

वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटीस् रीव्यू



VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

July 2017

VOL.07 Issue 04

Price : ₹ 25/-



SWAGAT HOUSING FINANCE CO. LTD.

▪ Home Loans ▪ Home Improvement Loan ▪ Mortgage Loan

**“Avail Pradhan Mantri Awas Yojna
Subsidy upto Rs.2.67 lakhs* ”**



info@swagathfc.com
www.swagathfc.com
A-1/207, Laram Center,
Above Federal Bank,
Opp: Railway station,
Andheri (W), Mumbai - 400 058.

**For Inquiry please contact:-
9820601894 / 022 - 26248565**

*subject to terms and conditions

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

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

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

SPECIAL OFFER* FOR VEHICLE LOANS

Interest Rate

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

Processing Fee

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

Above ₹ 5 Lakhs: Maximum ₹ 3000/-

**Upto 31st March 2015*



ESTD. 1918

BASSEIN CATHOLIC

CO-OPERATIVE BANK LTD. (SCHEDULED BANK)

Help you to grow beyond....

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

Contact your nearest branch for further information

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

Goldmine

*Conditions apply



MSWA METROPOLITAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.

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

MSWA METROPOLITAN DAILY DEPOSIT SCHEME

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

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

MSWA METROPOLITAN DAILY DEPOSIT SCHEME

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

MSWA METROPOLITAN FIXED DEPOSIT SCHEME

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

MSWA METROPOLITAN RECURRING DEPOSIT SCHEME

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

VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

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

CHAIRMAN
CA. Ramesh S. Prabhu

EDITOR
Mr. V. Viswanathan

DESIGNED BY
Vishal Bamane

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

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

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

MOST IMPORTANT

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

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

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

Dear Members,

EDITORIAL



श्री. वि. विश्वनाथन

GST would also be applicable to Housing Societies if its aggregate turnover crosses 20 Lakhs / monthly maintenance cross Rs. 5000/- per month per member. I suggest each society take proper guidance from its Chartered Accountant before finalizing the applicability of GST to housing societies. The managing committee can also approach our federation for the required guidance. We have already conducted few lecture meetings on the same. We have also uploaded a power point presentation the subject matter.

By this time the societies would be busy in the audit. Hope the audit is done on or before 31/7/17 and the AGM's have to be done by 30th September. Meanwhile the new panel of auditors would be out by the time you receive this issue. Ensure that you get the new panel number from the auditors.

RERA is a hot topic of discussion. CA. Ramesh Prabhu has led from the front in respect of RERA. He has answered many queries which is printed here and also available on the website of MSWA.

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

By this time most of the members must be aware that your federation has started with a Whatsapp group. You can send your name, name of the railway station, east of west to 9665774229 / 9890187344 requesting you to add to the group. In such group you can put in your queries and the experts at the federation would answer to your queries.

With Best regards
V. Viswanathan, Secretary

CONTAIN

PAGE NO.

पार्ट ओसी म्हणजे काय?	06
जीएसटी नंतर मालमत्ता किमती वाढतील का?	08
सीए आणि आर्किटेक्टचा भाव वधारला	10
गृहनिर्माण संस्थांच्या उपविधीत दुरुस्ती कशी करावी?	12
रेरा आणि घरस्वरेदी	16
लेखापरीक्षकांनो, ३१ जुलैपूर्वी लेखापरीक्षण पूर्ण करा!	20
RERA: A ray of hope for stalled projects	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.
- Scrutinsing all property paper before handover to society.



PRABHU ASSOCIATES CONSULTANTS PVT. 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



पार्ट ओसी म्हणजे काय?

- टाइम्स प्रॉपर्टी, १७ जून २०१७

पार्शिल किंवा पार्ट ओसी ही मोठ्या प्रकल्पांसाठी देण्यात येते, ज्या प्रकल्पांचं बांधकाम हे वेगवेगळ्या फेज किंवा ब्लॉक्समध्ये करण्यात येतं. मोठ्या प्रकल्पातल्या विशिष्ट फेजचं काम पूर्ण झाल्यावर स्थानिक स्वराज्य संस्थेचे अधिकारी वा कर्मचारी देतात.

घर वा मालमतेचा ताबा घेताना त्या इमारतीला अथवा प्रकल्पाला ओसी किंवा ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेलं असलं पाहिजे. स्थानिक स्वराज्य संस्था हे प्रमाणपत्र देतात. एखादा विकासक वा बिल्डर एखादी इमारत बांधून त्यातल्या किमान पाच घरांचा ताबा ग्राहकांना देतो, तेव्हा त्याच्याकडे हे प्रमाणपत्र असणं अनिवार्य आहे. हे प्रमाणपत्रच ग्राहकांना घरांचा ताबा देण्याची परवानगी देतं ओसी काय असते हे आपल्यापैकी अनेकांना माहित असेल, पण पार्शिल किंवा पार्ट ओसीही असते, हे माहित आहे का?

पार्ट ओसी काय असते?

पार्शिल किंवा पार्ट ओसी ही मोठ्या प्रकल्पांसाठी देण्यात येते. ज्या प्रकल्पांचं बांधकाम हे वेगवेगळ्या फेज किंवा ब्लॉक्समध्ये करण्यात येतं. मोठ्या प्रकल्पातल्या विशिष्ट फेजचं काम पूर्ण झाल्यावर स्थानिक स्वराज्य संस्थेचे अधिकारी वा कर्मचारी संबंधित इमारतीचं निरीक्षण करतात आणि त्या बांधकामाला पार्ट ओसी देतात. तसंच पुढील फेजचं काम झाल्यावरही पार्ट ओसी देण्यात येते. अशाप्रकारे एका प्रकल्पात जेवढे फेज किंवा टप्पे असतील, तेवढ्यांना टप्प्याटप्प्याने पार्ट ओसी देण्यात येते. सर्व फेज पूर्ण झाल्यावर म्हणजेच संपूर्ण प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर पार्ट ओसीच्या जागी संपूर्ण प्रकल्पांसाठी एकच ओसी देण्यात येते. जेवढ्या फेजसाठी पार्ट ओसी मिळालेली आहे, केवळ तेवढ्या फेजमधल्या घरांचाच ताबा घेण्यास परवानगी असते.

पार्ट ओसीची वैधता

जोपर्यंत संपूर्ण प्रकल्पाचं काम पूर्ण होत नाही, तोपर्यंतच पार्ट ओसी वैध असते. एकदा का संपूर्ण प्रकल्पाचं काम पूर्ण झालं की स्थानिक स्वराज्य संस्था एकच फायनल ओसी देते.

कायदा काय सांगतो?

नवीन इमारत वा तिचा काही भाग कुठल्याही कारणास्तव तोपर्यंत ताब्यात ध्यायला परवानगी नाही. जोपर्यंत त्या भागाला संबंधित संस्थेकडून ओसी किंवा पार्ट ओसी मिळत नाही. ही ओसी संबंधित अधिकारी तेव्हाच देतो, जेव्हा संबंधित इमारत वा तिच्या विशिष्ट

भागाचं बांधकाम मंजूर आराखड्यानुसार व्यवस्थितपणे पूर्ण झालेलं आहे, अशी त्याची खात्री पटते. काही वेळा सरकारी अधिकारी वेगवेगळ्या मजल्यांसाठी पार्ट ओसी देतात. यातून एक महत्त्वाची बाब समोर येते ती अशी की, इमारत वा प्रकल्पाचं काम पूर्ण झाल्यानंतर विकासक वा बिल्डरने संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडे ओसी अथवा पार्ट ओसीसाठी अर्ज करायला हवा.

संकल्पना नवी आहे का?

पार्ट ओसी ही पूर्णतः नवीन संकल्पना आहे, असं नाही म्हणता येणार. जेव्हापासून मोठमोठे गृहप्रकल्प उभे राहू लागले आणि त्यांची बांधकाम टप्प्याटप्प्याने म्हणजे फेजमध्ये होऊ लागली, तेव्हापासून पार्ट ओसी ही संकल्पना अधिक प्रचलनात आली.

काय फायदे आहेत?

आर्थिक दृष्टिकोनातून बघितलं तर पार्ट ओसीमुळे घरांचा ताबा लवकर मिळतो. ओसी नसेल, पण पार्ट ओसी असेल तर तुम्ही वीजजोडणी, नळजोडणी, गॅसजोडणी आदींसाठी अर्ज करू शकता.

अर्ज कधी करायचा?

ओसीप्रमाणेच विकासकला पार्ट ओसीसाठी सुद्धा फेज किंवा टॉवरचं बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर दिवसांच्या ३० आत अर्ज करावा लागतो.

पार्ट ओसीसाठी काय आवश्यक?

