

वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटीस् रीव्यू



VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

January 2015

VOL.03 Issue 10

Price : ₹ 25/-

ORGANISED BY

IN ASSOCIATION WITH



**BANDRA HINDU ASSOCIATION &
AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA**

Have pleasure in Inviting you to a

AFFORDABLE HOUSING & REDEVELOPMENT EXPO - 2015

1. Conference

2. Camp

3. Expo

**Come.... let's Discuss & Decide on Affordable Housing
& Redevelopment issues**

**Venue : Bandra Hindu Association, Dr. K B Hedgewar Marg,
Off Linking Road, Bandra (West), Mumbai 400050**

SUPPORTED BY :



तुमच्या उज्वल व्यावसायिक यशामध्ये, आमचाही खारीचा वाटा

आकाशाला गवसणी घालू पाहणाऱ्या तुमच्या उत्तुंग आकांक्षांसाठी सादर करीत आहोत

उद्योग व्यवसाय 'समृद्धी' कर्ज योजना

खालील व्यावसायिक गरजांसाठी ह्या योजनेतर्गत कर्ज उपलब्ध होऊ शकते:

- उद्योजक / व्यावसायिकांना नवीन व्यापारक्षम जागा (पगडी वा भाडेतत्त्वावर) मिळविण्यासाठी
- कच्चा माल / यंत्रसामग्री / उपकरणे इत्यादीच्या खरेदीसाठी
- उद्योग / व्यवसायासाठी केलेला खर्च भागविण्यासाठी
- सध्याच्या व्यावसायिक / कारखान्याच्या जागेची दुरुस्ती तसेच नूतनीकरणसाठी
- इतर वित्तीय संस्थांकडून घेतलेले कर्ज परतफेडीसाठी
- उद्योग / व्यवसायात नवीन तंत्रज्ञान विकसित करण्यासाठी

कर्ज मर्यादा: किमान रुपये ५ लाख ते कमाल रुपये ५ करोडपर्यंत अथवा तारण (स्थायी) मालमत्तेच्या बाजारभावाच्या ६०% इतकी



ESTD. 1918

बॅंसीन कॅथॉलिक को-ऑपरेटिव्ह बँक लि. (शेड्यूल्ड बँक)

Help you to grow beyond....

भेट द्या: www.bccb.co.in | टोल फ्री नं.: 1800 233 6000

अधिक माहितीसाठी आमच्या जवळच्या शाखेशी संपर्क करा

कॉर्पोरेट ऑफिस : बॅंसीन कॅथॉलिक बँक बिल्डिंग, पापडी नाका, पोस्ट ऑफिस पापडी, वसई-४०१ २०७. संपर्क: ०२५०-२३२२०५३/३४४९ किंवा ९५२७४४९६००/५९६००/६९६००

आनेलो पेन
महायवस्थापक

ब्रिजिन्दा कुटिनो
प्रमुख महायवस्थापिका

ग्रेगरी जे. डिमेलो
उपाध्यक्ष

डॉमिंगो एस्. डिमेलो
अध्यक्ष

संचालक मंडळ
कर्मचारी व अधिकारी वर्ग

Goldmine

BUILDING REPAIRS / REDEVELOPMENT **B.M.C AAPROVED CONSULTANTS**

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

Regd. / Licensed / Empanelled - with MCGM, NMMC, KDMC, MBMC, VVMC

On similar lines, the health of the building has to be checked

Our company will check your for the "SWEET HOME"

**STRENGTH OF THE BUILDING, DURABILITY &
STRUCTURAL SAFETY.**



OUR SERVICES FOR STRUCTURAL AUDIT & BUILDING REPAIRS:

Structural Audit / Survey: As Per Bye Law No.77 & Municipal Nomes. Details Survey/ Audit / **Non-Destructive Tests (Ultra Pulse & Rebound Hammer Test)** Half Cell Potential Chemical Analis.

REPAIRS:

Survey, Tendering Process, Selection of Contractor, Legal Documentation, Technical Supervision, Quality & Quantity Control, Bill Certification, Work Guarantee & Stability Certificate.

PMC FOR REDEVELOPMENT :

As Per Govt. New Guideline / Notification- Feasibility Report, Tendering Process, Selection Of Building, Planning, Legal Documentation, Supervision, Quality Control & Project Consultants.

Expert in Liasoning with BMC/MHADA/Collector/SRA/MMRDA

BMC Panel Consists Of Structural Engineer, Architects, & Legal Consultants.



Architect, Civil & Structural Engineers, Valuers Project Management Consultants,



ISO 9001:2008 CERTIFIED

*ADDRESS: H/O -10/101, Swapna Purti, Nr. Vishnu Shivam Mall, Thakar Village,
Kandivali (E), Mumbai- 400 101.*

B/O-Shop-No-4, Nirav Apt. Nr.Renuka Niwas, Anand Nagar, Vasai (W), Thane-401202



Contact Person.

MR. NILESH SINGH - 7666001099/9920601099

MR. PANKAJ CHAUHAN - 7757856885

MR. CHETAN GAONKAR - 7757856884

OFFICE-NO - 7718881803/0250-6065655/6065755

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. Runal Falcao
Adv. Beena Singh.

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,

Your association has been conducting number of programs to update members about the latest changes in various provisions of law.



वसिष्ठ
श्री. विठ्ठ. विष्णुनाथन

The election for societies whose terms have ended on 14.2.2013 till 31.3.2013, where the administrators, authorized officers, administrative boards have been appointed is required to be held before the end of this month. The terms of the societies which expires after 31.3.2013 are required to inform the Deputy/ Assistant registrar of your ward with provisional list of voters/ members to appoint a election officer. As per the amended Maharashtra Co-operative societies Act,1960, elections to the committee and office bears including casual vacancy for all the societies will be done by the State Co-operative Election Authority.

Jawarlal Nehru, the first Prime Minister of India has said" All enthusiasm in the world will not be enough unless we have trained personnel to run our cooperative societies". Even one of the principle of Co-operation is education and training. 97th Constitutional amendment and insertion of section 24A to MCS Act, 1960 has made it compulsory to impart the education to the members and the committee of the society. In order to impart the knowledge, your association has planned to have "FREE SEMINAR FOR MEMEBRS" on every Saturday from 04 pm to 7pm at your association conference Hall. The details of free seminar is given elsewhere in this issue.

Representation and issues you want your association to represent before the government to bring policy changes may be send to us. Your association has started online course, printed the new model bye-laws.

Wish you all happy learning and a happy new year.

With best regards.

CONTAIN

PAGE NO.

मुद्रांक शुल्क विभागाच्या आडमुठेपणाच्या धोरणामुळे हजारो सहकारी गृहनिर्माण संस्था मानीव अभिहस्तांतरणापासून वंचित	06
सहकारी गृहनिर्माण संस्था इमारतींचा पूनर्विकास	08
गरज ज्येष्ठांसाठीच्या खास वसाहतीची	12
गंतवणूक करा डोके शांत ठेवून ...	14
सहकारी गृहनिर्माण संस्था इमारतींचा पूनर्विकास	16

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 बँकस् 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, २३२६६६८ 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



FREE - INVITATION TO ALL



ORGANISED BY

IN ASSOCIATION WITH

BANDRA HINDU ASSOCIATION & AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

*Venue : Bandra Hindu Association, Dr. K B Hedgewar Marg,
Off Linking Road, Bandra (West), Mumbai 400050*

Agenda

Attractions

- | | |
|---|--|
| 1. To Solve Housing Societies Problems | ➤ Meet Govt Officials & Dept Heads |
| 2. Bye-laws Adoption Camp – In front of Registrar | ➤ Addressed by Advocates & Experts |
| 3. Training on Online Registration, Deemed Conveyance Application & Mandatory Returns | ➤ All Housing Societies requirement under one Roof |
| 4. Free Advice on Deemed Conveyance, Redevelopment & Other Societies Problems | ➤ Get the appropriate Solution to Housing Society problems |

Register your Participation to WIN "ATTRACTIVE PRIZES"

PROGRAM SCHEDULE: ON 14TH FEBRUARY 2015 - Day 1 - FIRST SESSION

Time	Particulars	Subjects
10.00 am to 11.00 am	Chief Guest – Hon'ble Shri DEVENDRA G. FADNAVIS, Chief Minister, Govt. of Maharashtra State,	Inauguration Session & Speech on Affordable Housing
11.00 am to 11.30 pm	Guest of Honor Hon'ble Shri Prakash Mehta Housing Minister, Govt. of Maharashtra	Issue for Housing Societies & Affordable Housing New Policies
11.30 am to 11.50 pm	Hon'ble Shri Ashish Shelar, MLA & Chairman - BJP - Mumbai City	Role of BMC at the time of Redevelopment
11.50 am to 12.20 pm	Hon'ble Shri Sitaram Kunte, Municipal Commissioner, MCGM	Development Control Rules & Redevelopment Benefits
12.20 pm to 12.40 pm	Affordable Housing – Govt Officials	Affordable Housing

**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

12.40 pm to 01.00 pm	Patron Speaker	Advantages for AHWOI & Redevelopment
01.00 pm	Q & A	
PROGRAM SCHEDULE: ON 14TH FEBRUARY 2015 - Day 1 - SECOND SESSION		
02.30 pm to 03.30 pm	Hon'ble Shri Dadaji Bhuse, State Co -operative Minister	
03.30 pm to 03.50 pm	Hon'ble Shri Rajgopal Devora, Secretary Cooperation	Latest Changes in Co-operative Societies Act
03.50 pm to 04.10 pm	Hon'ble Shri Kirit Somaya	Service Tax
04.10 pm to 04.30 pm	CA. Vimal Punamia	Property Tax, Service Tax, TDS, VAT on Flats and on Redevelopment
04.30 pm to 05.00 pm	Adv. Amit Mehta	Latest Circulars & GR on Redevelopment
05.00 pm to 05.30 pm	Adv. Vinod Sampat	Selection of Builders
05.30 pm to	Q & A	

