंबवत्सल सदस्यांचे म्हणणे असते.

काही सोसायटीच्या आपल्या अधिकारात त्यासाठीचे निर्णय घेऊन ते अमलात आणण्याचा प्रयत्न करतात आणि संघर्ष उद्भवतो. काही कुटुंबवत्सल सदस्यदेखील सोसायटीला मनस्ताप देत असतात. तसा अनुभवदेखील बहुतांश सोसायटींमधून नित्य येत असतो, त्यासाठीची कारणे वेगळी असतील तरी त्रासच, म्हणून केवळ त्या कारणावरून कुटुंबवत्सल व्यक्तीला सरसकट सभासदत्व नाकारले तर? कुटुंबवत्सल व्यक्तीला असा निर्णय स्वीकाराई असू शकेल



का? तसा निर्णय कितपत योग्य ठरेल आणि महत्त्वाचे म्हणजे तो कायदेशीर ठरेल का? अशा त्रासदायक सदस्यावर आदर्श उपविधीमध्ये सुचविल्याप्रमाणेच कारवाई करता येईल. तीच कायदेशीर ठरू शकते, ही गोष्ट लक्षात ठेवली पाहिजे. काही व्यक्तींच्या वर्तणुकीचा त्रास इतर सदस्यांना होतो म्हणून त्या प्रकारच्या पूर्ण व्यक्ती समूहालाच नाकारणे योग्य नाही. ते कायदेशीरदेखील ठरणार नाही.

गृहनिर्माण सोसायटीच्या, सोसायटीचे कामकाज सहकारी पद्धतीने स्वतःच चालवावे म्हणून शासनाने सहकार कायद्याखाली आदर्श उपविधी तयार करून त्या आधारे सोसायटीच्या सर्व सभासदांनी नियुक्त केलेल्या व्यवस्थापन समितीला काही अधिकार दिलेले आहेत. आणि जबाबदाऱ्याही निश्चित केलेल्या आहेत. म्हणून सोसायटीच्या सर्वसाधारण सभेला फार महत्त्व आहे. त्या सभेत संमत झालेले ठराव सर्व सदस्यांसाठी कायद्याने बंधनकारक ठरतात. त्यामुळे अशा ठरावांना अनन्यसाधारण महत्त्व असते. हे जरी खरे असले तरी सोसायटीचे नियम बनविताना कोणत्याही व्यक्तिस्वातंत्र्यावर गदा येणार नाही याची काळजी घेणे आवश्यक असते. मात्र याचे भान बऱ्याच ठिकाणी ठेवले जात नाही असा अनुभव आहे. त्याचे कारण म्हणजे अगदी सुशिक्षित समाजातही आढळून येणारी कायद्यासंबंधीची अनभिज्ञता.

## सहकारी गृहनिर्माण कायद्यात आणि पर्यायाने आदर्श उपविधीतील आवश्यक सुधारणा

- एकाच सहकारी सोसायटीत कुटुंबवत्सल सदस्य आणि दुकानदार/व्यावसायिक सभासद असतील तर त्यांच्या वास्तव्याचा मूळ हेतू आणि जागेचा वापर- जो पूर्णपणे भिन्न स्वरूपाचा आणि अर्थातच भिन्न कारणासाठी आहे. या मुद्द्याचा आवर्जून विचार व्हावा. आणि त्या दृष्टीने सुधारणा व्हाव्यात. त्यामुळे कोणावरही अन्याय होणार नाही आणि व्यवस्थापन समितीला आपली जबाबदारी पार पाडताना कायदेशीर अडचणी येऊ शकणार नाहीत.
- एकाच सदनिका विकताना किंवा भाड्याने देताना संबंधित व्यक्तीचा व्यवसाय, धर्म, प्रादेशिकता, भाषा, आहार, कुटुंबवत्सलता किंवा एकटा हे मापदंड लक्षात घेतले जाणार नाहीत. त्यावर त्याचे सदस्यत्व नाकारता येणार नाही किंवा खंडित करता येणार नाही.
- एकाच सहकारी गृहसंस्थांतून भाड्याने दिलेल्या सदनिकांची लक्षणीय संख्या लक्षात घेता, सदनिका ही गरज राहिली नसून, ती एक कायम उत्पन्नाचे साधनही झाली आहे. अशा परिस्थितीत दरवर्षी सदनिकाधारकाचा आर्थिक फायदा होत असतो. परंतु संस्थेला मात्र ना भोगवटा शुल्क नाममात्र मिळत असते, ती रक्कम वाढविण्याचा विचार व्हावा.
- एकाच नवीन मालकी हक्काने आलेल्या सदनिका धारकाला त्याची त्या गृहनिर्माण संस्थेतील मालकी जोपर्यंत सर्वसाधारण सभा मान्यता देत नाही तोपर्यंत पक्की धरली जात नाही. यामुळे सर्व कायदेशीर व्यवहार आणि देणेघेणे पूर्ण करूनसुद्धा, संबंधित सदस्याला त्या सदनिकेचा कायदेशीर मालक म्हणून गणले जात नाही आणि त्याला तोपर्यंत काही काळासाठी नाहक अडचणींना तोंड द्यावे लागते. काही वेळा दोन सर्वसाधारण सभेतील अंतर दहा-अकरा महिने असू शकते. हे वास्तव लक्षात घेऊन यासाठी सोसायटीच्या व्यवस्थापनाला सर्व कायदेशीर व्यवहार आणि देणेघेणे पूर्ण झाल्यावर पुढल्या पंधरा दिवसांत नवीन सदस्याला कायदेशीर मालक म्हणून मान्यताप्राप्त देण्याची सक्ती असावी.
- एकाच सदनिकांच्या मालकांची नावे प्रवेशद्वारे लावली जातात, परंतु त्या सदनिकेत राहणाऱ्या भाडेकरूचे नाव मात्र लिहिले जात नाही. हे बऱ्याच कारणाने अडचणीचे आणि संशयाला जागा करून देणारे ठरते. त्यामुळे मूळ मालक आणि भाडेकरू रहात असल्याचे त्याचे नावदेखील प्रवेशद्वारी असले पाहिजे.
- एकाच दिव्यांगांना वावरण्यास सहजता असावी यासाठी शासन आग्रही आहे आणि ते उचितच आहे, त्यासाठीच्या उपयोजना करण्याची गृहनिर्माण संस्थांनादेखील सक्ती करण्यात यावी.
- एकाच शासनातर्फे प्रकाशित आदर्श उपविधीच्या पुस्तकात एक गोष्ट ठळक अक्षरात नमूद केलेली असावी. ती म्हणजे - गृहनिर्माण संस्थेच्या कार्यकारिणीला आणि पर्यायाने