- अग्निशमन दलाची ना हरकत
- घनकचरा व्यवस्थापन
- रेनवॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टिम
- सांडपाणी व्यवस्थापन प्रकल्प
- एअरपोर्टस अथॉरिटी ऑफ इंडियाची ना हरकत (विमानतळ परिसरासाठी)
- विद्युत तपासणी प्रमाणपत्र
- लिफ्ट प्रमाणपत्र

ग्राहकांनी काय करायचं?

प्रकल्पाचं काम वेगवेगळ्या फेजमध्ये होणार असेल तर ग्राहकांनी टप्प्याटप्प्याने मिळणाऱ्या पार्ट ओसीची मागणी बिल्डरकडे करायला हवी, संपूर्ण प्रकल्पाचं काम पूर्ण होऊन पूर्ण ओसी मिळेपर्यंत.



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

जीएसटी नंतर मालमत्ता किमती वाढतील का?

- टाइम्स प्रॉपर्टी, १ जुलै २०१७

जीएसटी लागू झाल्यानंतर सर्वच क्षेत्रातल्या उद्योगधंद्यांवर परिणाम होईल. रिअल्टी क्षेत्र त्याला अपवाद नाही. या क्षेत्रातल्या वस्तु आणि सेवांवरही अधिक कर आकारला जाईल. त्यामुळे घरांच्या किंमती काहीशा वाढू शकतात.



आधी निश्चलनीकरण नंतर 'रेरा', आणि आता जीएसटी संपूर्ण रिअल्टी क्षेत्राला, मग त्यात ग्राहकही आले, एका धक्यातून सावरत नाही, तोच दुसरा आणि दुसऱ्यातून सावरत नाही तोच तिसरा १ जुलै २०१७ पासून लागू होणाऱ्या जीएसटी अर्थात वस्तु व सेवा कर अंमलबजावणीची देशभरात धामधूम सुरु आहे. केंद्र सरकारने घरांच्या विक्रीवर १२ टक्के जीएसटी लावलेला आहे, ज्याचा फटका विकासकांना आणि पर्यायाने ग्राहकांनाच बसण्याची शक्यता आहे. महाराष्ट्राबद्दल बोलायचं झालं तर, राज्यात घरांच्या विक्रीवर १२ टक्के जीएसटी आणि ६ टक्के स्टॅम्प ड्युटी लागेल परिणामी घरांच्या किमती वाढतील. तज्ज्ञांच्या मते, ही वाढ १ ते ३ टक्क्यांपर्यंत असेल.

सध्याचे कर आणि जीएसटी

सध्या महाराष्ट्रात गृहखरेदी करताना ग्राहक ४.५% सर्व्हिस टॅक्स आणि १% व्हॅट देतात. तसंच घराच्या किमतीच्या ६% स्टॅम्प ड्युटीही भरतात. म्हणजे एकूण ११.५% कर भरतात. प्रस्तावित जीएसटीमध्ये घराच्या किमतीवर सरसकट १२% टॅक्स आकारण्यात आलेला आहे. त्याच्याबरोबर ६% स्टॅम्प ड्युटीही ग्राहकांना भरावी लागणार आहे. म्हणजे १ जुलैपासून घर घेताना ग्राहकांना एकूण १८% कर भरावा लागेल. जो पूर्वी ११.५% आकारण्यात येत होता. याचा अर्थ जीएसटी लागू झाल्यानंतर ६.५% करवृद्धी होईल.

घराची एकूण किंमत वाढेल का?

वरीलप्रमाणे कर आकारणी झाल्यास १ जुलैपासून घराची एकूण किंमत वाढेल, हे उघड आहे. परंतु व्यावहारिक पातळीवर किंमतवाढ होणार नसल्याची शक्यता आहे. जीएसटी लागू झाल्यानंतर विकासक घरांच्या किमती कमी करतील, असं गृहीत धरण्यात

आलेलं आहे. कारण स्टील, सिमेंट, वाळू आदी बांधकाम साहित्यावर विकासकांना इनपुट टॅक्स क्रेडिट मिळेल.

उदा. स्टीलसाठी १८% टॅक्स निश्चित करण्यात आलेला आहे. त्यातला काही भागच विकासकांना भरावा लागेल. हा भाग पुरवठादाराने मालखरेदी करताना किती करभरणा केला. यावर अवलंबून असेल, त्यामुळे हा कमी दराचा लाभ विकासक पुढे ग्राहकांना देतील. म्हणजे घरांच्या किमती कमी करतील.

हे व्यवहारात काम करेल का?

वर सांगितलेलं तंत्र व्यवहारात काम करेल की नाही, हे सांगणं कठीण असल्याचं मत तज्ज्ञ नोंदवतात, पुरवठादार त्यांना मिळालेलं क्रेडिट पुढे किती विकासकांना हस्तांतरित करतात, यावरच सर्वकाही अवलंबून आहे. वरील गणित हे जमिनीच्या व्यवहारांसाठी (जे सध्या जीएसटीच्या बाहेर आहेत.) लागू होणार नाही. जमिनीची किंमत ही गृहप्रकल्पाची एकूण किंमत निश्चित करण्यात फार महत्त्वाची भूमिका पार पाडतात. प्रकल्पाच्या एकूण किंमतीत जमिनीच्या किमतीचा १०% वाटा असेल तर घरांच्या किमती फार वाढणार नाहीत आणि फार कमीही होणार नाहीत. परंतु प्रकल्पाच्या एकूण किंमतीत जमिनीच्या किमतीचा वाटा अधिक (६०-७०%) असेल तर घरांच्या किमती वाढतील.

परवडणारी घरं

६० चौ.फुटांच्या आतल्या परवडणाऱ्या घरांच्या प्रकल्पांवर ४.५% सर्व्हिस टॅक्सची सूट होती. १२% टॅक्स लावणाऱ्या जीएसटीमध्ये या करसवलतीसंदर्भात काहीही सांगण्यात आलेलं



(Interiors & Exterior)

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

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

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

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



REAL ESTATE DIVISION (MERIDIEN BUSINESS CONSULTANTS PVT LTD.)

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

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

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

नाही. त्यामुळे परवडणाऱ्या घरांच्या प्रकल्पांवरही अधिक कर लागू शकतो आणि त्यातल्या घरांच्या किमतीही वाढू शकतात. घरांच्या किमती कमी झाल्या तरी रेडी रेकनर आहेच. त्याच्या दरापेक्षा कमी दरात परवडणाऱ्या घरांची विक्री करता येणं अशक्य आहे.

अपूर्ण प्रकल्प

गृहप्रकल्प हा सुरुवातीच्या टप्प्यावरच असेल तर त्यातल्या ग्राहकांना किंमत कमी होण्याचा लाभ मिळण्याच्या शक्यता अधिक आहेत. परंतु गृहप्रकल्पाचं काम ८०% पूर्ण झालेलं असेल तर मात्र कुठलाही मोठा लाभ ग्राहकांना मिळण्याची शक्यता नाही. काम पूर्ण झालेल्या प्रकल्पातल्या ग्राहकांनाही किंमत कमी होण्याचा लाभ मिळू शकलेला नसेल, परंतु त्यांनी १ जुलैपूर्वी मालमत्ता नोंदणी केलेली नसेल तर १२% त्यांना जीएसटी भरावा लागेल. म्हणजे १ जुलैपूर्वी मालमत्ता नोंदणी केलेली असेल तर जुन्या दरांनी कर भरावा लागेल आणि १ जुलैनंतर नोंदणी केली तर नव्या दराने कर (१२% जीएसटी) भरावे लागतील. किमती कमी होण्याचा लाभ घेण्यासाठी ग्राहकांना किमान तीन महिने थांबावा लागेल, असंही तज्ज्ञ सांगतात.

नवीन प्रकल्प

नव्या प्रकल्पांमध्ये भांडवल गुंतवणूक कमी करावी लागेल आणि त्यामुळे विकासक घरांच्या किमती कमी ठेवतील. परंतु त्या किमतींवर १२% जीएसटी भरावा लागेल. बांधकाम मूल्य आणि विक्री किंमत यावर नवीन प्रकल्पांचं बरंच काही अवलंबून असेल.

रिसेल मालमत्ता

रिसेल मालमत्तांवर जीएसटीचा काहीही परिणाम होणार नाही, कारण अशा मालमत्तांना जीएसटी लागू नसेल.

रेरा-जीएसटी

घरांच्या पुरवठा जर मर्यादित होणार असेल, तर घरांच्या किमती ५ ते ८ टक्क्यांनी वाढायला हव्यात, असं अनेक विकासकांना वाटतं. कारण विकासक रिअल इस्टेट रेग्युलेशन ॲक्ट म्हणजेच 'रेरा' बाबत फार सजग झालेले आहेत. रेरा आणि जीएसटीची एकाच वेळी येत आहेत. या दोन्ही कायद्यांना प्रॉपर्टी मार्केट कसा प्रतिसाद देतं, हे पाहण्यासाठी काही महिने वाट पाहावी लागेल.