PROGRAM SCHEDULE: ON 15TH FEBRUARY 2015 - Day 2 - FIRST SESSION		
Time	Particulars	Subjects
10.00 am to 10.30 pm	Hon'ble Shri Chandrakant Dada Patil Minister for Co-operation, Govt. of Maharashtra	
10.30am to 11.00am	Hon'ble Shri. Dinesh Olkar, Commissioner for Co-operation, Vikas Rasal - Joint Registrar, Mumbai Division, Co-operative Department,	Latest Changes in Model Bye - Laws & Election Rules
11.00 am to 11.30 pm	CA. Ramesh Prabhu	Conveyance & Deemed Conveyance
11.30 am to 11.50 pm	Patron Speaker	



NOW, WATER PROOFING 100% GUARANTEED

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



Building Water Proofing



Building Construction



Interior Decoration



Redevelopment



Water Proofing



Road Construction



Painting



Structural Repairs



Industrial Coatings

VIBGYOR®

Protecting Precious Properties

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

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

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

11.50 am to 12.20 pm	Shri. Subhash Patil District Deputy Registrar	Redevelopment Circular dated 3.1.2009
12.40 pm to 01.00 pm	Patron Speaker	
01.00 pm to	Q & A	
PROGRAM SCHEDULE: ON 15TH FEBRUARY 2015 - Day 2 - SECOND SESSION		
02.30 pm to 03.00 pm	Hon'ble Shri Ravindra Waikar Minister of State for Housing	
3.00pm to 03.30pm	Hob'ble Shri Satish Gavai, IAS Vice President MHADA	
03.30 pm to 03.50 pm	Hon'ble Shri. Nirmal Deshmukh, IAS, CEO, SRA	SRA – Latest Policy Changes
03.50 pm to 04.10 pm	Mr. Arvind Nandapurkar Mr. Suresh Sahu	Role of PMC & Structural Engineer
04.10 pm to 04.30 pm	IG Mr. Sanjay Pandey	Weight and Measurement
4.30pm to 05.00pm	Adv. Shirish Deshpande Or Adv. Anand Patwardhan	Consumer court Issues
05.00 pm to 05.30 pm	Mr. Naresh Pai Mr. Krishnaraj rao	Stamp Duty Calculation on Deemed Conveyance & Transfer of Flat
05.30 pm to	Q & A	

Chief Guests, Speakers are invited and they are subject to confirmation.

GOOD NEWS!

GOOD NEWS!

AVAILABILITY OF NEW - MODEL BYE-LAWS

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: 022 42551414. For Members Rs. 60/- Per Copy



(Interiors & Exterior)

- Old building/ society maintenance/ repairing works
- Structure audit work (Compulsory for building more than 15 yerars 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, Bunglows 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

AFFORDABLE HOUSING AND SOCIETY EXPO- 2015

MUMBAI is changing fast due to Redevelopment of old chawls, tenanted buildings and Housing societies, private buildings into towers and shopping Malls. There is enough scope to develop the affordable housing in Mumbai Metropolitan Region. Lot of changes in the co-operative law has been done which has resulted into election by the election authorities in every society, adoption of new model bye-laws, filing of mandatory returns online etc.

The Government has planned to bring various policy changes including quick approval systems, incentives for redevelopment, incentives for affordable housing, guidelines on redevelopments, announcement of housing polices, private public partnerships with MMRDA or MHADA, SRA etc. Still there are many gaps and there are misleading information amongst the flat owners, tenants who are planning for redevelopment and also policy changes regarding the affordable housing.

There are many controversial court judgments leading further confusion and the societies planning for redevelopment get stuck at some point due to lack of information, knowledge, contact with right kind of builders, developers etc. Many societies do not have conveyance for which a very good amendment in MOFA has been done. Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act 2012 has been enacted but the implementation thereof is not yet started. Under the leadership Hon'ble Chief Minister Shri. Devendra Fadnavis, your association is expecting to have a good governance and a transparent system of working in the Government department.

Therefore, Bandra Hindu Association jointly with Maharashtra Societies Welfare Association (an NGO) has planned two day Exhibition cum Conference, Guidance Camp to the public at large to understanding the incentives, policies of affordable housing, Latest changes in Housing

societies regulations, policies in the pipeline about Redevelopment and the Conveyance.

Your association has planned a mega Exhibition on 14th and 15th February,

2015 jointly with Bandra Hindu Association at their premises at Dr Hegdewar Marg, Opp: Amarsons showroom, Linking Road, Bandra(W) under the leadership of Hon'ble Shri. Ashish Shelar, MLA and president of BJP, Mumbai.

Your association has invited Hon'ble Chief Minister Shri. Devendra Fadnavis, Hon'ble Housing Minister Shri. Prakash Mehta, Hon'ble Co-operative Minister Shri. Chandrakant dada Patil, Hon'ble Shri. Ravindra Waikar, Minister of state for housing, Hon'ble Shri. Shri Dadaji Dagdu Bhuse, Minister of state for Co-operation including the Secretaries of the respective departments to discuss on various issues related to Affordable Housing and Co-operative Housing Societies.

The tentative program is being attached herewith. Main object of this exhibition is to share the information related to Affordable housing policies, Housing society matters, Redevelopment, Conveyance from the experts and bridge the gap/issues with different stakeholders in the redevelopment and to bring them together on a common platform for overall growth of MUMBAI.

- 1) **Conference /Seminar** on issues of Redevelopment & Deemed Conveyance by inviting experts and policy makers and impart the knowledge, information to the societies, its members, builders and office bearers and the precautions to be taken. (between 10am to 6pm)



To Know more detail attend free two days Affordable Housing & Society Expo 2015 for Free Registration - 022 - 42551414

- 2) **Free One to one Guidance Camp** on Online society registration, filing of Mandatory returns, Election in Housing Societies, Adoption of Bye-laws, Redevelopment and Deemed Conveyance to the office bearers of the society with the Project Management consultants empanelled with our Association such as Architect, Structural Engineer, Advocates, Chartered Accountants, surveyors, civil engineers etc.(Between 2pm to 6pm)
- 3) **Exhibit the quality builders/developers** with their profile who are interested to take up the redevelopment of societies and thus create an interaction of office bearers of the society with the developers who are

interested in redevelopment on common platform (from 10am to 7pm). Further the developer who are developing the affordable housing projects in Mumbai Metropolitan region.

- 4) **Free Literature and Books on Redevelopment/Conveyance at concessional rate:** The organizer will bring out free literature on Redevelopment and Deemed Conveyance and will be given to all the participants. Many books from different authors, judgment series on redevelopment, conveyance and society matter will be displayed and made available at concessional rates.

DISCUSSION TO BE HELD IN THE CONFERENCE AT AFFORDABLE HOUSING AND SOCIETY EXPO-2015

ARE NEW GOVERNMENT MAKING ANY POLICIES FOR AFFORDABLE HOUSING IN MUMBAI AND EXTENDED SUBURBAN?

The prices of real estate has sky rocketed and a middle class and salaried class person finds it difficult to own or take a house on rental basis. Even one bedroom flats in Borivali or Mulund area i.e north Mumbai is priced more than Rs.1 crores. If an average family income in Mumbai is around Rs.6,00,000/- per annum, the value of the flat affordable to such family will be around 5 times of annual income which means for Rs.30,00,000/-. In Mumbai even a hut in slum is costing more than Rs.30,00,000/-. A question arises, how the houses can be made more affordable.

The issues which are affecting the affordability of the house can be listed down as under and the same need to be debated in the Conference and suitable representation before the government has to be done:

- (1) **Increase of ready reckonor value** : Constant increase in the stamp duty ready reckonor value year after year fuelling the various cost.

Due to increase in the ready reckonor price, the premium payable on the fungible FSI, open space deficiencies, premium FSI rates, property tax, development charges, stamp duty, registration fees, service tax, Maharashtra Value added tax etc accordingly goes up.

- (2) **Delay in the approval** : The developer builder raise the amount from the investor assuring them good return to buy the plot of land. Any delay in approval will add the interest cost of the investment which ultimately the developer has to recover from the customer.
- (3) **Constant changes made in development policies** : It is observed that there is always changes proposed in the development control Rules. By the time, the policy gets settled, another policy is announced which makes the working for the developer very difficult.

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



Moneywise, Be Wise
Trade Anytime, Anywhere

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

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



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

WE OFFERING

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

: Member :
BSE, NSE, NCDEX, MCX

ONE STEP EVERY MONTH.
GIANT LEAP IN YOUR INVESTMENTS.

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

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

!! KINDLY ATTENTION ALL OFFICE BEARERS !!

BUILDING REPAIR / REDEVELOPMENT CONSULTANTS

(BMC PANEL STRUCTURAL ENGINEER REGD. No. STR/S/217)

**DON'T GET YOUR BUILDING REPAIR / REDEVELOPMENT
TILL YOU CALL US FREE ADVICE *
WE EXPERTISE IN REPAIR & REDEVELOPMENT CONSULTANCY**

Mobile : 9820146623,

SERVICES OFFERED IN MOST REASONABLE TERMS

STRUCTURAL AUDIT / REPAIRS :

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

REDEVELOPMENT

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



SUPREME ENGICONS (INDIA) PVT. LTD.

(AN ISO 9001 - 2008 CERTIFIED COMPANY)

STRUCTURAL ENGINEERS, ARCHITECTS, PROJECT MANAGEMENT CONSULTANTS

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

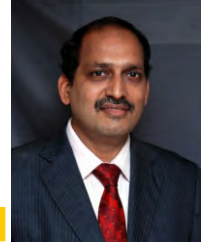
E mail: info@supremeengicons.com / supremeconsultants@yahoo.co.in _

Web Site: www.supremeengicons.com



सौजन्य:- लोकमत
दिनांक - ०३/०१/२०१५

पुनर्विकासाच्या मार्गाने अभिहस्तांतरणाची आवश्यकता



सी. रमेश प्रभू

वास्तुविशारद/प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी प्रकल्प अहवाल तयार करून दिल्यानंतर गृहनिर्माण संस्थेचे सचिव प्रकल्प अहवालास बहुमताने मान्यता घेण्यासाठी गृहनिर्माण संस्थेची व्यवस्थापन समिती, वास्तुविशारद/प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार व सर्व सभासदांची संयुक्त सभा बोलावतील. तत्पूर्वी प्रकल्प अहवालाची प्रत संस्थेच्या कार्यालयात सभासदांना पाहण्यासाठी उपलब्ध ठेवण्यात येईल. संयुक्त सभेपूर्वी सात दिवस अगोदर सदर प्रकल्प अहवालाबाबत सभासदांकडून प्राप्त झालेल्या सूचना संस्थेचे सचिव वास्तुविशारद/प्रकल्प व्यवस्थापक सल्लागार यांच्याकडे विचारार्थ पाठविले जातील.