सर्वसाधारण सभेला जे अधिकार सहकार खात्याने सभेला जे अधिकार सहकार खात्याने कायद्याने बहाल केलेले आहेत त्याची कार्यवाही आणि अंमलबजावणी करताना राज्य घटनेला अभिप्रेत असलेल्या व्यक्तिस्वातंत्र्याचा कुठल्याही प्रकारे संकोच होईल अशा प्रकारचे ठराव मंजूर करता येणार नाहीत. (कारण याविषयी बऱ्याच गृहनिर्माण संस्थांचा गैरसमज झाला आहे असे अनुभवास येते.)

- एकाच सदर सोसायटी महाराष्ट्र राज्य सहकार कायद्याखाली नोंदविण्यात आलेली असल्यामुळे या सोसायटीचे कामकाज सभासदांनी निवडून दिलेल्या कार्यकारिणीनेच चालविणे सर्व सदस्यांना बंधनकारक आहे. शासनातर्फे काही अपवादात्मक स्थितीत प्रशासकाची नेमणूक करण्यात येत असते, ती कायमची उपाययोजना नाही. (या व्यवस्थेचा कार्यकाळदेखील निश्चित केला जावा).
- एकाच काही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील कार्यकारिणी सदस्य बेबंदपणे वागत असतात. काही कार्यकारिणीच्या कायदेशीर अस्तित्वावरच प्रश्नचिन्ह असते. अशा संस्थेचे बँकेतील व्यवहार थांबविता येणे शक्य आहे का, याचा कायदेशीर बाबी तपासून विचार करण्यात यावा. त्यामुळे सोसायटीतील इतर नाकर्ते सदस्य सोसायटीच्या कामात आवर्जून लक्ष घालू लागतील.

जसे अनुभव येत जातील त्यानुसार कायद्यात बदल करणे गरजेचे असते. शासनातर्फे तसे केलेही जाते आणि यापुढेही केले जाईल. यापुढे सहकारी गृहनिर्माण कायद्यात आणि पर्यायाने आदर्श उपविधीमध्ये येणाऱ्या काळात ज्या वेळी सुधारणा करण्यात येतील तेव्हा काही मुद्दे लक्षात घ्यावेत.

सदनिका ही अचल संपत्ती असल्यामुळे आणि आजच्या काळात तिचे मोल गगनाला गवसणी घालणारे ठरत असल्यामुळे तिचे कायदेशीर हस्तांतर, सर्व सहकारी संस्थांसमोरची मोठी डोकेदुखी ठरते आहे. त्या अनुषंगाने कार्यकारिणीसमोर इतरही कायदेशीर बाबी पूर्ण करणे कठीण होऊन बसते आहे. हा अनुभव लक्षात घेऊन हे हस्तांतर विनासायास आणि कालापव्यय न करता कसे पूर्ण करता येईल यावर काहीतरी कायदेशीर तोडगा सहकार खात्याने काढावा असे सुचवावेसे वाटते.

सहकारी गृहनिर्माण संस्था आता बऱ्याच वर्षांपासून अस्तित्वात असलेली संकल्पना असल्यामुळे, विशिष्ट काळानंतर त्याच्या आदर्श उपविधीमध्ये अनुभवातून कालानुरूप वेळोवेळी बदल होणे गरजेचे आहे. त्यासाठी या विषयावर अनुभवी लोकांकडून हरकती, सूचना, निरीक्षणे मागविण्यासाठी प्रसार माध्यमांद्वारे आवाहन करण्यात यावे. त्यामुळे कालानुरूप आदर्श उपविधी तयार करणे सोपे जाईल आणि गैरसमज, वादविवाद आणि खटले, तंटेबखेडे आटोक्यात आणता येतील.

## शासनाचे 'विकासकहिताय' धोरण

अलीकडेच राज्य शासनाने रिअल इस्टेट कायदा अर्थात रेरा अंतर्गत नियम जारी केले आहेत. हे नियम पाहता शासनाने 'ग्राहकहिताय' ऐवजी 'विकासकहिताय' धोरण अवलंबिले असल्याचे लक्षात येते. त्याविषयी...