सीए आणि आर्किटेक्टचा भाव वधारला - टाइम्स प्रॉपर्टी, १७ जून २०१७



रेरा कायद्यातल्या कडक नियमांमुळे प्रकल्पांच्या नोंदणीसाठी आर्किटेक्ट आणि सीएची भूमिका महत्वाची ठरणार आहे. त्यामुळे सीए आणि आर्किटेक्टचा भाव रिअल्टी क्षेत्रात चांगलाच वधारलेला पाहायला मिळतोय.

रियल इस्टेट क्षेत्रात सुसूत्रता यावी यासाठी राज्य सरकारने १ मे पासून रेरा कायद्याची अंमलबजावणी सुरु केली रेरा कायद्यांतर्गत प्रकल्पाची नोंद करून प्रकल्पासंबंधीत सर्व माहिती महारेरामध्ये नमूद करावी लागणार आहे. यात झालेली छोटीशी चूकदेखील बिल्डर आणि विकासकांना भविष्यात महागात पडू शकते, यामुळेच बिल्डर

मंडळी सावधपणे पावलं टाकत आहेत. आपला प्रकल्प एकदम फुलप्रुफ असल्याची खात्री झाल्यावरच विकासक रेरान्तर्गत नोंदणी करत आहेत.

प्रकल्पाची नोंदणी करताना आर्किटेक्ट आणि सीए या दोन घटकांनी प्रकल्पाची नोंद व्यवस्थित केली तरच बिल्डरांना भविष्यात अडचणींचा सामना करावा लागणार नाही. कारण प्रकल्पाची नोंदणी करताना या दोघांवरही जबाबदारी असणार आहे. त्यांनी नमुद केलेल्या प्रत्येक तपशीलाची खातरजमा केली जाणार आहे. त्यामुळे सीए आणि आर्किटेक्टचा भाव सध्या चांगलाच वधारल्याची चर्चा सर्वत्र ऐकायला मिळतेय. अर्थात, प्रत्येक विकासकाकडे स्वतःचा सीए किंवा आर्किटेक्ट असतोच आणि ते वर्षाच्या शेवटी प्रकल्पासंबंधीत सर्व तपशील अपडेट करत असतात. त्यामुळे साहजिकच रेरा कायद्यांतर्गत नोंदणी करताना योग्य आणि सुस्पष्ट तपशील मांडण्याची अतिरिक्त जबाबदारी त्यांच्यावर पडली आहे. या जबाबदारीचं महत्त्व लक्षात घेऊन बिल्डर आपल्या सीए आणि आर्किटेक्ट्सना या कामासाठी अतिरिक्त मोबदलाही देऊ लागले आहेत.

दरम्यान, रेराचे अधिनियम अधिसूचित करून महारेराची स्थापना करणारं महाराष्ट्र हे पहिलं राज्य आहे.

We Offer Many

Loan Schemes

To Suit Everybody's Requirement



- Home Loan
 - Business Loan
 - Mortgage Loan
 - Loan against property
 - House Renovation Loan
- at attractive rate of interest

*terms and conditions apply

(For more details pl. contact our nearest office)



MSWA METROPOLITAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.

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

H. O. : A-1/207, Laram Centre, Opp. Railway Station, Near Bus Depot, Andheri (W), Mumbai - 400 058 / Tel : 022-42551414 / 022-42551448

Branch Office : Swagat Bhavan, Near Indian Oil, Opp. M.S.E.B. Colony, Vasai (east) Thane 400 208 TEI : 0250 6457585 / 6457586

गृहनिर्माण संस्थांच्या उपविधीत दुरुस्ती कशी करावी?

नवनवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्था रजिस्टर होत असल्याने नव्याने निवडून झालेल्या पदाधिकाऱ्यांना आणि व्यवस्थापक समितीच्या सभासदांना कायदा, नियम आणि उपविधींची माहिती असत नाही. ती त्यांनी करून घेतली पाहिजे. कारण सहकारी संस्थांचा कारभार कायदा, नियम आणि उपविधीनुसार चालत असतो. ही बाब पदाधिकारी आणि व्यवस्थापक समितीच्या सभासदांनी जाणून घेतली पाहिजे. अशा पदाधिकाऱ्यांना ज्या काही प्रश्नांना तोंड द्यावे लागते त्यामधील एक ठळक बाब म्हणजे उपविधी स्वीकृत केलेच पाहिजेत काय, त्यांची दुरुस्ती कशी करावी हा प्रश्नही मोठ्या प्रमाणात विचारला जातो म्हणून हा लेख प्रपंच.

उपविधी हे प्रचलित सहकार कायद्यातील तरतुदीनुसार सहकार आयुक्तमार्फत तयार केले जातात. ते स्वीकृत करण्याचे कायदेशीर बंधन गृहनिर्माण संस्थेवर असते. कित्येक वेळी एखादा विशिष्ट उपविधी बदलला पाहिजे, असे उपनिबंधक गृहनिर्माण संस्थेला सांगत असतो आणि त्यासाठी दुरुस्तीचा आराखडासुद्धा देत असतो. त्याप्रमाणे संबंधित संस्थेने विहित कालावधीत त्या उपविधीची दुरुस्ती करून त्यास उपनिबंधकाची मंजूरी मिळवावयाची असते. निबंधकाने मंजूरी दिल्याशिवाय कोणत्याही दुरुस्तीला वैधता प्राप्त होत नसते.

अशी होत दुरुस्ती

उपविधींची दुरुस्ती कशी करावी या बाबतची सविस्तर माहिती सहकार कायदा कलम १३ मध्ये दिली आहे. ती पुढीलप्रमाणे -

- १) एखाद्या संस्थेच्या उपविधीत केलेली कोणतीही सुधारणा, या (सहकार कायदा) अधिनियमान्वये तिची नोंदणी होईपर्यंत विधिग्राह्य असणार नाही. उपविधीत केलेल्या सुधारणेच्या नोंदणीच्या प्रयोजनासाठी विहित केलेल्या रीतीने, संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेत संमत केलेल्या सुधारणेची एक प्रत निबंधकाकडे पाठविली पाहिजे. (उपविधी केलेल्या सुधारणेच्या नोंदणीसाठी केलेला अर्ज तो मिळाल्याच्या तारखेपासून दोन महिन्यांच्या मदतीत निबंधकाने निकालात काढला पाहिजे)
- १-अ) नोंदणीसाठी आलेला अर्ज पूर्वोक्त कालावधीत निकालात काढण्यास निबंधकाने कसूर केल्यास त्या कालावधीच्या समाप्तीच्या तारखेपासून १५ दिवसांच्या आत, निबंधक तो अर्ज निकटतम अधिकाऱ्याकडे निर्देशित करील आणि जर निबंधक हा स्वतःच नोंदणी अधिकारी असेल तर, राज्य शासनाकडे निर्देशित करील आणि त्यानंतर निबंधक किंवा राज्य शासन, तो अर्ज त्यास मिळाल्याच्या



- लोकसत्ता, १ जुलै २०१७

तारखेपासून दोन महिन्यांच्या आत निकालात काढण्याच्या तारखेपासून दोन महिन्यांच्या आत निकालात काढील अशा वरिष्ठ अधिकाऱ्याने किंवा राज्य शासनाने त्या कालावधीत तो अर्ज निकालात काढण्यास कसूर केल्यास उपविधीच्या सुधारणेची नोंदणी करण्यात आल्याचे मानण्यात येईल.

- १-ब) राज्य शासनाने कलम ४ खाली जर कोणतेही धोरण विषयक निर्देश काढले असतील व ती सुधारणा या निर्देशांच्या विरुद्ध असेल तर संस्थेच्या उपविधीत करण्यात आलेली कोणतीही सुधारणा निबंधक या कलमाखाली नोंदविणार नाही किंवा ज्या उपविधीची नोंदणी करण्यात आल्याचे मानण्यात आले असेल त्या उपविधीमध्ये सुधारणा अमलात येणार नाही.
- २) जेव्हा निबंधक एखाद्या उपविधीतील सुधारणेची नोंदणी करील तेव्हा (किंवा उपविधीतील सुधारणा नोंदण्यात आली असल्याचे मानले जाईल तेव्हा) त्याने प्रमाणित केलेली अशा सुधारणेची एक प्रत त्याने अशा संस्थेकडे पाठविली पाहिजे व ती प्रत सुधारणेची रजिस्टर नोंदणी करण्यात आला असल्याचा निर्णायक पुरावा असेल.
- ३) निबंधकाने एखाद्या संस्थेच्या उपविधीतील (अशा सुधारणेची) नोंदणी करण्याचे नाकारल्यास त्याने नोंदण्यास नकार देणारा आदेश तसे करण्याबद्दलच्या कारणांसह संस्थेला कळविली पाहिजे.