या संयुक्त सभेत सभासदांकडील सुचना/ शिफारशी व वास्तुविशारद /प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांचे मत या सर्व बाबींवर सर्वकष चर्चा होऊन, आवश्यक ते बदल करून त्यावर चर्चा/विचार विनिमय करून, निविदा मसुदा अंतिम करण्याच्या दृष्टीने पुढील संयुक्त सभेची तारीख, वेळ व ठिकाण निश्चित करण्यात येईल, निविदा मसुदा तयार करताना वास्तुविशारद/प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार हे नामांकित तज्ञ व अनुभवी विकासकांकडून स्पर्धात्मक निविदा प्राप्त होण्यासाठी कार्पेट एरिया व कॉरपस फंड यापैकी एक बाब कायम (न बदलणारी) ठेवून व इतर तांत्रिक बाबी निश्चित करून, निविदा मागवतील. आजच्या भागात आपण पुनर्विकासाचे दुसऱ्या टप्प्याचे कामकाज पाहू, येथे एक गोष्ट

महत्वाची आहे की, इमारतीचा पुनर्विकास करताना इमारतीचे आणि ती इमारत ज्या जमिनीवर उभी आहे त्या जमिनीचे अभिहस्तांतरण किंवा मानीव अभिहस्तांतरण त्या इमारतीच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे होणे अत्यंत आवश्यक आहे. म्हणजेच इमारतीची आणि जमिनीची मालकी गृहनिर्माण संस्थेकडे असली पाहिजे.

वास्तुविशारद/ प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांनी सादर केलेल्या प्रकल्प अहवालास संयुक्त सभेने बहुमताने मान्यता दिल्यानंतर त्याप्रमाणे नवीन इमारतीचे बांधकाम करण्यासाठी प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार विकासकांकडून निविदा मागविण्यासाठी निविदा मसुदा तयार करित व त्यावर चर्चा / विचार विनिमय निविदा मसुदा अंतिम करण्यासाठी पुढील संयुक्त सभेची तारीख, वेळ व ठिकाण निश्चित करण्यात येईल. निविदा मसुदांच्या संयुक्त सभेत मान्यता घेतल्यानंतर प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नामांकित तज्ञ व अनुभवी विकासकांकडून स्पर्धात्मक निविदा मागवतील.

संस्थेचे सचिव निविदा मिळण्याच्या दिवशी किती निविदा प्राप्त झाल्या, याची यादी तयार करून ती संस्थेच्या नोटीस बोर्डवर प्रसिध्द करतील. संस्थेचे सचिव निविदा मिळाल्याच्या शेवटच्या तारखेनंतर १५ दिवसांचे आत संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीवर विशेष सभा बोलवतील व छाननी करून प्राप्त निविदा सर्वासमक्ष उघडतील.

**To Know more detail attend free two days Affordable Housing & Society Expo 2015
for Free Registration - 022 - 42551414**



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

सदनिकेचे क्षेत्रफळ कमी भरल्यास भरपाई द्यावी लागणार बांधकाम व्यावसायिकांना दणका

सौजन्य:- लोकसत्ता,
विशेष प्रतिनीधी, मुंबई. दि. २०/१२/२०१४

खाजगी गृहनिर्माण संकुलातील सदनिकांची विक्री करताना त्याचे क्षेत्रफळ निश्चित केलेल्या मोजमापाची पडताळणी केली किंवा नाही, याबद्दलची माहिती मागविण्यासाठी वैधमापन विभागाने बांधकाम व्यावसायिकांना नोटीसा बजावण्यास सुरुवात केली आहे. वैधमापनशास्त्र कायद्यातील तरतुदीनुसार विक्री झालेल्या सदनिकेचे क्षेत्रफळ कमी असल्याचे सिद्ध झाल्यास संबंधित बांधकाम व्यावसायिकाला भरपाई द्यावी लागणार आहे अशी माहिती वैधमापन विभागाचे नियंत्रक संजय पांडे यांनी दिली.

राज्यभरातून जिल्हा सह निबंधक-उपनिबंधक कार्यालयाकडे नोंदणी झालेल्या सदनिकांच्या खरेदी-विक्रीची माहिती मागविण्यात येत असून संबंधित बिल्डरांना नोटीसा बजावण्यात येत आहेत. मुंबईतील सह निबंधक कार्यालयातून प्राप्त झालेल्या सदनिका खरेदी-विक्री नोंदणी यादीतील माहितीच्या आधारे पाच बिल्डरांना नोटीसा बजावण्यात आल्या आहेत, असे त्यांनी सांगितले.

घराच्या खरेदी-विक्रीची वैधमापन विभागाकडून कधीच पडताळणी होत नाही. मात्र आता नव्याने नियंत्रक पदावर आलेले संजय पांडे यांनी या कायद्याची कडक अंमलबजावणी करण्यास सुरुवात केली आहे. बिल्डराने सदनिका खरेदी-विक्री करारात नमूद केलेले क्षेत्रफळ बरोबर आहे. याची ग्राहकाला खात्री देण्यासाठी व त्याची फसवणूक टाळण्यासाठी वैधमापन विभागाकडून तसे प्रमाणपत्र घ्यावे लागणार आहे.

बिल्डरने असे प्रमाणपत्र सादर केल्याशिवाय सदनिका खरेदी-विक्रीची नोंदणी करू नये, असे आदेश सहनिबंधक-उपनिबंधकांना देण्यात आले आहेत. त्याची पुढील कारवाई विभागाने सुरु केली आहे.

कायद्यातील तरतुदीनुसार बिल्डरांनी ज्या मोजमापाने सदनिकेचे क्षेत्रफळ निश्चित केले, त्याची वैधमापन विभागाकडून पडताळणी करून घेतली नाही, म्हणून त्यांना या विभागाकडे तडजोड शुल्क भरावे लागेल. त्याचबरोबर करारातील क्षेत्रफळापेक्षा सदनिकेचे प्रत्यक्ष क्षेत्रफळ कमी असल्याचे सिद्ध झाल्यास त्याची संबंधित घर खरेदीदाराला भरपाई द्यावी लागणार आहे, असे पांडे यांनी सांगितले.

यासंदर्भात अधिक चर्चा करण्यासाठी व मते जाणून घेण्यासाठी वैधमापन विभागाचे नियंत्रक श्री. संजय पांडे यांनी महाराष्ट्र सोसायटीज् वेल्फेअर असोसिएशनचे अध्यक्ष सी.ए. श्री. रमेश प्रभू यांना दि. २२ डिसेंबर, २०१४ रोजी मुंबईतील त्यांच्या कार्यालयात निमंत्रित करून या विषयावर सखोल चर्चा केली. सदनिकेच्या क्षेत्रफळाची वैधमापन विभागाकडून पडताळणी करून घेण्याची कारवाई सुरु केल्याबद्दल सी.ए. श्री. रमेश प्रभू यांनी वैधमापन विभागाचे नियंत्रक श्री. संजय पांडे यांचे महारा द्रातील तमाम सदनिकाधारकांच्या वतीने आभार मानले.

गृहनिर्माण संस्थांनी एफ.एस.आय. विकल्यास तो भांडवली लाभ होत नाही.

- उच्च न्यायालयाचा महत्वपूर्ण निर्णय

मुंबई उच्च न्यायालयाने नुकत्याच दिलेल्या एका निर्णयानुसार गृहनिर्माण संस्थांनी अतिरिक्त एफ.एस.आय. बिल्डरला विकल्यास गृहनिर्माण संस्थांना त्यावर 'भांडवली लाभ' कर द्यावा लागणार नाही.

विद्यमान इमारतींचा पुनर्विकास करताना विकास नियंत्रण विनियमन १९६१ (डी.सी.आर.) अन्वये अतिरिक्त एफ.एस.आय. देण्याची तरतूद आहे. गृहनिर्माण संस्था त्या अतिरिक्त एफ.एस.आय. चा वापर विद्यमान इमारतीच्या विस्तारासाठी किंवा नवीन इमारतीच्या बांधकामासाठी किंवा बिल्डरला विकण्यासाठीही करू शकते.

जेव्हा अतिरिक्त एफ.एस.आय. बिल्डरला विकण्यात येत होता तेव्हा तो व्यवहार न संपणाऱ्या कर-वादात अडकत होता. जो मुंबई उच्च न्यायालयाच्या या निर्णयामुळे संपुष्टात आला आहे. या निर्णयामुळे ज्या इमारतींनी पुनर्विकासासाठी करार केले आहेत किंवा करणार आहेत त्यांना नक्कीच ही बातमी आनंदाची आहे.

मुंबईतील लोअर परेल येथील संभाजीनगर सहकारी गृहनिर्माण संस्था

हिला पुनर्विकासामुळे डी.सी.आर रूतप्रमाणे अतिरिक्त एफ.एस.आय. मिळाला जो त्यांनी बिल्डरला २.२ कोटी रुपयांना विकला. कर प्राधिकार्यांनी हे विक्री उत्पन्न भांडवली लाभ म्हणून धरले. संस्थेने याविरुद्ध कर न्यायाधिकरणाकडे दाद मागितली आणि हा दावा जिंकला. परंतु कर विभागाने ही बाब उच्च न्यायालयाकडे नेली.

भांडवली लाभ हा विक्री उत्पन्न वजा संपादनाचे निर्देशांकित मूल्य यातील फरक आहे. उपरोक्त निर्णय देताना उच्च न्यायालयाने कर कायद्यातील सुधारण लक्षात घेतली, ज्यात कुळ वहिवाट अधिकार हा भांडवली लाभाच्या कक्षात आणला आहे. तथापि गृहनिर्माण संस्थांनी अतिरिक्त एफ.एस.आय. ची (जो टी.डी.आर.च्या रूपाने मिळतो) विकासकाला विक्री करण्याच्या बाबतीत मात्र तो भूखंडतूनच निर्माण होतो आणि त्याला संपादनाचा कोणताही खर्च येत नाही असे उच्च न्यायालयाने मान्य केले आहे. त्यामुळे कराच्या प्रयोजनासाठी भांडवली लाभाची गणना करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही.