भारतातील बांधकाम व्यवसायाला आणि व्यावसायिकांना शिस्त लावणे आणि ग्राहकांच्या हक्कांचे संरक्षण करण्यास प्रचलित कायदे अपुरे पडत असल्याने शासनाने नवीन रिअल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट अर्थात रेरा कायदा तयार केला. २५ मार्च २०१६ रोजी या कायद्यावर राष्ट्रपतींनी मंजूरीची मोहोर उमटवली आणि हा कायदा देशभरात लागू झाला. आपल्या महाराष्ट्र शासनाने देखील दिनांक १ मे २०१६ पासून रिअल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट अर्थात रेरा कायदा राज्यात लागू केला.

महाराष्ट्र शासनाने नुकताच या कायद्यांतर्गत बनविण्यात आलेल्या नियमांचा मसुदा प्रसिध्द करून त्यावर सूचना आणि हरकती मागविलेल्या आहेत.

प्रथमतः कायदा अणि नियम या दोन भागांची गरज आपण लक्षात घ्यायला हवी. कायदा एखाद्या विषयावरील व्यापक चौकट निश्चित करतो आणि त्या व्यापक चौकटीच्या मर्यादितच नियम बनविणे अपेक्षित आहे. कोणतेही नियम हे कायद्याच्या अंतिम उद्दिष्टांशी सुसंगतच असावयास हवेत. एखाद्या विषयाबाबत कायदेशीर परिस्थिती काय आहे हे कायद्यात नमूद केलेले असते, तर एखाद्या विषयाबाबत कायदेशीर कारवाई कशी करावी, हे नियमांमध्ये नमूद केलेले असते.

कोणताही कायदा हा अंतिमतः लोकांशी आणि त्यांच्या आयुष्याशी निगडित असतो. समाजात आणि परिस्थितीत सतत बदल होत असल्याने साहजिकच तसेच बदल लोकांच्या आयुष्यात देखील होत असतात. कायदा हा अंतिमतः लोकांच्या हिताकरताच असल्याने, कायदादेखील काळाप्रमाणे बदलला पाहिजे. इच्छित परिणाम साधायचे तर कायदा प्रवाही असायला हवा. बरेचदा असे देखील होते की, नवीन कायद्याची प्रत्यक्ष अंमलबजावणी सुरु झाल्यावर त्या अंमलबजावणीत प्रत्यक्ष कोणत्या अडचणी आहेत ते लक्षात येते. बदलता काळ किंवा प्रत्यक्ष अंमलबजावणीत लक्षात आलेल्या अडचणींमधून मार्ग काढण्याकरिता सतत कायद्यात बदल करत

राहणे शक्य नाही. म्हणूनच सर्वसामान्यतः प्रत्येक कायद्यात त्या कायद्याच्या परिणामकारक अंमलबजावणीकरिता नियम करण्याचे अधिकार शासनास असतात. बदलती परिस्थिती किंवा प्रत्यक्ष अडचण लक्षात घेऊन शासन त्यानुसार नियम बनवून त्या समस्येचे निराकरण करू शकते.

आपल्या देशातील विविधता लक्षात घेता संबंध देशभर एकसारखीच परिस्थिती नसल्याने स्थानिक समस्या आणि अडचणींनुसार एखाद्या कायद्यांतर्गत नियम बनवून त्या कायद्याच्या अंमलबजावणीत आवश्यक लवचीकता आणता येते.

### आक्षेपार्ह मुद्दे

- महाराष्ट्र शासनाने रेरा कायद्यांतर्गत प्रसिध्द केलेले मसुदा नियम हे देखील रेस कायद्याचे अंतिम उद्दिष्ट म्हणजे ग्राहकहित आणि ग्राहकांच्या हक्कांचे संरक्षण याची पूर्तता करण्यास हातभार लावणारे असणे अपेक्षित होते, मात्र याबाबतीत नवीन नियम काहीसे अपेक्षाभंग करणारे अपेक्षा.
- प्रस्तावित नियमांनुसार जर ऑफिस कंपाऊंड करण्यात आला तर अशा रकमा दोषी किंवा आरोपीने भरल्यावर त्याच्याविरुद्ध कायदेशीर कारवाई पुढे नेण्यात येणार नाही. गुन्ह्याबद्दल माफीची तरतूद असावी, पण मूळ कायद्यापेक्षा दंडाची रक्कम कमी करणारे नियम प्रस्तावित करणे म्हणजे

कायद्यातील दंडात्मक तरतुदीची धार बोधट करणेच आहे. अशाने कायद्याचा धाक निर्माण न होता, गुन्हा घडला तरी पैसे भरून सुटता येते अशी समजूत पसरणार आहे.

- व्यापक ग्राहकहित आणि ग्राहक हक्क संरक्षणाचा विचार करून ज्या पार्किंग विक्रीला सर्वोच्च न्यायालयाने बंदी घातलेली आहे, त्याच पार्किंगच्या विक्रीचा मुद्दा शासनाने प्रसिध्द केलेल्या मसुदा करारात असणे म्हणजे एकप्रकारे पार्किंग विक्रीला मुभा किंबहुना प्रोत्साहन देण्यासारखे आहे.
- शासनाने प्रसिध्द केलेल्या मसुदा नियमांमध्ये भाषा, धर्म, शाकाहार-मांसाहार इत्यादी कारणांवरून जागा न नाकारण्याची तरतूद नसणे किंवा अशा प्रकारे जागा नाकारल्यास विशिष्ट दंडात्मक कारवाईची तरतूद नसणे ही दुःखद आणि आश्चर्याची बाब आहे.
- महाराष्ट्र शासनाने रेंरा कायद्यांतर्गत प्रसिध्द केलेले मसुदा नियम हे देखील रेंरा कायद्याचे अंतिम उद्दिष्ट म्हणजे ग्राहकहित आणि ग्राहकांच्या हक्कांचे संरक्षण याची पूर्तता करण्यास हातभार लावणारे असणे अपेक्षित होते, मात्र याबाबतीत नवीन नियम काहीसे अपेक्षाभंग करणारे आहेत.