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

उपविधी दुरुस्ती म्हणजे काय?

उपविधीतील शब्दरचना बदलणे, काही शब्द घालणे अथवा गाळणे याला उपविधीतील दुरुस्ती असे म्हणता येईल.

उपविधीतील सुचविलेली दुरुस्ती निबंधकाने नोंदणी करेपर्यंत कायदेशीर होत नाही. उपविधीतील सुचविलेली दुरुस्ती अथवा दुरुस्त्या करावयाच्या असल्यास त्यासाठी सर्वसाधारण सभेत किंवा विशेष साधारण सभेत तशा आशयाच्या ठराव मंजूर झाला पाहिजे (नियम १९) अशा रीतीने भरविलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेत ठराव मंजूर होण्यासाठी उपस्थिती व मतदानास पात्र असलेल्या एकूण सभासदांच्या २/३ बहुमत आवश्यक आहे. या सभेची नोटीस अस्तित्वात असलेल्या उपविधीतील तरतुदीप्रमाणे सर्व सभासदांना प्रथम गेली पाहिजे.

उपविधीच्या दुरुस्तीबाबत सर्वसाधारण सभेची नोटीस सदस्यांना वेळेत दिली नाही व उपविधीची दुरुस्ती केली व जरी त्या दुरुस्तीला निबंधकाने मंजुरी दिली तरी ती दुरुस्ती अवैध ठरेल त्याचप्रमाणे या मंजूर झालेल्या ठरावाची प्रत (पोटनियम दुरुस्ती प्रकरण) उपविधीतील सुधारणा प्रकरणाबरोबर निबांकाकडे ठराव मंजूर झाल्याच्या तारखेपासून दोन महिन्यांच्या आत पाठविली पाहिजे असा ठराव पाठविताना त्याचेबरोबर पुढील कागदपत्रे जोडावी लागतात

- १) अस्तित्वात असलेल्या उपविधीची प्रत
- २) उपविधीत सुचविलेला बदल केल्यानंतर तो कसा राहील याच्या चार प्रती, अधिकृत असणाऱ्या अधिकाऱ्यांच्या स्वाक्षरीसह.
- ३) उपविधीत बदल सुचविण्याचा आशय सांगणारी नोटीशीच प्रत.
- ४) निबंधकाला आवश्यक वाटणारी माहिती निबंधकाने उपविधीत केलेल्या सुधारणांच्या नोंदणीसाठी केलेला प्रत्येक अर्ज तो अर्ज मिळाल्याच्या तारखेपासून दोन महिन्यांचे आत निकालात काढला पाहिजे. जर काढला नाही तर त्याने त्या बाबतीतील विलंबाबाबत निवेदन केले पाहिजे.

उपविधी दुरुस्ती करणाऱ्या आदेशाविरुद्ध तसेच उपविधीच्या दुरुस्तीस नकार देणाऱ्या आदेशाविरुद्ध तशा आदेशाच्या तारखेपासून अपील करता येते.

उपविधी दुरुस्तीसाठी निर्देश देण्याचा निबंधकास अधिकार

या बाबतची तरतुद सहकार कायदा कलम १४ मध्ये करण्यात आली आहे. हे कलम म्हणते, एखाद्या उपविधीत आवश्यक ती दुरुस्ती करण्याचा अधिकार या अधिनियमान्वये निबंधकास देण्यात

आला आहे. निबंधकाला असा अधिकार देणे म्हणजे संस्थेच्या स्वायत्ततेवर घाला अशी टीका करण्यात अर्थ नाही. कारण सक्तीच्या दुरुस्तीचा आदेश देण्याच्या अधिकाराची अंमलबजावणी करीत असताना संबंधित राज्य संघीलय संस्थांशी विचारविनिमय करून अंमलबजावणी करावयाची असते.

पोटकलमे

या संबंधाची दोन पोटकलम कलम १४ मध्ये अंतर्भूत आहेत.

पोटकलम (१) काही दुरुस्त्या, संस्थेच्या हितासाठी उचित वाटतील किंवा संस्थेचे कोणतेही उपविधी या अधिनियमाच्या तरतुदीशी किंवा नियमांशी विसंगत आहेत आणि म्हणून त्या उपविधींमध्ये सुधारणा करणे आवश्यक आहे व त्यावेळी सांगितलेल्या रीतीने अशा दुरुस्त्या संस्थेस दिलेल्या मुदतीच्या परिणामकारक करा असा निदेश देण्याचा अधिकार निबंधकाला आहे.

पोटकलम (२) - निबंधकाने सुचविलेल्या मुदतीत संस्थेने दुरुस्ती न केल्यास त्या संस्थेला आपले म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्यानंतर व राज्य सरकारने अधिसूचित केलेल्या राज्य संघीय संस्थेचा सल्ला घेतल्यानंतर अशी दुरुस्तीची नोंद केल्याचे तारखेपासून ती दुरुस्ती संस्थेवर बंधनकारक राहते.

दुरुस्तीची कार्यरीती :-

सक्तीची दुरुस्ती सुचविण्यासंबंधीची कार्यरीती नियम १२ मध्ये दिली आहे. ती थोडक्यात पुढीलप्रमाणे -

- १) प्रथम संस्थेला 'ई' नमुन्यात नोटीस देऊन त्याद्वारे सुचविलेली दुरुस्ती ही संस्थेच्या हितासाठी आहे असे कळवावे लागते व असा बदल दोन महिन्यांपेक्षा कमी अशी जी मुदत निर्देशित केली असेल त्याच्या आत करावा असा आदेश द्यावा लागतो. या नोटीशीबरोबर जी दुरुस्ती करावयाची तिचाही मसुदा सोबत जोडला पाहिजे.
- २) 'ई' नमुन्यातील नोटीशीची प्रत राज्य शासनाने अधिसूचित केलेल्या संघील संस्थेकडे विचारविनिमयासाठी दिली पाहिजे. या संयुक्त संस्थेने निर्दिष्ट केलेल्या मुदतीच्या आत आपला अभिप्राय कळविला पाहिजे. असा अभिप्राय न कळविल्यास तिची संमती आहे असे समजण्यात येईल. संयुक्त संस्थेने काही अभिप्राय कळविला असल्यास तो विचारात घेऊन निबंधकाला अशी दुरुस्ती करण्याचा अधिकार आहे.

नमुना ई मधील नोटीशीमध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेला कालावधी समाप्त झाल्यानंतर आणि संस्थेचे उत्तर कोणतेही असल्यास आणि अशा उत्तरावरील संयुक्त संस्थेने कोणतेही मत प्रदर्शित केले असल्यास ते मत विचारात घेतल्यानंतर निबंधकास प्रस्तावित सुधारणावरील संस्थेच्या हरकती (कोणत्याही असल्यास) योग्य रीतीने विचारात घेतल्यानंतर, सुधारणेची नोंद करता येईल.

!! 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



रेरा आणि घरखरेदी

- लोकसत्ता, १ जुलै २०१७

रेरा विश्लेषण

आजपर्यंत प्रकल्पांशी संबंधित कागदपत्रे बघायला मिळणे हे सहजसोपे नव्हते, त्याकरिता ग्राहकास बरेच कष्ट पडत असत. आता रera वेबसाइटवर सगळी माहिती उपलब्ध असल्याने ग्राहकास घरबसल्या प्रकल्पांची महत्त्वाची माहिती बघता येणार आहे हा सर्वात मोठा आणि महत्त्वाचा फायदा आहे. या माहितीचा आपल्या गरजांशी ताळमेळ घालून प्रकल्प निवडणे ग्राहकास सोपे जाणार आहे.

जगाच्या इतिहासात फार कमी गोष्टी अशा असतात ज्या जगात किंवा एखाद्या क्षेत्रात आमूलाग्र बदल घडवून आणतात. उदा. चाकाचा शोध किंवा इंटरनेटचा शोध अशा शोधांनी जगात कायमस्वरूपी आमूलाग्र बदल घडवून आणलेले आहेत. नवीन रera कायदा हा देखील बांधकाम क्षेत्रात असेच आमूलाग्र बदल घडवू पाहतो आहे.

घरखरेदी किंवा मालमत्ता खरेदीचा चेहरामोहरा रera कायद्याने कायमचा बदलणार आहे. रera कायद्याने सध्या चालू प्रकल्पांना नोंदणीकृत होण्याकरिता ३१ जुलै २०१७ पर्यंतची मुदत दिलेली असल्याने सध्या रera कायद्याचा संक्रमण काळ आहे. या संक्रमण काळात बांधकाम प्रकल्प दोन मुख्य प्रकारांत विभागले जाऊ शकतात, एक नोंदणीकृत आणि दुसरे अनोंदणीकृत. हे विभाजन किंवा हा भेद केवळ संक्रमण काळाकरिता म्हणजेच दि. ३१ जुलै २०१७ पर्यंतच अस्तित्वात राहणार आहे हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे.