जमीन मिळकत, फ्लॅट, प्लॉट असे लाखो, करोडो रुपयांचे व्यवहार करताना दस्तावेजांकडे अजाणतेपणाने किंवा जाणीवपूर्वक दुर्लक्ष होते. अनेकदा अशा प्रकारचे दस्तावेज कचेरीबाहेर बसलेल्या एजंट किंवा रायटरकडून तयार केले जातात, तर बिल्डर त्याच्या सोईप्रमाणे ते तयार करून ठेवतो. बऱ्याचदा खरेदीदारांना मिळकत खरेदीबाबतच्या वेगवेगळ्या कायद्यांची माहितीच नसते. व्यवहार झाल्यानंतर खरेदीदाराची फसवणूक झाल्याचे लक्षात आल्यानंतर खरेदीदार दस्तावेज वाचतात आणि त्यानंतर कोर्टाची वारी सुरू होते.

कायदेशीर गृहखरेदी

खरे तर कुंडीतील माती घेतानाही माणूस चारवेळा मातीची चाचणी करून नंतरच त्याची तपासणी करतो, पण तितकी काळजी मात्र लाख मोलाची आयुष्याची कमाई लावून मालमत्ता खरेदी करताना घेतलेली दिसून येत नाही, तेव्हा स्थावर मिळकत घेताना नुसती मालमत्ता चांगली असून चालत नाही तर त्याचबरोबर मालमत्तेचे दस्तावेज अतिशय काळजीपूर्वक बघायला हवेत. अशी मिळकत चोख आहे हे मुळात तपासावे. मिळकत विक्री करणारी व्यक्ती ही त्या मिळकतीची एकमेव मालक आहे का? त्या मिळकतीबाबत न्यायालयात कोणता दावा न्यायप्रविष्ट आहे? इतर वारसांचे हक्क अधिकार आहेत का? हे सारे व्यवहार करताना विविध कायद्यांची माहिती असणाऱ्या सल्लागार व विश्वासू कायदेतज्ज्ञाची मदत घ्यावी.

मालमत्ता विकत घेताना कोणती दक्षता घ्यावी या विषयाची आपण या लेखात चर्चा करणार आहोत. प्रथमतः मालमत्ता विकणारा हा खराखुरा मालक आहे हे तपासणे महत्वाचे आहे. म्हणजे मालमत्ता विकणारा हा खराखुरा मालक असावा किंवा मालकाने त्याला योग्य तो अधिकार दिलेला असावा म्हणजे मालमत्ता विक्रीचे कुलमुखत्यारपत्र दिलेले असावे, असे पत्र केवळ नोटरी केले असेल तर ग्राह्य धरू नये, तर असे पत्र भारतीय नोंदणीकरण कायद्यानुसार संबंधित निबंधकाकडे नोंदणी केलेले असावे, असे करताना योग्य ती स्टॅम्पड्युटी व नोंदणी फी भरलेली असावी.

मालमत्ता विकणाऱ्या व्यक्तीची ही मालमत्ता स्वकमाईची असावी. म्हणजे अशा व्यक्तीस मालमत्ता विकताना कोणाचीही परवानगी लागत नाही. शिवाय ती निर्वेधपणे विकता येते. पण जर विकणारी मिळकत वडिलोपार्जित असेल तर भारतीय वारसा कायदा किंवा हिंदू वारसा

कायदा व त्यातील तरतुदी पाहणे आवश्यक आहे, अशा प्रकारच्या मिळकतीवर शासनाने कोणत्या अटी व शर्ती घातल्या असल्यास त्यांची पूर्तता करणे आवश्यक असते. म्हणजेच योग्य ती शर्त शिथिल करून घ्यावी, अशा प्रकारच्या शर्त शिथिल करण्याकरिता शासन दप्तरी योग्य तो नजराणा भरून अशी मिळकत विकत घेता येते.

म्हणजेच अशी मिळकत वारसांच्यावतीने नामांकनाने धारण केलेली असते. म्हणूनच अशा प्रकारे नामांकनाने संपादन केलेल्या मिळकतीची खरेदी करायची असल्यास संबंधित मिळकतीच्या सर्व वारसांचे संमतीपत्र असणे आवश्यक आहे. जर कोणतीही मिळकत मृत्यूपत्राने भारतीय वारसा कायद्यानुसार कोर्टातून प्रोबेट वा योग्य आदेश घेवून पुढील खरेदीचा व्यवहार करणे योग्य व फायदेशीर ठरते. किंवा अशा मिळकतीविषयी कोणतेही कायदेशीर व इतर वाद असतील तर कोर्टाकडून वाटा मिळवून योग्य तो कार्टाचा आदेश घेवून नंतरच व्यवहार करावा.

एखादी मिळकत भागीदारी संस्थेच्या मालकीची असल्यास अशा प्रकारे भागीदारी संस्थेच्या मिळकतीचा व्यवहार सर्व भागीदार मिळूनच करू शकतात. किंवा इतर भागीदारांनी एका भागीदाराला नोंदणी केलेले कुलमुखत्यारद्वारे घरे विक्रीचा अधिकार देवून विक्री करता येईल. अशा प्रकारे भारतीय भागीदारी संस्थेच्या नावे धनादेश (चेक) देणे हिताचे ठरते, तर एखादी मालमत्ता सहकारी संस्थेची असल्यास त्यासाठी सहकारी संस्था कायद्यानुसार सहकारी विभागीय निबंधकाची विक्रीची परवानगी घ्यावी लागते, तर ट्रस्ट किंवा वक्फ बोर्डाची मिळकत विकण्यासाठी बॉम्बे ट्रस्ट कायद्यानुसार चॅरीटी कमिशनर किंवा वक्फ बोर्डाची परवानगी घेतल्याशिवाय मिळकत विकता येणार नाही. तेव्हा मिळकत विकत घेताना ती कोणत्या कायदांतर्गत घ्यावी लागणार आहे हे तपासणे व सल्लागारांकडून योग्य मार्गदर्शन घेवून खरेदी करणे योग्य ठरते.

(लेखक या विषयाचे तज्ज्ञ वकील आहेत)
Shripad.bhosale@gmail.com

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या निवडणुकांना पुन्हा प्रारंभ

सौजन्य:- लोकसत्ता, दिनांक: ०३/०१/२०१५

- नंदकुमार रेगे

फेब्रुवारी २०१३ पासून महाराष्ट्र शासनाने स्थगित केलेल्या सहकारी संस्थांच्या आणि त्याबरोबरच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या निवडणुकांना नोव्हेंबर २०१४ पासून प्रारंभ झाला आहे.

फेब्रुवारी २०१२ मध्ये भारतीय संसदेने ६७ वी घटना दुरुस्ती केली. त्यामुळे सहकारी संस्थांना मूलभूत हक्क प्राप्त मानला जाऊ लागला. या घटना दुरुस्तीच्या अनुषंगाने संसदेने एक आदर्श सहकार कायदा केला आणि त्या धर्तीवर निरनिराळ्या राज्यांनी आपापल्या राज्याचे सहकार कायदेबेतावेत असा केंद्र शासनाने आदेश काढला. त्याप्रमाणे महाराष्ट्र शासनाने ६७ व्या घटनादुरुस्तीच्या अनुषंगाने १९६० च्या महाराष्ट्र सहकार कायद्यात काही तरतुदी दाखल केल्या. काही कालबाह्य तरतुदी काढून टाकल्या, तर काही तरतुदीची फेररचना केली. या सुधारीत कायद्यात महाराष्ट्र शासनाने केलेली सर्वात महत्त्वाची सुधारणा म्हणजे, सहकारी संस्थांचा स्वतःच आपल्या निवडणुका घेण्याचा मार्ग बंद करून या निवडणुका राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणामार्फत घेण्याची तरतूद करून ७३ व्या कलमान्वये केली. हे निवडणूक प्राधिकरण जून २०१४ मध्ये स्थापन झाले. आणि या प्राधिकरणाने दि. २६-१०-२०१४ रोजी आदेश काढून टप्प्याटप्प्याने सहकारी संस्थांच्या निवडणुका घोषित केल्या असून ही निवडणूक प्रक्रिया सध्या चालू आहे.

चार प्रकारात वर्गवारी

महाराष्ट्रात सर्व प्रकारच्या मिळून सुमारे २,२५,००० सहकारी संस्था असून त्यापैकी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची संख्या एक लाखपर्यंत आहे. या सर्वच सहकारी संस्थांची निवडणूक घेणे शक्य नव्हते, म्हणून महाराष्ट्र शासनाने या सर्व संस्थांची सभासद संख्यांच्या आधारे चार वर्गात वर्गवारी केली. हे चार वर्ग 'अ', 'ब', 'क', 'ड' असे आहेत.

या प्राधिकरणांमधील सहकारी संस्थांच्या मंडळांच्या सदस्यांच्या सार्वत्रिक निवडणुका नैमित्तिक रिक्त पदासाठीची निवडणूक व पदाधिकाऱ्यांची निवडणूक घेतली जाणार आहे. त्यासाठी या प्राधिकरणाला अधिकार देण्यात आले आहेत.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था (समितीची निवडणूक) नियम २०१४ मधील नियम ७६० मध्ये 'ड' वर्गातील सहकारी संस्थांच्या निवडणुका या त्या संस्थेच्या निवडणूक प्रयोजनासाठी बोलावलेल्या अधिमंडळाच्या विशेष बैठकीत व प्राधिकरणाने नियुक्त केलेल्या व्यक्तीच्या अध्यक्षतेखाली घेण्याची तरतूद आहे. संस्थेच्या निवडणुकीच्या संबंधात कर्तव्य पार पाडण्यासाठी आधी मंडळांच्या विशेष बैठकीचे प्राधिकृत अधिकारी म्हणून नियुक्त करण्यात आलेल्या व्यक्तींना मानधन व भत्ते देणे आवश्यक आहे. या नियमानुसार २६ ते ५० सदस्य संख्या असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था या ७५० आहे. (निवडूक विनविरोध झाल्यास आणि त्याचे दुप्पट निवडणूक निधी म्हणून रु. ५००० (रुपये



निवडणुकांबाबत जिल्हा/तालुका/वॉर्ड सहकारी निवडणूक अधिकारी यांना मानधन अनुज्ञेय राहणार नाही.