रेंरा कायद्यात कलम ७० मध्ये ऑफिस कंपाऊंडिंगबाबत तरतूद आहे. ऑफिस कंपाऊंडिंग म्हणजे पैसे भरून पापक्षालन करण्यासारखेच असते. म्हणजे एखादा गुन्हा झाला तर त्या बदल्यात पैसे भरायचे आणि मोकळे व्हायचे. मूळ कायद्यात देखील गुन्हा झाल्यास शिक्षेऐवजी दंड भरण्याची सोय आहे. कायद्यातील कलम ३ मधील नोंदणीबाबत तरतुदीचा भंग केल्यास तीन वर्षांपर्यंत करावास किंवा प्रकल्प किमतीच्या १०% पर्यंत दंडाची तरतूद आहे, प्रस्तावित नियमांत प्रकल्प किमतीच्या २% ते १०% रक्कम भरून कंपाऊंड करता येणार आहे. कायद्यात कलम ६४ नुसार न्यायाधिकरणाच्या आदेशाचे पालन न केल्यास एक वर्षांपर्यंत करावायास किंवा प्रकल्प किमतीच्या १०% पर्यंत दंडाची तरतूद आहे, प्रस्तावित नियमांत तेसुद्धा ५% ते १०% रक्कम भरून कंपाऊंड करता येणार आहे. कायदा कलम ६६ नुसार एजटन न्यायाधिकरणाच्या आदेशाचे पालन न केल्यास एक वर्षांपर्यंत करावायास आणि किंवा प्रकल्पातील प्लॉट, किंवा इमारत किमतीच्या १०% पर्यंत दंडाची तरतूद आहे, प्रस्तावित नियमांत ५% ते १०% रक्कम भरून कंपाऊंड करता येणार आहे. प्रस्तावित नियमानुसार जर ऑफिस कंपाऊंड करण्यात आला तर अशा रक्कमा दोषी किंवा आरोपीने भरल्यावर त्याच्याविरुद्ध कायदेशीर कारवाई पुढे नेण्यात येणार नाही. गुन्हाबद्दल माफीची तरतूद असावी, पण मूळ कायद्यापेक्षा दंडाची रक्कम कमी करणारे नियम प्रस्तावित करणे म्हणजे कायद्यातील दंडात्मक तरतुदीची धार

बोधट करणेच आहे. अशाने कायद्याचा धाक निर्माण न होता, गुन्हा घडला तरी पैसे भरून सुटता येते अशी समजूत पसरणार आहे.

या नियमांसोबतच राज्य शासनाने मालमत्ता विक्री कराराचा मसुदा देखील प्रसिध्द केलेला आहे. या मसुदा करारात देखील अनेकानेक त्रुटी किंवा कमतरता आहेत. इमारतीचे पकिंग, त्याची विक्री हा अतिहास वादाचा मुद्दा. हा मुद्दा मुंबईच्या सिटी सिव्हिल कोर्टापासून ते सर्वोच्च न्यायालयापर्यंत पोचला. याच मुद्द्यावर इमारतीचे पार्किंग विकता येऊ शकत नाही, असा स्पष्ट निर्वाळा सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेला असताना देखील करार कलम १ मध्येच 'दि अलॉटी हिअराबाय अॅग्रीस टु पर्वेस फ्रॉम प्रमोटर अॅण्ड प्रमोटर हिअरबाय अॅग्रीस टु सेल टु दि अलॉटी कार पार्किंग स्पेस बेअरिंग नं.... , फॉर कन्सिडरेशन ऑफ रू. ..' असा कार पार्किंग जागेच्या विक्रीबद्दल मुद्दा अंतर्भूत केलेला आहे हे निश्चितच धक्कादायक आहे. व्यापक ग्राहकहित आणि ग्राहक हक्क संरक्षणाचा विचार करून ज्या पार्किंग विक्रीला सर्वोच्च न्यायालयाने बंदी घातलेली आहे. त्याच पार्किंगच्या विक्रीचा मुद्दा शासनाने प्रसिध्द केलेल्या मसुदा करारात असणे म्हणजे एकप्रकारे पार्किंग विक्रीला मुभा किंबहुना प्रोत्साहन देण्यासारखे आहे. सर्वोच्च न्यायालयाने बंदी घातलेल्या गोष्टीला केवळ विकासकांच्या हिताकरिता मुभा किंवा प्रोत्साहन देणे म्हणजे सरळ सरळ ग्राहकहित आणि ग्राहकाहक्कांशी तडजोड आहे.