आज ग्राहकांना पडणारा सर्वात मोठा प्रश्न म्हणजे सध्या अनोंदणीकृत प्रकल्पात घर घ्यावे की नाही? कायदेशीरदृष्ट्या विचार करता सध्या काम चालू असलेल्या प्रकल्पांना नोंदणी करण्यासाठी ३१ जुलैपर्यंत मुदत दिलेली आहे. दरम्यानच्या काळात अशा प्रकल्पांमधील घर किंवा मालमत्ता विक्रीवर कोणतेही बंधन कोणतेही बंधन किंवा



मनाई नाही. मात्र समजा ३१ जुलैपर्यंत प्रकल्पाची नोंदणी झाली नाही तर अशा अनोंदणीकृत प्रकल्पांचे आणि त्यातील ग्राहकांचे भवितव्य काय असेल? याबाबत अजूनही काहिसा संभ्रम आहे. हे लक्षात घेता आतापासूनच केवळ नोंदणीकृत प्रकल्पांमध्येच जागा बघणे अधिक श्रेयस्कर ठरेल. एखाद्या ग्राहकास अनोंदणीकृत प्रकल्पात जागा घ्यायचीच असेल तर सुरक्षिततेच्या दृष्टिकोनातून बुकिंग करता मोठी रक्कम भरणे टाळणेच योग्य ठरेल. आवडलेल्या प्रकल्पातील जागा जाऊ नये याकरिता बुकिंग करून ठेवावे. मात्र मोठी रक्कम केवळ आणि केवळ त्या प्रकल्पाच्या नोंदणीनंतरच घ्यावी. जेणेकरून काही पेच उभा राहिलाच तर ग्राहकाचे कमीत कमी नुकसान होईल.

अनोंदणीकृत प्रकल्प हा प्रकल्प ३१ जुलै २०१७ नंतर संपुष्टात येणार आहे. ३१ जुलैनंतर केवळ आणि केवळ नोंदणीकृत प्रकल्पच कायदेशीर प्रकल्प ठरणार असल्याने अशा नोंदणीकृत प्रकल्पांमध्ये घरखरेदी करण्याविषयी माहिती होणे अत्यंत आवश्यक आणि महत्त्वाचे आहे.

सर्व नोंदणीकृत प्रकल्पांची माहिती रera प्राधिकरणाच्या वेबसाइटवर उपलब्ध आहे. कोणताही ग्राहक कोणत्याही



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 जपती नात्यां पलिकडची नाती,
कारण तिथी नसतात केवळ चार पीकळ भिती...



वॉटरपुफिंग
सिक्कील वक्स

पेंटिंग - इंटरियर व एक्सटिरियर
इंटरियर डेकोरेशन व डिझाईन

कानविंदे आणि कानविंदे

RESTORING EXCELLENCE

www.kanvinde.com

Contact: 022 2444 1654, 78750 46712, 98704 69297

SAI SERVICE WATER TANK CLEANING SERVICES

Specialist in Water Tank Cleaning

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

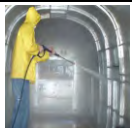
5 STAGES FOR PROCESS OF HYGIENIC CLEANING

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

SPECIALIST IN ALL TYPES OF PLUMBING WORK.

Mob: 9029833358/9892432785

Email: saiserviceswater@gmail.com



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

नोंदणीकृत प्रकल्पाची माहिती त्या वेबसाइटवर जाऊन बघू शकतो. रेरा वेबसाइटवर रजिस्ट्रेशन या लिंकवर क्लिक केले की एक स्वतंत्र पेज उघडेल. यात आपण प्रकल्प आणि एजंट दोहोंच्या नोंदणीची माहिती पाहू शकतो. प्रकल्प बघायचा असल्यास प्रमोटर क्लिक करावे. त्यानंतर आपला विभाग आणि जिल्हा निवडला की त्या जिल्ह्यातील सर्व नोंदणीकृत प्रकल्पांची यादी येते. यातील जो प्रकल्प बघायची ग्राहकाची इच्छा असेल तो प्रकल्प निवडून सर्च बटण दाबले की त्या प्रकल्पाची माहिती स्वतंत्र असलेली लिंक येते आणि त्या लिंकवर क्लिक करून आपल्याला त्या प्रकल्पाची सर्व माहिती बघता येते.

प्रकल्पाच्या माहितीत सर्वात पाहिले विकासकाची माहिती आहे. त्यानंतरच्या रकान्यात विकासकाच्या भूतकाळातील प्रकल्पांची माहिती येते. हा रकाना ग्राहकाच्या दृष्टीने सर्वात महत्त्वाचा आहे. या रकान्यातील सर्वात उजवीकडचे दोन स्तंभ प्रकल्पातील घरांचा ताबा घ्यायची मूळ ठरलेली तारीख आणि प्रत्यक्ष ताबा दिल्याची तारीख दर्शवतात. याद्वारे भूतकाळात या विकासकाने वेळेत घराचा ताबा दिला का? उशीर केला असल्यास किती उशीर केला? ही सर्व माहिती मिळते. घर घेणाऱ्या कोणत्याही ग्राहकाकरता ही माहिती निश्चितपणे निर्णायक स्वरूपाचीच आहे.

त्यानंतर महत्त्वाची माहिती पार्किंग आणि सामाईक सोयीसुविधांची या रकान्यात उपलब्ध आणि शिल्लक पार्किंगची संख्या, मिळणाऱ्या सामाईक सोयीसुविधा आणि त्या सोयीसुविधांच्या आजतागायत झालेल्या कामाची टक्केवारी बघता येते. या माहितीद्वारे ग्राहकास घरबसल्या प्रकल्पातील पार्किंग आणि सामाईक सुविधांची इत्थंभूत माहिती मिळते आणि ही माहिती समाधानकारक नसेल तर ग्राहक फार खोलात न जाताच दुसरा प्रकल्प बघू शकतो. सामाईक सोयीसुविधा आणि पार्किंगनंतर इमारतीची माहिती दिसते. या माहितीत इमारतीची संख्या, इमारतीतील युनिट्सचे प्रकार आणि क्षेत्रफळ, युनिट्सची एकूण संख्या आणि बुकिंग ही सर्व माहिती मिळते. आपल्याला हव्या त्या आकाराचे युनिट आहे का नाही आणि शिल्लक आहे का नाही? ही माहिती ग्राहकास मिळाल्याने पुढे जायचे का दुसरा प्रकल्प बघायचा हे लगेचच ठरवता येते.

वेबसाइटवर प्रत्येक प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीच्या माहितीखाली त्या इमारतीच्या कामाची टक्केवारी देखील ग्राहकास बघता येते. उदा. खोदकाम किती झाले? स्लॅब किती झाल्या? अंतर्गत भिंतीचे किती काम झाले? इत्यादी. या माहितीद्वारे ग्राहक इमारत पूर्णत्वाचा अंदाजित कालावधी निश्चित करू शकतो.

यानंतरची सर्वात महत्त्वाची माहिती म्हणजे लिटिगेशन अर्थात वादविवादांची माहिती. प्रकल्प जमीन किंवा प्रकल्पाबाबत काही वादविवाद किंवा न्यायालयीन प्रकरण असल्यास त्याची माहिती ग्राहकास बघायला मिळते. बरेचदा केवळ न्यायालयीन प्रकरणाचा क्रमांक टाकलेला आढळून येतो. असे असल्यास न्यायालयांच्या वेबसाइटवर जाऊन प्रकरणाची माहिती मिळविणे अतिशय सोपे आहे. प्रत्येक ग्राहकाने न्यायालयांच्या वेबसाइटवर जाऊन त्या प्रकरणाची माहिती आणि सद्यःस्थिती जाणून घेणे आवश्यक आहे ही माहिती मिळल्यावर देखील काही कळत नसल्यास त्याकरिता त्या क्षेत्रातील तज्ज्ञांची मदत घेऊन मगच अंतिम निणयाप्रत यावे.