पदाधिकाऱ्यांची निवड

समितीच्या सदस्यांची निवड झाल्यानंतर संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांची निवडणूक नियम २०१४ मधील नियम ७७ मध्ये तरतूद करण्यात आली आहे. त्या तरतूदीनुसार 'ड' वर्गातील संस्थेच्या समितीच्या सदस्यांच्या निवडणुकीचा निकाल जाहीर झाल्यानंतर १५ दिवसांच्या आत, त्या प्रयोजनार्थ घेण्यात येणाऱ्या सभेमध्ये राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरणाने प्राधिकृत केलेल्या अधिकाऱ्याच्या (अध्यासी अधिकारी) अध्यक्षतेखाली होईल. या अधिकाऱ्यांना रु. २५० पारिश्रमिक द्यावे लागेल.

अशी आहे वर्गवारी

निवडणुकीसाठी प्राधिकरणाने 'अ', 'ब', 'क', 'ड' अशा चार प्रकारांत वर्गवारी केली आहे, याचा उल्लेखवर आलाच आहे. 'अ' व 'ब' विभागाला सहकारी बँका, पतसंस्था, राज्यस्तरीय संस्था इत्यादींचा समावेश असून 'क' विभागामध्ये २०० किंवा २०० पेक्षा जास्त सभासद असलेल्या संस्थांचा समावेश आहे. १ ते १९९ सभासद संख्या असलेल्या संस्था 'ड' विभागात आहेत. ठाणे जिल्ह्यात अशा एकूण १५०० संस्था असून त्यापैकी ११०० सहकारी गृहनिर्माण संस्था आहेत.

थकबाकीदार सभासदांना मतदानाचा अधिकार नाही.

थकबाकीदार सभासदांना मतदानाचा अधिकार असणार नाही. त्यामुळे तो पदाधिकारी होणे दुरापास्तच. मात्र त्याला थकबाकी भरल्यास निवडणुकीच्या एक महिना अगोदर नोटीस पाठवली गेली असली पाहिजे. तरीसुद्धा त्याने थकबाकी भरली नाही तर त्यास मतदान प्रक्रियेत भाग घेता येणार नाही.

नाममात्र सहयोगी सभासदांना मतदानाचा अधिकार नाही

सहयोगी सभासद दोन प्रकारचे असतात. १) मूळ सभासदासमवेत भाग धारण करणारे, त्यांना संयुक्त सभासद असेही म्हटले जाते. मूळ सभासदाच्या पूर्वपरवानगीने (अधिकाराने) असा संयुक्त सभासद मूळ सभासदाच्या अनुपस्थितीत मतदान करू शकतो. निवडणुकीस उभा राहू शकतो आणि निवडून आल्यास तो पदाधिकारी होऊ शकतो. हा अधिकारी केवळ १०० रुपये प्रवेश फी भरून झालेल्या सहयोगी सभासदास असत नाही. कारण प्रत्यक्षात तो नाममात्र सभासद असतो.

समितीची संख्या अमर्यादित

समितीवर कमीत कमी ११ सदस्य असणे कायद्याने बंधनकारक आहे. १०० पर्यंत सभासद संख्या असलेल्या संस्थेच्या बाबतीत ६ सर्वसाधारण सभासद २ महिला १ अनुसूचित जाती, अनुसूचित जमाती, १ भटक्या, विमुक्त जाती, १ अन्य मागासवर्गीय ओबीसी असे सभासद असतील. या विशिष्ट प्रवर्गातील ३ उमेदवार असतील तर सर्वसाधारण प्रवर्गातील ३ उमेदवार असतील तर सर्वसाधारण प्रवर्गातील उमेदवार त्यांचे जागी भरता येणार नाहीत.

१०१ ते २०० सभासदांपर्यंत ८ सर्वसाधारण, २०१ ते ३०० सभासदांपर्यंत १० सर्वसाधारण, ३०१ ते ५०० सभासदांपर्यंत १२ सर्वसाधारण आणि ५०० पेक्षा अधिक सभासद संख्या असली तर १५ सर्वसाधारण या व्यतिरिक्त २ महिला, १ अनुसूचित जाती/जमाती, १ भटक्या/विमुक्त जाती व १ ओबीसी सभासद असतील.

१९६ पर्यंत सभासद असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था 'ड' वर्गात समाविष्ट असल्यामुळे त्यांच्या निवडणुका राज्य निवडणूक प्राधिकरणाने नेमलेल्या प्राधिकृत अधिकाऱ्याच्या अध्यक्षतेखाली वार्षिक सर्वसाधारण सभा/विशेष सर्वसाधारण सभेत होणार आहे.

त्यासाठी निवडणूक निधी व प्राधिकरण अधिकारी यांचे मानधन म्हणून निवडणुकीपूर्वी निवडणूक निधीची रक्कम तालुका सहकारी निवडणूक अधिकारी, राज्य सहकारी निवडणूक प्राधिकरण, महाराष्ट्र राज्य यांचे नावे रेखांकित धनादेशाद्वारे जमा करावयाची आहे.

ई-२ नमुन्यात माहिती देणे

सहकारी संस्थांनी नमुना ई-२ मध्ये आपल्या संस्थेची माहिती निवडणूक अधिकाऱ्यास द्यावयाची आहे. या नमुन्यासोबत संस्थेने मंजूर उपविधीची प्रतदेखील द्यावयाची आहे. संस्थेच्या 'उपाय' नमुना नोंदवहीवरून प्राथमिक मतदार यादी नमुना ३-३ मध्ये संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर प्रसिध्द करावी व त्यावर दोन दिवसांत हरकती मागवाव्यात. संस्थेने अंतिम मतदार यादी ७ दिवसांत हरकती मागवाव्यात. संस्थेने अंतिम मतदार यादी प्रसिध्द केल्यानंतर संस्थेच्या निवडणूकीबाबत अधिमंडळाची विशेष बैठकीची सूचना तयार करावी. या सूचनेमध्ये (नोटीसीमध्ये) बैठकीची दिनांक, वेळ, स्थळ, विषय नमुद करावयाचा आहे. नोटीस ज्याह दिवशी काढली गेली, त्याच दिवशी संस्थेच्या नोटीस बोर्डावर/निबंधक कार्यालयाच्या नोटीस बोर्डावर प्रसिध्द करावी. या विशेष सभेत फक्त निवडणूक हा एकच विषय ठेवावा. सभेत उपस्थित सभासदांपैकी अंतिम मनदार यादीत नाव असलेल्या सभासदांनाच निवडणूक प्रक्रियेत भाग घेता येईल. या निवडणुकीनंतर १५ दिवसांच्या आत पदाधिकाऱ्यांची निवड होईल. हा प्राधिकृत अधिकारी निवडणुकीच्या पहिल्या सभेला उपस्थित राहील. त्याच्यांत अध्यक्षतेखाली पदाधिकाऱ्यांची निवड होईल व अशा रीतीने नवीन समिती अस्तित्वात येईल.

निवडणुकीच्या मार्गदर्शनासाठी सहकारी संस्थांनी आपापल्या जिल्हयाच्या जिल्हा उपनिबंधकांच्या कार्यालयाशी संपर्क साधावा.

Associate Member

An Associate Member means a Member who holds the right, title and interest in the property individually or jointly with other, but whose name does not stand first in share certificate.

An individual, a Firm, a Company or a Body corporate, registered under any law for the time being in force, who/which is eligible to be an Associate Member and who/which has made an application in the prescribed form for such membership along with the entrance fee of Rs. 100/- may be admitted as associate member by the committee. For being elected as Member of the committee or co-opted on it as Associate Member should have to submit no-objection certificate and undertaking from the original Member under bye-law no. 117 (d).

The person shall cease to be the Associate Member of the society when the member whose name stand first, ceases to be the Member of the society or on death of the Associate Member or on the acceptance of the registration of the Associate Member by the committee.



Adv. Runal Falcao
Empaneled Adv., VTHF

However the Associate Member shall not cease to be Associate Member when the first member ceases to be the Member of the society if Associate Member holds title and interest in the property jointly with the Member.

सोसायटी सदस्य आणि कागदपत्र मिळण्याचे हक्क

सौजन्य:- लोकसत्ता वास्तुरंग

दि. ०३/०१/२०१५

- डॉ. एम. डी. पाटील



सदस्यांना सोसायटीची कागदपत्र व दस्तावेज मिळण्याचे सीमित अधिकार असले तरी सभासद त्यांना हवी असलेली माहिती व कागदपत्रे कशी मिळवू शकतात याविषयी.....

‘वास्तुरंग’ मध्ये माधव मटकर यांचा ‘सदस्यांना सोसायटीचे कागदपत्र व दस्तावेज मिळण्याचे सीमित अधिकार’ या मथळ्याखालील लेखातील माहिती ही अत्यंत माहितीपूर्ण होती. त्यांच्या म्हणण्याप्रमाणे सदस्यांना सोसायटीचे कागदपत्र व दस्तावेज मिळण्याचे अधिकार अत्यंत सीमित आहेत. हे जरी खरे असले तरीदेखील खालीलप्रमाणे युक्तिवाद करून सभासद आवश्यक कागदपत्रे मिळविण्याचा प्रयत्न करू शकतात.

गेल्या वर्षी सर्वोच्च न्यायालयाने शासनाकडून भरपूर मदत घेत नसलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना अधिकाराचा कायदा लागू नसल्याचा निकाल दिला आहे. तसेच महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम क्र. ३२ (१) प्रमाणे संस्थेने ठरावीक कागदपत्रांची, तसेच माहिती मागणाऱ्या सभासदाने संस्थेशी केलेल्या आर्थिक व्यवहाराशी निगडित कागदपत्रांची तपासणी विनामूल्य व सात दिवसांच्या आत देण्याचे बंधनकारक केले आहे. तसेच महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम क्र. ३२ (२) प्रमाणे अधिनियम क्र. ३२ (१) मध्ये नमूद केलेल्या कागदपत्रांच्या व दस्तावेजांच्या प्रती सभासदाने संस्थेला ठरावीक रक्कम अदा केल्यावर ३० दिवसांच्या आत देण्याचे बंधनकारक केले आहे.