मालमत्ता किंवा बांधकाम क्षेत्रात अनेकानेक प्रकारे ग्राहकाची फसवणूक होण्याची शक्यता असते. ठरलेला मोबदला किंवा मोबदल्याचा काही भाग स्वीकारून कोणतेही बांधकाम न करणे किंवा अपूर्ण ठेवून विकासक परागंदा होण्याची बरीच उदाहरणे घडलेली आहेत. अशी फसवणूक थंबवण्याकरिता आणि ग्राहकांचे संभाव्य नुकसान टाळण्याकरिता किंवा कमी करण्याकरिता मूळ कायद्यात विक्री करारापर्यंत एकूण मोबदल्याच्या केवळ १०% रक्कम स्वीकारण्याची तरतूद आहे. मात्र महाराष्ट्र शासनाने प्रसिध्द केलेल्या मसुदा करारात मुळ कायद्याशी विसंगत मुद्दे अंतर्भूत करण्यात आलेले आहेत. नवीन मसुदा करारानुसार कराराच्या पूर्वी एकूण मोबदल्याचा १०% पर्यंत, कराराच्या वेळेस एकूण मोबदल्याच्या ३०% पर्यंत आणि प्लिंथचे काम झाल्यावर एकूण मोबदल्याचा ४५% पर्यंत, स्लॅब झाल्यावर ७०% पर्यंत, भिंती आणि अंतर्गत काम झाल्यावर एकूण मोबदल्याच्या ७५% पर्यंत, लिफ्ट, लॉबी, सॅनिटरी फिटिंग इत्यादी कामे झाल्यावर एकूण मोबदल्याच्या ८०% पर्यंत, बाहेरील प्लॉबिंग, बाहेरील प्लॅस्टर झाल्यावर एकूण मोबदल्याच्या ८५% पर्यंत इलेक्ट्रिक फिटिंग झाल्यावर एकूण मोबदल्याच्या ९५% पर्यंत आणि उर्वरित मोबदला प्रत्यक्ष ताबा देताना स्वीकारता येणार आहे. या मोबदला वेळापत्रकाचे ढोबळ मानाने दोन भाग पडतात एक प्रत्यक्ष काम सुरु

व्हायच्या आधी आणि दुसरा प्रत्यक्ष काम सुरू झाल्यावर यातील पहिला टप्पा बुकिंगपासून कराराच्या नोंदणीपर्यंतचा आहे. ज्यावेळेस विकासक एकूण मोबदल्याच्या ४०% पर्यंत रक्कम स्वीकारू शकतो. याचा अर्थ प्रत्यक्ष जमिनीवर कोणतेही काम न करता विकासकास ग्राहकाकडून एकूण मोबदल्याच्या सुमारे ४०% पर्यंत रक्कम स्वीकारता येणार आहे. ग्राहकाचे पैसे घेऊन पळून गेल्याच्या घटना लक्षात घेता, असे प्रकार ताबा देण्याअगोदर ग्राहकाकडून मोबदला स्वीकारण्यात मर्यादा असणे ग्राहकाच्या हिताचे असते. मात्र मसुदा करार बघता याबाबतीत देखील ग्राहकहिताशी तडजोड करून विकासकास झुकते माप देण्यात आल्याचे स्पष्ट आहे.

मसुदा नियमांत ग्राहकाने विकासकास किंवा विकासकाने ग्राहकाला व्याज द्यायचे झाल्यास ते स्टेट बँकेच्या प्राइम लेंडिंगदरपेक्षा दोन टक्के अधिक दराने द्यावे असे अगदी स्पष्टपणे नमुद केलेले आहे. मसुदा करारात देखील तसे स्पष्टपणे नमुद असणे आवश्यक होते, मात्र त्याऐवजी ती जागा मोकळी ठेवण्यात आली आहे. सर्वसामान्यतः कोणताही ग्राहक सर्व करार बारकाईने वाचत नाही हे वास्तव लक्षात घेता ही मोकळी जागा आपल्या मर्जीने भरून वाटेल तो व्याजदर ठेवण्याची मोकळीक विकासकास मिळणार आहे, ज्याचा गैरवापर झाल्यास ते ग्राहकाच्या अहिताचे ठरणार आहे.

मुळ कायदा कलम १४ नुसार एखाद्या ग्राहकाने प्लॉट किंवा इतर मालमत्ता विकत घेण्याचे मान्य केल्यावर त्या इमारतीच्या आराखड्यात अथवा नकाशात बदल करायचा झाल्यास सर्व ग्राहक किंवा खरेदीदारांपैकी किमान दोन तृतीयांश ग्राहक किंवा खरेदीदारांची पूर्वसंमती आवश्यक आहे. याच्याशी सुसंगत एखादे कलम मसुदा करारात असणे अत्यावश्यक होते, मात्र तशी कोणतीही तरतूद अथवा अट या मसुदा करारात नाही. शासनानेच प्रसिध्द केलेल्या नियमांचा मसुदा आणि कराराचा मसुदा यात अशा महत्त्वाच्या मुद्द्याबद्दल विसंगती असणे, एवढ्या महत्त्वाच्या मुद्द्यावर मसुदा करार मूक असणे हे निश्चितच आश्चर्यकारक आहे.