शेवटच्या भागात प्रकल्पाशी संबंधित कागदपत्रांत टायटल रिपोर्ट, इनकंभ्रंसची माहिती (प्रकल्प किंवा जमिनीवरील बोजा अथवा इतरा अधिकार), मंजूर नकाशे, बाधाकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र विक्रीकराराचा मसुदा इत्यादी महत्त्वाची कागदपत्रे बघायला मिळतात. यातील टायटल रिपोर्टवरून प्रकल्पाचे टायटल क्लिअर आहे काय? याची तर इनकंभ्रंसवरून या प्रकल्पावर काही बोजा किंवा इतर अधिकार आहे का? याची माहिती मिळते ही माहिती खरेदीचा निर्णय करताना अत्यंत महत्त्वाची आणि काही वेळेस तर निर्णायक ठरू शकते. विक्रीकराराचा मसुदा बघताना ग्राहकाने तो रेरा कायद्यातील मसुदा कराराशी ताडून बघणे आवश्यक आहे. रेरा कायद्यातील मसुदा करारात थोडेफार बदल करण्याची परवानगी विकासकांना आहे. मात्र रेरातील मसुदा करार आणि विकासकाचा मसुदा करार यात मोठ्या प्रमाणावर तफावत असल्यास त्याचे समाधानकारक स्पष्टीकरण मागणे हे ग्राहकाचे कर्तव्य आहे.

आजपर्यंत प्रकल्पाशी संबंधित कागदपत्रे बघायला मिळणे हे सहजसोपे नव्हते, त्याकरिता ग्राहकास बरेच कष्ट पडत असत. आता रेरा वेबसाइटवर सगळी माहिती उपलब्ध असल्याने ग्राहकास घरबसल्या प्रकल्पांची महत्त्वाची माहिती बघता येणार आहे हा सर्वात मोठा आणि महत्त्वाचा फायदा आहे. या माहितीचा आपल्या गरजांशी ताळमेळ घालून प्रकल्प निवडणे ग्राहकास सोपे जाणार आहे. इथून पुढे सगळेच प्रकल्प नोंदणीकृत होणार असल्याने ग्राहकाला घरबसल्या एकाच परिसरातील विविध प्रकल्पांची तुलना करणे सहजसाध्य होणार आहे. विकासकांच्या दृष्टीने विचार करता विकासकांचा प्रकल्प शासकीय वेबसाइटवर दिसल्याने त्याबाबत ग्राहकांत आपोआपच विश्वास निर्माण होणार आहे. ऑनलाईन माहिती बघून आणि ती समाधानकारक वाटल्यासच ग्राहक येणार असल्याने प्रत्येक ग्राहकाला तीच तीच माहिती देण्याचे विकासकाचे कष्ट वाचणार आहेत. बांधकाम प्रकल्पातील ही पारदर्शकता ग्राहक आणि विकासक उभयतांकरिता फायदेशीरच ठरेल असे मानायला हरकत नाही.



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**

लेखापरीक्षकांनो, ३१ जुलैपूर्वी लेखापरीक्षण पूर्ण करा!

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी ३१ जुलैपूर्वी वैधानिक लेखापरीक्षण करून घेणे आवश्यक आहे. अन्यथा कार्यकारी समिती सदस्यांना दंडात्मक / फौजदारी कारवाईस सामोरे जावे लागेल त्याबाबत माहिती देणारा विशेष लेख...

=====

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांमध्ये प्रशासकीय व्यवस्थापन व आर्थिक नियोजनाला अनन्यसाधारण महत्त्व आहे. आर्थिक नियोजनात संस्थेचे लेखापरीक्षण ही अत्यंत महत्त्वाची बाब आहे. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मान्यताप्राप्त लेखापरीक्षकांना वैधानिक लेखापरीक्षण अहवाल विहित मुदतीत शासनाच्या संकेतस्थळावर आणि संबंधित निबंधकांकडे सादर करणे महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार सहकारी वर्ष अखेर म्हणजेच ३१ मार्चपासून चार महिन्यांच्या मुदतीत म्हणजेच ३१ जुलैपर्यंत ही प्रक्रीया पूर्ण करणे आवश्यक आहे.

परंतु बहुतांश सहकारी गृहनिर्माण संस्था ही प्रक्रीया पूर्ण करण्यास टाळाटाळ वा दिरंगाई करतात. सहकारी कायद्यातील तरतुद विचारात घेता, राज्यातील अंदाजे ९०,००० नोंदणीकृत संस्थांचे वैधानिक लेखापरीक्षण पूर्ण होणे अभिप्रेत असताना फक्त काही हजार इतक्याच संस्थांचे वैधानिक लेखापरीक्षण पूर्ण झाल्याचे प्राप्त आकडेवारीवरून दिसून येते. राज्यातील सहकारी चळवळीच्या गुणात्मक वाढीसाठी, संस्थेची आर्थिक व सांपत्तिक स्थिती सभासदांच्या निदर्शनास येण्यासाठी व सहकारी तत्त्वे आणि मूल्ये यांची जोपासना होण्यासाठी सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे १०० टक्के लेखापरीक्षण होणे अनिवार्य आहे ही शासनाची त्यामागची योजना आहे. त्यामुळे याबाबत निष्काळजीपणा व दुर्लक्ष न करता आपल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे ३१ जुलैपूर्वी लेखापरीक्षण करून घेणे आवश्यक आहे. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ८१(१) (अ) व कलम ७५(२) (अ) मध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा समावेश होत असल्याने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे वैधानिक लेखापरीक्षण त्यांनीच करून घ्यावयाचे आहे. आपल्या विभागातील उपनिबंधक, सहकारी संस्थांच्या कार्यालयात उपलब्ध असलेल्या आणि शासकीय राजपत्रात प्रसिध्द केलेल्या प्रमाणित लेखापरीक्षकांच्या नामिकेतील लेखापरीक्षकांकडून लेखापरीक्षण करणे बंधनकारक आहे.

सलग तीन वर्षांपेक्षा जास्त कालावधीकरिता एकाच लेखापरीक्षकाकडून लेखापरीक्षण करता येणार नाही. तसेच योग्य ती अर्हता व अनुभव असणाऱ्या लेखापरीक्षकांच्या संस्थेच्या अधिमंडळाच्या वार्षिक बैठकीमध्ये चालू वित्तिय वर्षासाठी नियुक्ती



करण्यात आली पाहीजे. अधिमंडळाच्या वार्षिक बैठकीच्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या कालावधीच्या आत नेमणूक केलेल्या लेखापरीक्षकाचे नाव आणि संबंधित संस्थेच्या लेखापरीक्षणासाठी त्याची लेखी संमती ही विवरणाच्या स्वरूपात संबंधित उपनिबंधकांकडे दाखल करणे बंधनकारक आहे. लेखापरीक्षणासाठी पोट-नियमातील तरतुदीनुसार आवश्यक कागदपत्रे, हिशेब पुस्तके संस्थेच्या सचिवांनी लेखापरीक्षकांना उपलब्ध करून देणे आवश्यक आहे. संस्थेने अधिमंडळाच्या वार्षिक बैठकीत ठेवण्यापूर्वी लेखापरीक्षण अहवालाच्या प्रती संस्थेच्या सभासदांनी मागणी केल्यास कायद्यातील तरतुदीनुसार आवश्यक ते शुल्क आकारून उपलब्ध करून देणे आवश्यक आहे. नियुक्त केलेल्या लेखापरीक्षकाचे नाव, पत्ता, दूरध्वनी/ भ्रमणध्वनी क्रमांक इत्यादी तपशील संस्थेच्या सूचना फलकावर/ इतर ठळक ठिकाणी जाहीर करावा व असे केल्याचे निबंधकांना कळवावे.

लेखापरीक्षकांकडे तक्रारदार सभासद त्यांच्या तक्रारी मांडू शकतात व तक्रारीचे निवारण होऊ शकते म्हणून लेखापरीक्षकांनी संस्थेत लेखापरीक्षणासाठी कधी येणार, याबाबतचा तपशील (दिनांक व वेळ) संस्थेच्या सूचना फलकावर/इतर ठळक ठिकाणी जाहीर करणे आवश्यक आहे.

याशिवाय सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या संदर्भात लेखापरीक्षकांकडून दुर्लक्षित केल्या जाणाऱ्या खालील बाबी तपासून त्याबाबत शेर लेखापरीक्षण अहवालात समाविष्ट करणे संस्थेच्या हितासाठी बंधनकारक आहे :-

- १) व्यक्तिगत खर्च हा नफा-तोटा अंतर्गत टाकलेला आहे काय?

- २) संस्थेने उद्देशपूर्तीसाठी खर्च केलेला आहे काय किंवा काय?
- ३) पुस्तकी नोंदीने केलेल्या व्यवहारामुळे संस्थेच्या हितास बाधा पोहोचते काय?
- ४) सभासदांप्रति संस्था आपले दायित्व पूर्ण करित आहे किंवा नाही?
- ५) थकबाकीदार सभासदांवर वेळीच कायदेशीर कारवाई सुरु केली आहे काय?
- ६) कायदा, नियम व पोटनियमानुसार आवश्यक पुस्तके संस्थेने ठेवलेली आहेत काय आणि ताळेबंद व नफा-तोटापत्रक संस्थेच्या पुस्तकांशी जुळतात का?
- ७) शिक्षण निधीचा भरणा केलेला आहे काय?
- ८) जिल्हा हाऊसिंग फेडरेशनचे सभासदत्व घेतले आहे काय? व सदर फेडरेशनची वार्षिक वर्गणी भरली आहे काय?