आता जरा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम क्र. ३२ (१) मध्ये नमूद केलेल्या कागदपत्रांकडे व दस्तावेजांकडे एक नजर टाकू. त्या सर्व कागदपत्रांची व दस्तावेजांची यादी मटकर यांनी त्यांच्या लेखात दिलेली आहेच. त्या यादीतील एकदेखील कागदपत्र व दस्तावेज असा नाही की, ज्यातून सभासदाला ज्यात स्वारस्य असते त्या समितीच्या आर्थिक गैरव्यवहाराचा पुरावा मिळू शकेल व दुर्दैवाने बहुसंख्य सोसायटीमधील समितीचे पदाधिकारी हे आर्थिक गैरव्यवहाराचे आरोप चुकवू शकत नाहीत. पण समितीवर आर्थिक गैरव्यवहाराचे आक्षेप करावयाचे व ते न्यायालयात सिद्ध करावयाचे तर त्यासाठी पुरावे कसे मिळणार? ते पुरावे मिळू नयेत म्हणून समितीचे पदाधिकारी

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम क्र. ३२ (१) व (२) कड वाट दाखवून सोसायटीच्या आर्थिक व्यवहाराशी निगडित- विशेषतः ज्यातून त्यांचा आर्थिक गैरव्यवहार उघड होईल अशा कागदपत्रांच्या प्रती देण्यास नकार देतात व या गोष्टीची शासनालादेखील पूर्ण जाणीव असल्यामुळेच मटकर यांनी त्यांच्या लेखात उल्लेख केलेल्या शासनाच्या सहकार व वस्त्रोद्योग विभागाने १० मार्च, १९९५ रोजी राज्यपालसाहेबांच्या आदेशानुसार काढलेल्या, सगुयो १०९५/प्र. क्र. ३६/१४-सी या आदेशातच हा आदेश काढण्यामागील कारणे देताना खालीलप्रमाणे टिप्पणी केली आहे.

बऱ्याच सहकारी संस्थांविरुद्ध शासनाकडे व निबंधकाकडे वारंवार अशा तक्रारी येत आहेत की, सभासदाने समितीकडे स्वतःच्या संस्थेशी असलेल्या आर्थिक व्यवहारासंबंधीच्या दस्तावेजाची किंवा इतर कोणत्याही कागदपत्रांच्या तपासणीची किंवा त्यांच्या नकलांची मागणी केल्यास सचिव, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील कलम ३२ व नियम ३० मधील तरतुदीकडे बोट दाखवून, ती कागदपत्रे तपासणीसाठी उपलब्ध करून देण्यास किंवा त्यांच्या नकला देण्यास नकार देतात. त्यामुळे सभासदानां त्यांच्या संस्थेशी निगडित आर्थिक व्यवहारासंबंधीचे दस्तावेज/इतर कोणतीही कागदपत्रे तपासायची परवानगी देणे सहकारी तत्त्वास धरूनच आहे. आणि कायदा/नियमाप्रमाणे तशा तपासणीला कुठलीही बाधा नाही. आणि हे सार्वजनिक हिताच्या दृष्टीन योग्यदेखील आहे म्हणून शासन लोकहिताच्या दृष्टीने सहकारी कायदा कलम ७६-अ मधील अधिकाराचा वापर करून खालीलप्रमाणे निर्देश देत आहे.

म. स. सं. नियम १९६१ मधील नियम ३० प्रमाणे देय असलेल्या कागदपत्रांव्यतिरिक्त सभासदाने त्यांच्या संस्थेशी निगडित आर्थिक व्यवहारासंबंधीच्या संस्थेच्या दस्तावेजाच्या तपासणीची लेखी मागणी केल्यास विनाविलंब व कोणत्याही परिस्थितीत ७ दिवसांच्या आत ते दस्तावेज तपासणीसाठी विनामूल्य उपलब्ध करून देणे व मागणी केली असल्यास त्या कागदपत्रांच्या नकला कोणत्याही परिस्थितीत ३० दिवसांच्या आत योग्य ते शुल्क आकारून सभासदाला देणे बंधनकारक आहे.

वरील आदेशातील ‘नियम ३० प्रमाणे देय असलेल्या कागदपत्रांव्यतिरिक्त हे शब्द फार महत्त्वाचे, स्वयंपष्ट व बरेच काही सांगणारे आहेत. परंतु तरीदेखील बऱ्याच वेळा समितीचे सचिव वरील आदेशातील ‘त्याचे संस्थेशी निगडित आर्थिक व्यवहारासंबंधीचे संस्थेचे दस्तावेज’ या वाक्याचा आधार घेऊन सभासदाने मागितलेल्या कागदपत्रांच्या प्रती या त्यांच्या संस्थेशी

निगडीत असलेल्या आर्थिक व्यवहारासंबंधी नाहीत, म्हणून त्या देण्यास नकार देतात. (विशेषतः त्या प्रतीतून समितीने केलेला आर्थिक गैरव्यवहार उघड होण्याची शक्यता असल्यास नक्कीच.) आता या आदेशाची व अधिनियम क्र. ३२ (१) व (२) चा अर्थ एकच असेल तर शासनाने असा वेगळा आदेश ती देखील मा. राज्यपाल साहेबांच्या आदेशानुसार काढण्याचे कारणच काय?

येथे एक उदाहरण दिल्यास ते वावगे होणार नाही. बोरिवली येथील एका संस्थेतील सचिवाने सदनिकेच्या खरेदी-विक्रीच्या वेळी ट्रान्सफर फी म्हणून नियमाप्रमाणे रु. २५,०००/- घेण्याचा ठराव वार्षिक सर्वसाधारण सभेत पारित करून घेतला. परंतु इतिवृत्तात त्या ठरावात रोखीने हे शब्द घुसवले. (अशा प्रकारांना आळा घालण्यासाठीच मा. सहकार आयुक्त, पणे यांनी दि. १५-०३-२०१० रोजी परिपत्रक काढून प्रत्येक सर्वसाधारण सभेच्या कामकाजाचे ध्वनी-चित्रमुद्रण (ऑडीओ-व्हिडीओ रेकॉर्डिंग) करण्याची सूचना केली आहे. सभासदाने संस्थेला रोखीने दिलेल्या रकमेची पावती सचिवाकडे मागितल्यास त्याला ती लगेच न देता काहीतरी (उदा. पावतीवर अध्यक्षीय/खजिनदाराची सही झालेली नाही.) कारण सांगून सचिव सभासदाला पावती नंतर देत असे. परंतु सचिव सभासदाच्या पावतीवर रु. २५,०००/- लिहून संस्थेच्या प्रतीवर मात्र रु. २०,०००/- असे लिहित असे. एका सभासदाला याबाबत शंका आल्यावर त्याने संस्थेकडे, त्याने संस्थेला दिलेल्या रकमेची संस्थेच्या दप्तरास असलेल्या पावतीची सत्य प्रत मागितली, तेव्हा सचिवांनी - 'तुम्हाला तुमची प्रत देण्यात आली आहे ती पाहावी,' असे सांगून ती देण्यास नकार दिला. सभासदाने मा. उपनिबंधकाकडे त्याबाबत तक्रार केली. उपनिबंधकानी त्या पावतीची सत्य प्रत सचिवांनी सभासदाला १५ दिवसांच्या आत द्यावी, असे आदेश दिले. परंतु सचिवांनी ते आदेश मानले नाहीत. सभासदाने पुन्हा त्याबाबत उपनिबंधकाकडे तक्रार केली. तेव्हाह त्या सभासदाला उपनिबंधकाकडून 'तुम्ही आत सहकार न्यायालयात दावा दाखल करावा तर त्यासाठी सभासदाला स्वतःच्या खिशातील रु. २५ ते ३० हजार खर्च करायला हवेत. तेदेखील संस्था नंतर वरच्या कोर्टात गेली नाही तर, सचिवांना वरच्या कोर्टात जाण्यासाठी, किंबहुना कुठल्याही कोर्टात जाण्यासाठी स्वतःच्या खिशातील एक पैसादेखील खर्च न करता संस्थेचा पैसा वापरता येतो, त्यामुळे सचिवांना आपण केस हरणार याची १०० टक्के खात्री असली, तरीदेखील केस करणाऱ्या सभासदाला खिशातील पैसा खर्च करायला लावण्यासाठी म्हणून सचिव वरच्या कोर्टात अपील करतातच करतात, आता आपले शंकांनिरसन करून घेण्यासाठी स्वतःच्या खिशातील रु. ५०-६० हजार खर्च करण्याचा मूर्खपणा कोण करणार?

तेव्हा समिती सदस्यांनी केलेल्या आर्थिक गैरव्यवहाराचे पुरावे मिळवायचे तरी कसे? असा मोठा गंभीर प्रश्न सामान्य सभासदाला पडला, तर तो अत्यंत वाजवी आहे. समिती सदस्यांनी केलेल्या आर्थिक गैरव्यवहाराचे पुरावे शासनाने दि. १०-३-१९९५ रोजी राज्यपालांच्या आदेशानुसार काढलेल्या वरील आदेशाच्या अनभंगाने खालीलप्रमाणे युक्तिवाद करून मिळवू शकता.

सहकारी गृहनिर्माण संस्था ही कोणा एकाची मालमत्ता नाही, तर सर्व भागभांडवलदार सभासदांची सहकारी संस्था आहे. म्हणजेच संस्थेत येणारी व संस्थेतून जाणारी प्रत्येक पै ही सभादांची असते, याचाच दुसरा अर्थ असा की, संस्थेचे उत्पन्न व संस्था करत असलेला खर्च हा प्रत्येक भागभांडवलदार सभासदाचा अगदी सरळसरळ संस्थेशी असलेला आर्थिक संबंध ठरतो. त्यामुळे संस्थेला येणे असलेले उत्पन्न खरोखरच संस्थेत जमा होते आहे की नाही किंवा संस्था खर्च करत असलेली रक्कम योग्य मार्गाने खर्च करण्यात येत आहे की नाही, हे जाणून घेण्याचा प्रत्येक भागभांडवलदार सभासदाला अगदी अधिनियम क्र. ३२ (१) व (२) प्रमाणे वा शासनाच्या दि. १०-३-१९९५ च्या राज्यपालांच्या आदेशानुसार काढलेल्या आदेशातील त्याच्या (माहिती मागणाऱ्याच्या) 'संस्थेबरोबरच्या आर्थिक व्यवहाराशी निगडीत' या वाक्याप्रमाणेदेखील हक्क पोहोचतो.