आपल्या देशात प्रत्येक बाबतीत अमर्याद विविधता आहे. सर्व भारतीय एक आहेत,विविधतेत एकता आहे वगैरे कितीही बाता आपण मारल्या तरी भाषा, धर्म, शाकाहार-मांसाहार इत्यादी कारणांवरून नवीन आणि जुन्या इमारतीमध्ये जागा नाकारण्याचे प्रसंग आजही घडत आहेत हे वास्तव नाकारता येण्यासारखे नाही. स्थावर मालमत्तेच्या बाबतीत हा देखील एक महत्त्वाचा आणि ज्वलंत प्रश्न आहे ज्याला शासनाच्या मसुदा नियमांत जागा मिळायला हवी होती. मात्र शासनाने प्रसिध्द केलेल्या मसुदा नियमांमध्ये भाषा, धर्म, शाकाहार-मांसाहार इत्यादी कारणांवरून जागा न नाकारण्याची तरतूद नसणे किंवा अशा प्रकारे जागा नाकारल्यास विशिष्ट दंडात्मक कारवाईची तरतूद नसणे ही दुःखद आणि आश्चर्याची बाब आहे. यावर समानता हा सावधनिक अधिकार आहे त्याच्याकारता स्वतंत्र तरतूद कशाला हवी? असा युक्तिवाद सादर केला जातो आहे. पण आजही ज्या प्रकारे भाषा,धर्म, शाकाहार-मांसाहार या कारणांवरून जागा नाकारल्या जात आहेत त्यावरून हा युक्तिवाद पोकळ आणि बिनबुडाचा असल्याचे स्पष्ट आहे.

शासनाने प्रसिध्द केलेल्या मसुदा नियमांचा सांगोपांग विचार करता या नियमांत अनेक त्रुटी असल्याचे सकृत्दर्शनी स्पष्ट होते आहे. आपल्याकडे लोकशाही असल्याने शासनास एकतर्फीपणे कायदा करता येत नाही. म्हणूनच शासनाने मसुदा प्रसिध्द करून त्यावर जनतेकडूनच सूचना आणि हरकती मागविलेल्या आहेत. कायदा आणि नियम पारित झाल्यावर त्यास न्यायालयात आव्हान देण्यापेक्षा कायदा पारित होण्या अगोदरच त्यात सुधारणा सुचविणे हा अधिक श्रेयस्कर मार्ग आहे. आपल्याकडे असलेल्या लोकशाहीचा उपयोग करून घेऊन आपल्यापैकी जास्तीत जास्त लोकांनी या मसुदा नियमांवर या लेखात मांडलेल्या मुद्द्यांवर आणि इतर महत्त्वाच्या मुद्द्यांवर सूचना आणि हरकती शासनापर्यंत पोहोचवणे हे आपल्या हक्कांकरिता आणि हक्कांच्या दीर्घकालीन सुरक्षेकरिता अत्यंत आवश्यक आहे.

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



Follow us on Twitter :  
@vasaihsgfd



• Sign up for our free Monthly  
E-mail Newsletter at  
[www.vasaihousingfederation.com](http://www.vasaihousingfederation.com)



## MUST-HAVE DOCUMENTS FOR REDEVELOPMENT

**R**edevelopment of occupied buildings of housing societies is a challenging task in itself. To make redevelopment possible and feasible, a society has to face and solve number of challenges like lack of trust and unity, members' personal disputes, etc. Besides solving such issues, the society has to overcome the following technical and legal impediments pertaining to documents of ownership records, which are a must for redevelopment.



Afternoon DC - Friday, December 02, 2016

### LEGAL DOCUMENTS

- To obtain conveyance of the property if not executed in favour of the society so far.
- To transfer the ownership of property in favour of society if it is not reflected in Property Register Card of City Survey Office even though Conveyance and Index-II are obtained.
- To obtain fresh P.R card reflecting ownership of society therein with plot area in figures and words duly certified by the City Survey Officer.
- To obtain corrected P.R Cards from City Survey Office if there is correction in area.
- To obtain renewal of lease if earlier lease period is over or likely to be over soon when the plot is lease hold where the lessor is either a private party or any statutory authority.
- To obtain certified true copies of ownership documents from the registration authority, in case the same are misplaced not traceable.
- To obtain written consent from the lessor for proposed redevelopment scheme particularly for the use of additional F.S.I or loading of T.D.R. if such permissions are not incorporating in the original lease document.
- To obtain up to date fresh City Survey Plan of property from City Survey Office.

### TECHNICAL DOCUMENTS

- Non-availability of approved plans according to which building is constructed.
- Non-availability of Occupancy Certificate, of the building in reference.
- Non-availability of structure plans and calculation according to which building is designed.
- Non-availability of City Survey Plan as well as Physical Survey plan showing existing boundaries, its dimensions and actual area available on site.
- Non-availability of names and address of component agencies i.e. original vendors, developer and who had constructed the building, as well as of architect, structural engineer, site engineer under whose supervision the building work was carried out.



## 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 / HOUSING LOAN
- OWNERSHIP FLATS THROUGH REGD. HOUSING 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

## STATE'S DRAFT RULES ON REALTY FAVOUR DEVELOPERS: ACTIVISTS


**A** builder can terminate a flat purchase agreement by giving just a week's notice on email to the buyer who defaults on an installment. But the developer can refund the money without interest to the purchaser at leisure, within six months.

This is one among several controversial clauses in Maharashtra's draft Real Estate (Regulation & Development) Act 2016 (RERA) rules notified last week. On the other hand, RERA rules framed by the Centre say the builder must refund the money within 45 days (with or without interest, depending on the situation) and does not stipulate cancelling the agreement within seven days in case of default. Many such loopholes in the state draft have been culled out by the city-based consumer rights' group, Mumbai Grahak Panchayat (MGP).

Housing experts and groups like the MGP have accused the state government of diluting provisions of the stringent Act, which they said now favour the construction industry. The state has allowed only 15 days for the public to file objections suggestions on the draft instead of the mandatory 30 days. The state's draft RERA Act has several controversial clauses that favour builders, said housing experts. MGP chairman Shirish Deshpande said the earlier state law, MOFA, permitted the developer to cancel the agreement after giving a 15 days' notice, and the builder could resell the flat only after refunding money to the original buyer. "Under the new draft rules, a builder can immediately sell the flat after terminating the agreement," he said.