या व्यतिरिक्त लेखापरीक्षण अहवालात खालील मुद्द्यांना अनुसरून गंभीर नोंद घेण्यासारख्या बाबी असल्यास त्या स्वतंत्रपणे लेखापरीक्षकांच्या अभिप्रायासह नमूद करणे आवश्यक आहे :-

- अ) संस्थेच्या स्तरावर अवाजवी दंड, अन्यायकारक आकारणी, हस्तांतरण शुल्क/ बिन भोगवटा शुल्क याबाबत निर्देशापेक्षा अधिक आकारणी अशा स्वरूपाचे निर्णय होऊन त्याची अंमलबजावणी होत असल्यास त्याबाबतचे शेरे आणि कार्यवाहीच्या सूचना लेखापरीक्षण अहवालात असणे बंधनकारक आहे. अन्यथा संस्थेच्या कारभारात असलेल्या दोषांची दुरुस्ती करण्याचा मूळ उद्देश साध्य होणार नाही.
- ब) कायदा, नियम व पोट-नियम यांचे उल्लंघन करून करण्यात आलेले व्यवहार.
- क) ज्या रकमा हिशेबात घेणे आवश्यक असताना घेतल्या नाहीत अशा रकमांचा तपशील.
- ड) अयोग्य व अनियमित केलेला खर्च. तसेच संशयित व बुडीत वाटणाऱ्या रकमा.
- ई) निबंधकांनी विहित केलेल्या बाबी.

संस्थेत गंभीर स्वरूपाच्या आर्थिक गैर व्यवहाराबाबत लेखापरीक्षकांनी विशेष अहवाल देणे ही त्यांची जबाबदारी आहे.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे सहकारी वर्ष २०१६-२०१७ हे ३१ मार्च २०१७ रोजी संपुष्टात आले असून, संस्थेच्या व्यवस्थापक समितीने संस्थेचे लेखा/ हिशेबपत्रके/ पुस्तके अद्ययावत करून सहकार वर्ष समाप्तीच्या ४५ दिवसांच्या आत म्हणजेच १५ मे २०१७ पर्यंत संस्थेच्या लेखापरीक्षकाकडे सुपूर्द करणे आवश्यक आहे.

लेखापरीक्षकाने ३१ जुलै २०१७ पर्यंत लेखापरीक्षण पूर्ण करावयाचे आहे. यापुढे राज्यातील सहकारी गृहनिर्माण संस्था त्यांचा लेखापरीक्षण अहवाल विहित मुदतीत व नियमानुसार सादर करीत असल्याची सुनिश्चिती करण्यासाठी जिल्हानिहाय जिल्हा विशेष लेखापरीक्षक, वर्ग १ यांची नेमणूक करण्यात आली आहे. त्यांना कलम ८१(१) (ग) अन्वये निबंधकाच्या वतीने व्यापक अधिकार बहाल करण्यात आले आहेत. लेखापरीक्षण पूर्ण करवून घेणे व लेखापरीक्षण अहवाल प्राप्त करवून घेण्यासाठी जिल्हा विशेष लेखापरीक्षक वर्ग १ पाठपुरावा करतील.

ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था लेखापरीक्षण अहवाल व दोष दुरुस्ती अहवाल तयार करून संबंधित उपनिबंधकास सादर करणार नाहीत अशा संस्थांच्या सर्व समिती सदस्यांना कलम १४६ खाली अपराध केला असल्याचे मानण्यात येईल आणि त्यानुसार ते कलम १४७ मध्ये तरतुद केल्याप्रमाणे शास्तीत पात्र ठरण्याच्या तरतुदीस पूरक संस्थानिहाय प्रस्ताव संबंधित निबंधकाकडे जिल्हा विशेष लेखापरीक्षक वर्ग १ सादर करतील. त्याप्रमाणे संबंधित निबंधक कलम १४६, १४७ व १४८ अन्वये पुढील कायदेशीर कारवाई पार पाडील. तरी राज्यातील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी आपल्या संस्थेचे लेखापरीक्षण ३१ जुलैपर्यंत पूर्ण करावे तसेच विहित नमुन्यातील विवरणपत्रे विहित मुदतीत संबंधित निबंधकाकडे सादर करावीत. अन्यथा ही प्रक्रिया पूर्ण न करणाऱ्या संस्थांच्या समिती सदस्यांना एक महिन्याचा कारावास अथवा पाच हजार रुपये दंड किंवा दोन्ही प्रकारच्या फौजदारी कारवाईस सामोरे जावे लागेल याची नोंद घ्यावी.

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

RERA: A ray of hope for stalled projects



Under RERA, which came into force on May 1, developments including the redevelopment projects are required to be compulsorily registered with RERA by July 31. Failure to do so will cost the builder heavily. Housing Guru Ramesh S. Prabhu explains how this helps projects stuck in limbo

There are many buildings, especially in the city of Mumbai, where the developers have taken the IOD and commencement certificates. The buildings are demolished and the work has stopped at middle way. They have stopped the rent and some of the flats have been sold. The society and its members are not in a position to take the next course of action. Any legal action means the redevelopment will be in a big litigation and wait for the developer to come out with some workable solution.

- (1) Some developers introduce the new partners and the society accepts such suggestion out of necessity.
- (2) Some developers suggest for reducing the offers in terms of lesser area and not to demand further corpus. Many societies have accepted such lower offers.
- (3) Some of the developers have been taken to the court by the flat purchasers where the courts have given stay order for not to create third party rights and many more such situations.

RERA can help

Is there any relief under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 which has been effectively implemented in Maharashtra from 1st May 2017. As per section 3 of the RERA, 2016, all the developments including the redevelopment projects are required to be compulsorily registered with RERA by 31st Jul, 2017.

Failure to register the project before this date, shall render the developer to pay penalty of 10% of the estimated cost of the project as determined by the Authority. If such default is continued, further penalty of 10% of the estimated cost of the project

or imprisonment of 3 years or both is provided in the RERA.

At the time of registration of the project, the developer needs to provide the date by which the project shall be completed and the possession shall be handed over to the allottees in which the existing society members are also included. The developer also is required to submit the stage wise completion of the project, milestones to complete the project. There will be quarterly updating of the project details. Any aggrieved person also may file a complaint against such developer and get the necessary action initiated against such erring developers.

Society has a say

Since the entire regulation is to protect the interest of the allottees including the existing flat owners, the society should facilitate and insist the developers to register with RERA at the earliest. If required a letter to advise the developers to register under the same be initiated. After the registration, if the developer still does not undertake the work as desired, a complaint can be lodged for the cancellation of the registration as provided under section 7 of the RERA and then as contemplated under section 8 of the Act, the society may demand the project be handed over to them for due completion. Thus, the developer who is not performing can be removed easily with the help of Real Estate Regulatory Authority. Redevelopment can be started once again in such societies which could not decide about the next course of action.

(Housing Guru Ramesh S. Prabhu is Chairman, Maharashtra Societies Welfare Association)

Source : A & D - Friday, June 23, 2017

GST FOR HOUSING SOCIETIES IN MAHARASHTRA

GST is applicable to the dealer-person who is rendering the service or supplying the goods in its regular course of business activity.

1) Person has been defined under 2(84) as follow:-

“person” includes— (a) an individual; (b) a Hindu Undivided Family; (c) a company; (d) a firm; (e) a Limited Liability Partnership; (f) an association of persons or a body of individuals, whether incorporated or not, in India or outside India; (g) any corporation established by or under any Central Act, State Act or Provincial Act or a Government company as defined in clause (45) of section 2 of the Companies Act, 2013; (h) anybody corporate incorporated by or under the laws of a country outside India; **(i) a co-operative society registered under any law relating to co-operative societies;** (j) a local authority; (k) Central Government or a State Government; (l) society as defined under the Societies Registration Act, 1860; (m) trust; and (n) every artificial juridical person, not falling within any of the above.

From this it can be noted that under clause (i) a co-operative housing or commercial premises society will be covered.

2) Can the activities of housing Societies be considered as “Business Activity”?