संस्था देत नसलेल्या कागदपत्रांच्या प्रती मिळविण्याचा दुसरा मार्ग म्हणजेच मा. उपनिबंधकांकडे तया कागदपत्रांची मागणी करणे. कारण सर्वोच्च न्यायालयाच्या निकालाप्रमाणे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना माहिती अधिकाराचा कायदा लागू नसला, तरी मा. उपनिबंधकांना मात्र माहिती अधिकाराचा कायदा लागू आहे व महाराष्ट्र सह. संस्था अधिनियम क्र. ७६ (१) प्रमाणे मा. उपनिबंधकांना संस्थेकडून कुठलाही कागदपत्र मागण्याचे व संस्थेने ती कागदपत्रे मा. उपनिबंधकांना देण्याचे बंधनकारक केले आहे. तेव्हा सभासदाने मा. उपनिबंधकांकडे माहितीच्या अधिकाराखाली त्याला हव्या असलेल्या कागदपत्रांची मागणी केल्यास, मा. उपनिबंधक म. स. सं. अधिनियम १९६० मधील अधिनियम क्र. ७६ (१) अन्वये संस्थेकडून ती कागदपत्रे घेऊन सभासदास देऊ शकतात.

dr_mdpatil@rediffmail.com

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

ISSUES TO BE RESOLVED OF DEEMED CONVEYANCE

To,
Hon'ble Shri Devendra Fadanavis,
Chief Minister, Maharashtra State,
Mantralaya, Mumbai- 400032.

Date : 01/01/2015

MEMORANDUM TO CM

Subject:- REPRESENTATION TO RESOLVE ISSUES IN DEEMED CONVEYANCE.

Respected Sir,

We Congratulate you and Wish You Happy & Prosperous New Year 2015. I am happy to know that you are going to form a Committee on Deemed Conveyance. It was my pleasure that, I was participated in the Committee form in the Chairmanship of then Principal Secretary of Urban Development Department. Though The Government has amended The Maharashtra Ownership of Flats Act 1963 and made a provision of Deemed Conveyance still many societies have been deprived from the Deemed Conveyance.

While working on this I realized that Deemed Conveyance does not give proper legal rights. Similarly there are some other problems as under :

- (1) **Deemed conveyance does not give proper legal rights :** The government need to change the word deemed conveyance and bring some other name. This will remove all the confusion among the societies. The words like effective conveyance, statutory conveyance, legal conveyance or simply conveyance may be used.
- (2) **Disputes already filed by the societies against the builder:** The societies before the amendment to MOFA have filed the case to get the conveyance. If the amendment is done to MOFA, to grant the conveyance, we fail to understand why the authorities hesitate to implement the provision of the law., If the DDR/ Competent Authority grants the conveyance, the legal case, become infectious and does not survive. We fail to understand why such cases need to be withdrawn.
- (3) **Disputes on the property :** Many competent Authorities receive the reply from the developer that the property is in dispute between the developer and the land owner and so the same can not be conveyed. Even the DDR accept the contention that if the property is in dispute the same cannot be granted conveyance.
- (4) **Not having Approved Plan, Occupation certificate, NA order etc.** It is the duty of the builder to provide the same but the society after many years are asked to produce the same. Every second society registered recently and almost all the societies which are about 20 years old do not have such documents. The DDR / Competent Authority simply rejected the application on this ground itself. Sometime a feeling is given to the general public that the Competent authority has been appointed to create an unnecessary rights on the property which has been forgotten by the developer or land owner. This is completely against the welfare of the societies.
- (5) **Remark of ULC on the property card :** Many societies in Mumbai are developed by taking the permission under Urban Land Ceiling Act, 1976. It is the duty of the developer to provide such number of flats to the government as per the ULC order and obtain the Occupation Certificate. The Builders have sold such flats in the open market and now the society is formed about 20 or 30 years back.

**To Know more detail attend free two days Affordable Housing & Society Expo 2015
for Free Registration - 022 - 42551414**

Since the builder did not hand over the required flats as per ULC order to government, a remark is mentioned in the property card not to transfer the property without the collectors permission i.e. without the permission of state government. The DDR/ Competent Authority being a class 1 officer appointed by the Government do not pass any order in such cases to grant the deemed conveyance.

- (6) **BMC Land :** The BMC has given on lease for 999 years or 99 years earlier to builder. Now the builder is not available and if the society approaches, the BMC, the society is required to produce the original land owner. In such cases, application for deemed conveyance is filed. The DDR on the basis of new policy declared by the BMC grants only lease for next 30 years and also all applicable transfer premium of 10% of ready reckon rate and revised lease rent at the rate of 2% of ready reckon rate to be paid every year which works out to be crores of Rupees.
- (7) **Collector Land:** No Deemed conveyance is granted on such land.
- (8) **MHADA:** Mhada societies are excluded from the provisions of MOFA and so deemed conveyance not possible.
- (9) **SRA Societies :** The collector land, BMC land, central Government land again deemed conveyance provision is not made applicable.
- (10) **Forest Land :** The land having forest land remark, though the same is approved by Supreme Court, the DDR is not taking any measures to grant the conveyance.
- (11) **Layout having more than two or more societies. :** Under the pretext of having more clarity and imbalance use of FSI.
- (12) The practice of corruption prevailing in different department and the high cost of making an application.
- (13) Not sure to get the conveyance even after spending lot of amount and hiring the professionals.
- (14) Fresh litigation by the builders
- (15) Builders / Land owners have executed the transfer deed in favour of the new developer who wants to use the TDR and redevelop the

building. This is complete abuse of law but DDR reject the application stating that the new developer does not have any brevity of contract with the flat purchasers

- (16) Chain of transaction between the land owner and the builder not having properly stamped and registered.
- (17) The proposed executed agreement with the land owner and then appointed a contractor to construct and allotted the flats. There is No MOFA agreement and hence deemed conveyance is not granted.
- (18) The agreement for sale executed before 10.12.1985 was not attracting stamp duty and now the members require to pay the stamp duty at the present market value, if the proper proof of occupying the flats at that time is not produced.
- (19) Tenants purchased the land on agreement for sale but did not register the conveyance but now under deemed conveyance same is not granted stating it does not come under MOFA.
- (20) The developer retaining one wing for himself and given on tenancy basis and the conveyance applications are rejected.
- (21) For some reasons, deemed conveyance application is rejected, the DDR do not entertain the fresh application after complying with the requirements and demand the fresh direction from the High Court or approach the High Court to admit the application.
- (22) The writ petition, civil petition filed by the Builder/ Land owner on grant of deemed conveyance and extract amount from the societies which are planning for redevelopment. Each litigation to cost the societies but an opportunity to the developer to make a huge profit.
- (23) Visit to number of department like BMC for building related documents, Collector for Land related NA order or ULC orders , Revenue department like Forest remarks or non compliance by the developer, Charity commissioner, if the land is owned by the trust, City survey office to get the latest property cards, CTS map, Development Plan remark to be obtained from BMC, payment of stamp duty at collector of stamp office, sub-registrar office etc.

**To Know more detail attend free two days Affordable Housing & Society Expo 2015
for Free Registration - 022 - 42551414**

- (24) The agreement having a clause of granting the land on lease and now the societies have to accept the lease even after all of them covered under MOFA.
- (25) Some of the societies receive the conveyance for only land below the building without knowing the facts but now they cannot take the conveyance of proportionate land as per the FSI consumed.
- (26) Even if the deemed conveyance is granted the collector of stamps do not process or accept the application for adjudication without getting the occupation certificate. Even after the competent authority grants the conveyance, MOFA does not want conveyance, there is provision to collect duty on agreement for sale even when building is not constructed but here building is occupied, taxes are paid, deemed conveyance orders are issued but stamp duty of Rs.100/- not collected or adjudicate the deemed conveyance deed and leading to make mockery of the state government law. There cannot be any shame more than this or insult to the law of one Department (Housing Department) by another department(Stamp duty department).

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

All the above issues and many more as may be brought to our knowledge has really put the entire efforts of the government on back foot. In fact, the deemed conveyance has not been successful on this account. Our association has planned to represent before the new government to ease all the above ambiguity and make the conveyance process much easier. In order have all the issues faced by the societies CA. Ramesh Prabhu who was a part of Deemed Conveyance Rule making committee of Government, invites all the societies to discuss their issue and the suggestion to make it a grand success.

To give solace to the flat owners from this Deemed Conveyance trap detail discussion is necessary. As you are aware that we are going to organize Affordable Housing and Society Expo-2015 on 14th & 15th February, 2015 in your inauguration the issue of Deemed Conveyance is also listed for discussion.

I therefore request you to resolve this issue at an earliest.
Thanking you.

With Regards,

SD/-

CA Ramesh Prabhu, Chairman, MSWA
Email ID : rsprabhu13@gmail.com
Mob. No.: 9820106766

To Know more detail attend free two days Affordable Housing & Society Expo 2015 for Free Registration - 022 - 42551414



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 - 605 00 40 072 76 34 89 99
Mulund	3, Nakshatra, Shobha Aptment, Sarojini Naidu Road, Tambe Nagar, Mulund (W), Mumbai - 400 080	022 2568 5983 98 69 03 45 67

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.

ठाण्यातील घरे आणखी महाग!

रेडी रेकनरच्या दरांत सर्वाधिक वाढ

सौजन्य:- म. टा. विशेष प्रतिनिधी, ठाणे
दिनांक:- ०३/०१/२०१५

ठाण्याच्या प्रमुख भागांमधल्या जागांच्या किंमतीमध्ये झालेली दरवाढ			
वर्ष	पोखरण	नौपाडा	चितळसर-मानपाडा
२०१४	८६,३००	१,१८,४००	८३,६००
२०१५	१,०७,२००	१,२४,४००	६६,१००
वाढ (:)	२०.४	१६.६६	१४.६५

घरांच्या किंमती गगनाला भिडल्यामुळे ठाणे शहरातील २० हजार फ्लॅट आजच्या घडीला ओस पडलेले असतानाच, शहरातल्या प्रमुख भागांतले रेडी रेकनरचे दर १५ ते २० टक्क्यांनी वाढल्यामुळे ही घरे आणखी महाग होण्याची चिन्हे आहेत. त्याचा फटका घर खरेदीचे स्वप्न बघणाऱ्यांसोबत बिल्डर लॉबीलाही बसणार आहे.