The state draft has also proposed to increase the burden on flat purchasers; it says a buyer must pay 30% of the total cost while signing the agreement and 45% when the plinth of the building is constructed. The earlier state law stipulated 20%

<b>TWO DIFFERENT SETS OF REGULATIONS</b>	
<b>State draft</b>	<b>Central draft</b>
1 Builder can give week's notice on email to buyer defaulting on installment to end deal. Developer can refund sans interest in 6 months	1 Builder must refund money within 45 days (with or without interest, depending on situation). No stipulation on cancelling deal
2 Buyer must pay 30% of total cost while signing agreement and 45% when plinth is constructed	2 Centre did not stipulate any payment schedule; left it to states to decide
3 Fee of Rs. 10,000 for filing complaints before housing authority	3 Fee of Rs. 1,000 for filing such complaints



payment when the agreement is signed with the developer. The Centre's rules do not stipulate any payment schedule; it left it to the states to formulate it.

The state draft says builders can pay for the registration fee at Re 1 per square metre, which means for a 1,00,000 square feet project, he has to pay approximately Rs 10,000. However, the Central rules prescribed fees of between Rs 5 lakh to Rs 10 lakh for residential and commercial projects.

Central rules proposed a fee of Rs 1,000 for filing complaints before housing authority; the state draft has proposed to hike this fee to Rs 10,000.

"This clearly shows that the state draft RERA rules are biased towards the builder and are diametrically opposite to the very essence of the act where the buyer was supposed to be king," said Pankaj Kapoor, MD of Liases Foras, a real estate research firm.

"RERA at the Centre aimed at transparency by including a fair share of disclosures. But the Maharashtra notification has eliminated most of these clauses," said Kapoor. According to him, key disclosures under Section 4 (2) and Rule 3 (2) have been excluded to be put up on the website of the Authority. These include carpet area of flat,

encumbrance certificate (this would have disclosed encumbrances in respect of the land where the real estate project is proposed to be undertaken), copy of the legal title report and sanctioned plan of the building.

“The lack of transparency and exclusion of disclosures have left enough room for corruption. The buyer will not be privy to information about the project, and it will be easier for builders to manage higher authorities and change the plan as per their convenience,” said Kapoor.

The Central rule requires a builder to submit an annual report including profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors' report and auditors' report for the preceding three financial years, among other things. However, the Maharashtra draft rule is silent on such a requirement. Sudip Mullick, partner in the law firm Khaitan & Co, said one should not make a “big fuss” over this. “Does this mean that if a builder is a new entrant not backed by a parent entity, such a promoter cannot develop or do business under RERA?”

According to me, one must look at the present financial capabilities of a promoter to undertake a project and its tie-up with the concerned financial institutions,” he said. Mullick added, “I don't think there has necessarily been any dilution of the provisions of RERA Act by such rules. Whatever dilutions have been provided, cannot be read in isolation but will have to be read keeping in mind the scenario prevailing in the state.”

A prominent builder, who did not wish to be identified, said although he had not studied the draft rules, he thought the law was already tough. “Any more and it would be strangulatory,” he said. Builder Rajan Bandalkar, state vice-president of NAREDCO, a body representing developers, said the new law is for “black sheep” in the industry. “It should ease problems of the industry, not hinder it,” he said. He supported the state's draft rule, which does not make it mandatory for builders to submit I-T returns. “Why should it be made public? It can be misused,” he said.

#### TIMES VIEW:

The loopholes pointed out by housing experts in the draft rules make it evident that the state is more concerned about safeguarding the interests of the building industry rather than flat purchasers. RERA was meant to protect consumers, but the new draft is littered with gaps which will make it smoother for builders to circumvent the law. The Fadnavis government plug them immediately.

**Source: Times of India - 15/11/2016**

#### MSWA Chairman View

***CA Ramesh S Prabhu, has also submitted his suggestion and objections in the matter to the Housing Department Mantralaya, Goutam Chatterji, OSD, CM has also invited CA. Ramesh Prabhu, to discussed the above matter personally.***

***The suggestions and objection on the above matter is published in our magazine elsewhere.***

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



Follow us on Twitter :  
@vasaihsgfed



• Sign up for our free Monthly  
E-mail Newsletter at  
[www.vasaihousingfederation.com](http://www.vasaihousingfederation.com)



## WHATSAPP QUESTION AND ANSWERS

# WhatsApp

**Q.1. Can a builder allot the adjoining only available open space to only ground floor flat owner (deemed to be appurtenances to the flat) and same is restricted for rest of the member. Of which the ownership right remains with the builder.**

**-Bharat palan From Royal Palm, Arey colony.**

**Ans by CA Ramesh Prabhu:-**

As per the Maharashtra Ownership flats Act, 1963, the developer/ builder can sell the area which is part of FSI and nothing more. In other words, common areas which is not part of FSI neither can be sold nor allotted to any particular member for his personal use.

In case, you want to take legal recourse, you may file a case against the builder and the particular flat owner whom such common area is given by builder for his exclusive use before the consumer court or civil court

**Q.2. I just saw on the brilliant new channel 428 MAGICBRICKS, a program on Society Bye Laws Guide on which Mr Ramesh Prabhu was a panelist.**

**I would be grateful to Mr Prabhu to reiterate the answer he gave regarding when elections should take place after a new society has been formed and registered. The first ad hoc committee is set up by the registrar for 1year. What is the timetable for the next election to take place.**

**Ans by CA Ramesh Prabhu:-**

In the First General body meeting held within 3 months of formation of society, a provisional management committee is elected. This provisional managing committee before the six months due for election (that means within six

months of its constitution) need to inform the registrar about the due date of election and the number of committee members to be elected in Form no.E-2 prescribed under Maharashtra Cooperative Societies (Election to committee) Rules 2014 and also list of voters in Form E-3 as per the said election Rules.

If the number of members in the society is within 200, the same shall be done by the election officer by calling the special General Body Meeting by giving 15 clear days notice and if the number of members are 200 or more, election officer shall draw an election program of 35 days as provided in the said rules including secret ballot.

In case societies less than 200 members want to have election program of 35 days, the members present in the SGM called for conducting the election should pass a resolution to have 35 days election program. In such a case, the election officer shall be bound to do so.

The term of the elected committee members shall be 5 years. Even office bearers election and filling up of casual vacancies need to be done through the election officer. Thus first provisional committee term shall be one year and thereafter the elected committee term shall be 5 years.

**Q.3. I have a doubt on stamp duty amendment in Maharashtra Stamp Axt, 1958 , charging Rs.500 to family members, if transfer of immovable property takes place between two brothers then what will be the applicability of stamp duty?**

**- CA. Ashish Kshirsagar**

**Ans by CA Ramesh Prabhu:-**

Any transfer between brothers / sisters or from children to parents or grand parents Stamp duty @ 2% of Market Value is still applicable. The confessional Stamp duty of Rs. 500 not applicable to above cases.. It is only from father to children and grand children Ans spouse. If son or daughter wants to gift to father or grand father 2% of Market Value shall be Stamp duty. Registration fees shall be 1% of Market Value or Rs. 30000 whichever is less.

**Q.4. Hello Sir, have a query - a shop is jointly owned by relatives in a CHS. One of the owner has expired (female - unmarried). The society is in the process of issuing share certificate . What will be the procedure for getting share certificate in survival owner name. And also if the expired person has made a will but there's no mention for this shop in the will. In the will the survival owner of shop is one of the beneficiaries.**

**- CA. Haresh V Tinan**

**Ans by CA Ramesh Prabhu**

When the unmarried daughter expires, her class 2 heirs become the legal heirs for her share in the property like parents, brothers and sisters. The society cannot delete the name of expired and make the surviving joint owner as the full owner.

Since there is a WILL, though there is no specific Mention about this property and if there is a general reference that all other properties and valuables to be given to beneficiaries mentioned in the WILL, you may get the probate mentioning the said property share as one of the assets to be transferred to beneficiaries in the WILL.

Otherwise, you need to get release deed registered in favour of surviving joint owner or any other name as the all legal heirs decide, get it registered and submit to the society to do the needful.

**Q. 5. One of the member has nominated her daughter .The nomination is in daughter's married name. The member died last year, on death of the member the membership has been transferred to her daughter. The daughter wants the membership to be in her maiden name as she is in the process of divorce. Can we do it?**

**Ans by CA Ramesh Prabhu**

In order to change the name, she has to submit an official gazette copy and thereafter you may by taking indemnity Bond change the share certificate on her maiden name Otherwise you have to ask her to submit the divorce order and thereafter by taking an application and Indemnity bond can change the name.

*I just saw on the brilliant new channel 428 MAGICBRICKS, a program on Society Bye Laws Guide on which Mr Ramesh Prabhu was a panelist.*

**Q.6. I would be grateful to Mr Prabhu to reiterate the answer he gave regarding when elections should take place after a new society has been formed and registered. The first ad hoc committee is set up by the registrar for 1year. What is the timetable for the next election to take place.**

**Ans by CA Ramesh Prabhu**

In the First General body meeting held within 3 months of formation of society, a provisional management committee is elected. This provisional managing committee before the six months due for election (that means within six months of its constitution ) need to inform the registrar about the due date of election and the number of committee members to be elected in Form no. E-2 prescribed under Maharashtra Cooperative Societies (Election to committee) Rules 2014 and also list of voters in Form E-3 as per the said election Rules.

If the number of members in the society is within 200, the same shall be done by the election officer by calling the special General Body Meeting by giving 15 clear days notice and if the number of members are 200 or more , election officer shall draw an election program of 35 days as provided in the said rules including secret ballot.

In case societies less than 200 members want to have election program of 35 days, the members present in the SGM called for conducting the election should pass a resolution to have 35 days election program. In such a case, the election officer shall be bound to do so.

The term of the elected committee members shall be 5 years. Even office bearers election and filling up of casual vacancies need to be done through the election officer.

Thus first provisional committee term shall be one year and thereafter the elected committee term shall be 5 years.



# 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 /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 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

<b>BOOK NO.</b>	<b>TITLE OF THE BOOKS</b>	<b>COST PRICE</b>	<b>DIS. PRICE</b>	<b>MARK (✓)</b>
<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.



## 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/ Ionavla & 40 min. to Matheran hil station.
- 40 min. from Adlabs Imegica, Biggest amusement park.
- Proposed Panvel-Karjat-Khopoli local train services under Mumbai Urban Transport Project-3.
- Proposed 15 flyovers on Mumbai-Pune highways between Panvel & Khopoli will reduce travel time by 30 min.
- Proposed Trans-Harbour line will reduce drive to South Mumbai by 60 mins.

**“SHUBHA”**

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

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

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

**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)