२०१४ या वर्षात ठाणे शहरात २६ हजार १४ घरे विक्रीसाठी उपलब्ध होती. मात्र, त्यातली फक्त ७ हजार ३३५ घरे विकली गेली असून १८ हजार ६६६ घरे ओस पडून आहेत, अशी माहिती आस्क इन्व्हेस्टमेंट अॅडव्हायझरी या नामांकित संस्थेच्या अहवालातून नुकतीच समोर आली होते. बिल्डर लॉबी घरांच्या किंमती कमी करण्यास तयार नसून महागडे घर खरेदी करण्याची ऐपत अनेक ठाणेकरांमध्ये नाही. त्यामुळे घरांचे भाव आज ना उद्या कोसळतील अशी अपेक्षा होती. पंरतु, १ जानेवारी रोजी प्रकाशित झालेल्या रेडी रेकनर नुसार अन्य कोणत्याही शहरापेक्षा ठाणे शहरातील जागांचे भाव वाढविण्यात आले आहेत. त्यामुळे घरांच्या किंमती वाढण्यासोबत स्टॅम्प ड्यूटी-रजिस्ट्रेशनचा खर्चही वाढणार आहे. ठाणे शहराच्या रेडी रेकनरमध्ये केलेली ही वाढ अवास्तव असून ती मागे घेण्याबाबतची विनंती ठाणे एचसीएचआय या बिल्डरांच्या संघटनेने राज्याचे मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांच्याकडे केली आहे.

पोखरणमध्ये सर्वाधिक वाढ

पोखरण रोड क्रमांक १ आणि मधील वसंतविहार, पवार नगर, उन्नती गार्डन, नीळकंठ हाइट्स, लक्ष्मी पार्क आदी परिसरातले रेडी रेकनरचे दर सर्वाधिक वाढलेले आहेत. तिथल्या मोकळ्या,

निवासी, ऑफिस, दुकाने आणि औद्योगिक वापराच्या जागांचे भाव २० टक्क्यांपेक्षा जास्त वाढलेले आहेत. त्या तुलनेत घोडबंदर रोडवरील निवासी जागांचे भाव मात्र १२ ते १५ टक्क्यांनी वाढलेले आहेत. शहरांच्या मध्यवर्ती भागातील नौपाड्यातील निवासी जागांचे दर १६.६६ टक्क्यांनी वाढले आहेत, मात्र, मोठ्या प्रमाणात व्यावसायिक गाळे, दुकाने आणि कार्यालये असतानाही त्यांचे दर मात्र पाच टक्क्यांनीच वाढविण्यात आले आहेत, हे विशेष.

पोखरणमध्ये अफोर्डेबल हाऊसिंगला फअका?

मध्यमवर्गीयांना अल्पदरात घरे देण्यासाठी राज्य सरकारने रेंटल हाऊसिंगची स्कीम रद्द कॅन अफोर्डेबल हाऊसिंगची योजना आणली आहे. बिल्डरांना ३ एफएसआय देऊन त्यातली २५ टक्के घरे म्हाडा, पालिका आणि राज्य सरकारला दिली जाणार आहेत. ती घरे मध्यमवर्गीयांना देताना रेडी रेकनरच्या नव्या वाढीव दरांमुळे त्यांच्या किंमती वाढण्याची शक्यताही व्यक्त केली जात आहे.

www.vasaihousingfederation.com



- Sign up for our free Monthly
- Latest Circulars
- New Law & Bye - Laws
- Govt. Act & Regulation

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

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

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

Date- / /2014

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-----,2014 to-----,2014 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 -----, 2014 to -----, 2014. 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 25th August 2011.

Date: _____

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

Sir,

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

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

2. Registered Address : _____

3. Registration No. and Date if Registration : _____

4. Location of Land of building of the Society : _____

5. Total No. of member in a society : _____

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

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

Yours faithfully

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

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

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

Further resolved that the Chairman / Secretary of the society be and is hereby authorized to sign the application for membership of the Federation on behalf of the society and to pay the amount of Rs. 1600/- towards ten shares of Rs. 100/- each. Entrance Fee of Rs. 100/- and Annul Subscription Expenses of Rs. 500/-..

Proposed By : Shri _____

Seconded By : Shri _____

Carried Unanimously.
TRUE COPY

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

DATA SHEET

Name of the Society : _____

Address of the Society : _____

Land Mark to reach Society : _____

Registration No. : _____

No. of Flat : _____ No. of Shops : _____

Name of the Committee Members :

Designation	Name	Mobile	E-mail-ID
Chairman			
Secretary			
Treasurer			
Other			

AVAILABILITY OF BOOKS -0250- 6457596

BOOK NO.	TITLE OF THE BOOKS	COST PRICE	DIS. PRICE
BS - 02	Deemed Conveyance - English	₹ 625	₹ 500
BS - 02	Deemed Conveyance - Marathi	₹ 725	₹ 600
BS - 03	Recovery of Dues	₹ 200	₹ 150
BS - 04	Practical guide on Stamp Duty	₹ 150	₹ 120
BS - 05	Registration of Documents	₹ 120	₹ 100
BS - 06	Registration of Housing Society	₹ 120	₹ 100
BS - 07	Statutory Obligation of Society	₹ 80	₹ 60
BS - 08	Transfer of Flat	₹ 150	₹ 120
BS - 09	Parking Rules & Regulations	₹ 150	₹ 100
BS - 10	Nomination & Will	₹ 125	₹ 100
BS - 11	Burning Issues	₹ 70	₹ 50
BS - 12	Leave & License	₹ 100	₹ 80
BS - 13	Redevelopment - Preparation	₹ 200	₹ 150
BS - 14	Redevelopment - Tender Process	₹ 150	₹ 120
BS - 15	Redevelopment - Documentation	₹ 200	₹ 150
BS - 18	Associate Member - Rights, Duties	₹ 80	₹ 50
BS - 19	Circular of Housing Societies	₹ 150	₹ 120
BS - 21	Rights and Duties of Members	₹ 120	₹ 100
BS - 22	Managers Manual	₹ 100	₹ 80
BS - 24	Minutes Writing	₹ 150	₹ 120
BS - 26	Secretarial Manual	₹ 100	₹ 80
BS - 29	Sinking Funds	₹ 70	₹ 50
FAQ - 02	Deemed Conveyance - FAQ	₹ 200	₹ 150
FAQ - 13	Redevelopment - FAQ	₹ 120	₹ 100
BS - 15A	Permanent Alternate Acco. Agreement	₹ 100	₹ 80
	Bye - Laws English	₹ 45	₹ 40
	Bye - Laws Marathi	₹ 35	₹ 30
	Housing Manual - Marathi / English	₹ 100	₹ 100
	HSG. Societies FAQ - Marathi / English	₹ 200	₹ 200



AN ISO 9001 CERTIFIED COMPANY

MASS ENGINEERING

ARCHITECTS / CIVIL & STRUCTURAL ENGINEERS / VALUERS / SURVEYOR
REHABILITATION/ CONSTRUCTION/ DEVELOPMENT

WE EXPERTISE IN BUILDING REPAIR & REDEVELOPMENT CONSULTANCY
Regd. / Licensed / Empanelled – with BMC, MCGM, NMMC, KDMC, MBMC, VVMC

Our Services:

- ➔ **STRUCTURAL AUDIT / SURVEY** : As per Bye law No.77 & Municipal norms. Details survey / Audit / Non - Destructive Test , RBH, USPB / Remedies, Estimation etc
- ➔ **REPAIRS**: Survey, Tendering process, Selection of contractor, Legal documentation, Technical Supervision, Quality & Quantity Control, Bill Certification, Work Guarantee & Stability Certificate etc
- ➔ **RE-DEVELOPMENT**: As per Govt. new guideline/ notification -feasibility Report, Tendering Process, Selection of builder, Planning, Legal documentation, Supervising, Quality Control , Verifying various permission like IOD,CC etc before vacating the plot, Strict supervision to monitor quality of construction & Scrutinsing all property paper before handover to society & Project Consultants
- ➔ **Arrangement of Loan for Major Repairs & Re-development**

H O. Vashi – JN2/41/A1, Sector No.9, Vashi, Navi Mumbai – 400 703

☎ : - 022-6522 0014 / 8856 003576

B O. Vasai - B/16, Mahavir Kunj, Ambadi Road, Vasai (W), Thane – 401 202

: - 95250- 6012 213 / 9321 099506

E – Mail : massconsultingengineer@gmail.com

Mr. Thomas Mathew :- 9823 608875

Mr. Binu Mathew :- 9545 730344



DOUBLE BENEFIT DEPOSIT SCHEME

₹ **Return with
Attractive
Bonus**



SALIENT FEATURES OF THE SCHEME:

1. Deposit Rs.1000/-, or multiples thereof for 78 months @ 11% p.a. and get double of the deposit amount with bonus of 10% on principal deposit amount on maturity.
2. Depositor can avail 80% Loan against his/her deposit after 6 months which is repayable @15% p.a.



3. Premature withdrawal will be allowed on following terms and condition

a) Withdrawal up to 1 year	Interest payable @6% p.a.
b) From 1year to 2yrs.	Interest payable @7% p.a.
c) From 2yrs. To 3yrs.	Interest payable @ 8% p.a.
d) Above 3yrs	Interest payable @ 9% p.a.



MSWA METROPOLITAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.

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

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

Tel.: 022 -42551448/1414

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

Editor, Printed, Published & Owned By: Mr. V. Viswanathan

If Undelivered return to

VASAI TALUKA CO-OPERATIVE HOUSING FEDERATION LTD.

Swagat Bhavan, Near Indian Oil,

Opp. MSEB Colony, Station Road, Vasai (E) 401202

Tel.: 0250-6457585-95 • 0250-2390171/ 2393773/ 74