The term business has been defined under Section 2(17) as follow:- “business” includes --- (a) any trade, commerce, manufacture, profession, vocation, adventure, wager or any other similar activity, whether or not it is for a pecuniary benefit; (b) any activity or transaction in connection with or incidental or ancillary to sub-clause (a); (c) any activity or transaction in the nature of sub-clause (a), whether or not there is volume, frequency, continuity or regularity of such transaction; (d) supply or acquisition of goods including capital goods and services in connection with commencement or closure of business; **(e)**

provision by a club, association, society, or any such body (for a subscription or any other consideration) of the facilities or benefits to its members; (f) admission, for a consideration, of persons to any premises; (g) services supplied by a person as the holder of an office which has been accepted by him in the course or furtherance of his trade, profession or vocation; (h) services provided by a race club by way of totalisator or a license to book maker in such club ; and (i) any activity or transaction undertaken by the Central Government, a State Government or any local authority in which they are engaged as public authorities;



CA VISHAL GALA
Mob - 981951 3758

The above clause (e) specifically covered a Society, thus the housing society will be considered as carrying out activities in furtherance of business and will be liable for Registration under GST.

3) Registration

A Co-op Housing Society is required to be registered under GST if the Aggregate turnover exceeds Rs 20 Lakhs annually. Aggregate turnover shall include all taxable and exempt services. Aggregate turnover means all billing other than Municipal Tax but includes interest received from banks and members.

If the society has to pay GST under reverse Charge (Supply of services by advocate) irrespective of the turnover the society has to register under GST.

4) Exemptions

If the Maintenance Charges towards reimbursement of charges / contributions is less than Rs 5000/- Per month GST will not be

charged to such Members.

If the Maintenance charges towards reimbursement of charges / Contribution exceeds Rs 5000/- per month, GST will be charged provided the aggregate turnover is more than Rs 20 Lakhs annually.

4) Reverse charges

If the Society receives any supply of services from advocates / firm of advocates the society has to register under GST and pay the GST under reverse. In case of a society registered under GST the GST shall be paid on inward Supply of goods/ services by an unregistered Vendor under Reverse Charge.

5) Taxation on Bills raised on members

- a) Municipal Taxes is covered under services provided by the society to its members as an agent of the service recipient and thus outside the provision of GST. However exact amount of Municipal Tax is required to be recovered from members as paid to BMC.

- b) Water Charges- Water is procured by the society from Municipal Corporation and is supplied to the Members. Water is goods and attracts Zero rate of tax.

- c) All other charges including electricity Charges, Repair Fund, Maintenance Charges, Vehicle parking, non Occupancy Charges and other recovery of expenditure etc are taxable.

- d) Interest earned from banks is Exempt from GST

- e) Rent received from any hoarding / Cell phone tower etc is taxable under GST.

- f) All Refundable security deposits are outside the provision of GST.

6) Input Tax Credit

All the GST paid on inward supply either for services or goods can be set off against liability to pay GST by the society.

If the society is availing the benefit of Exemption then proportionate Input tax credit as is attributable to exempted services will not be available for Input tax credit.



AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

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

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

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

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

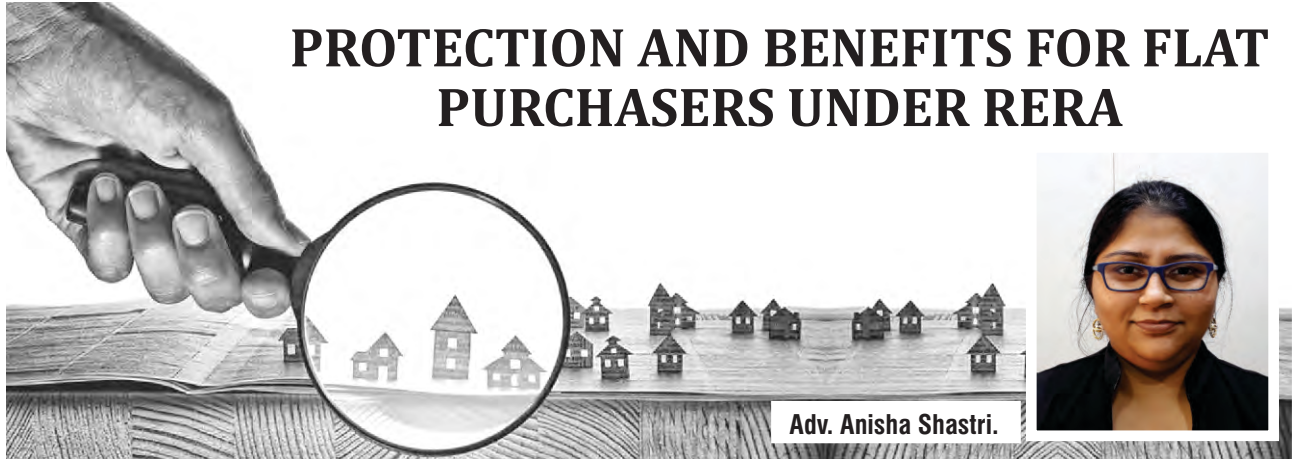
As per bye-law No.6 it is compulsory to become the member of housing federation.



Follow us on Twitter :
@vasaihsgfed



• Sign up for our free Monthly
E-mail Newsletter at
www.vasaihousingfederation.com



PROTECTION AND BENEFITS FOR FLAT PURCHASERS UNDER RERA

Adv. Anisha Shastri.

With the Real Estate (Regulation and Development) Act, the government hopes to bring transparency and fair practices to the realty sector. The Real Estate (Regulation and Development) Act came into force in Maharashtra on May 1, 2017. The law will change your home-buying experience. Here are some key take aways:

BENEFIT TO CUSTOMERS:-

1. The customers can view online all the documents, as the promoter is required to submit all documents related to the project which is considered necessary by the RERA
2. The Promoter has to form and register the Society within three months from the date 51% of the flats booked, in such a building or a wing, even if the project is under construction.
3. Customers will only pay for carpet area
4. If the Promoter want to leave the project mid-way by selling to another Promoter or party, then the Promoter is require to take written approval of 2/3rd of project's consumers and also the prior approval of the RERA. If a consumer or his family holds more than one unit in the project then he/she will be considered as one consumer only.
5. If the Promoter want to amend or change any Plans and layouts, then the Promoter has to take the permission from 2/3rd buyers.
6. The Promoter has to specify the project completion time in the RERA application form. Accordingly, the Promoter is accountable to follow the timelines otherwise he will suffer losses/penalties.

7. Project cost estimation where bifurcation of Land Cost and the Construction cost has to be mentioned, this will benefit the public at large as they will be aware about the profit that will be earned by Promoter.
8. To repair any structural defects in the construction even after 5 years of handover of the project.
9. Upload of sanctions on receipts basis and the project details in 3 months but it was suggested to do at earliest.
10. If due to a change in government policy, the promoter is entitled to additional FSI etc., the promoter can build additional floors in a registered ongoing project where initially those floors were not planned but with consent of allottees
11. Section 13(1) of the Act prohibits the promoter from taking more than 10% of the cost of apartment without entering into a written agreement for sale, duly registered.

OBLIGATION OF DEVELOPER:-

1. The Promoter has to register the project before he starts any form of advertising, marketing, booking, selling, offer for selling or inviting people to purchase plots, apartment or buildings.
2. It is mandatory for the Promoter to register the project with the RERA and obtain a valid registration number before proceeding.
3. The Promoter must deposit 70% of the payment received from the consumers in an escrow account and ensure that the amount is

- solely used for the development of the project for which it was taken.
4. Every phase will be considered a standalone real estate project and the Promoter have to obtain registration under this Act for each phase separately. If the project is being done phase wise and in the 1st phase we are not providing common amenities like Club House etc., then promoter cannot put ads and make brochures showing common amenities.
 5. At the time of registration, the Promoters shall provide the details of past 5 years projects done and even what was the possession date promised and when was possession given.
 6. The Promoter shall provide the details of FSI proposed and approved.
 7. The Promoter must adhere to the project plan at all times.
 8. Estimated figures given can be changed. But there is lot of information which cannot be changed. Therefore, the Promoter shall be careful while putting information.
 9. Both the developers and the landlord or any such party which is the beneficiary of a sale of a project & receives payments from consumers as real estate developers (Promoters) are liable to adhere to the Act. That's even true where the land owner is a CHS in case of Re Development.
 10. The Promoter must share quarterly progress report of the project, receipt of pending approvals and other such declarations which are related to project delivery on a regular basis.
 11. Sale or allotment of Open Parking Areas by the Promoter is not permissible. However, the Covered Parking and Garage as defined is permitted to be sold
 12. Promoter shall execute a registered conveyance deed in favour of the allottee within three months from date of issue of occupancy certificate or fifty one per cent of the total number of Purchasers, in such a building or a wing, has paid the full consideration to the promoter, whichever is earlier.

13. The file size limit is 1MB per file and only PDF files can be uploaded on the application. The Promoter shall upload copy of the organization's PAN Card
14. If your project has no encumbrances, then you can upload a self-certification stating that your project has no encumbrances.
15. MOFA has not been repealed, however, in case of inconsistent provisions; the provisions of the Central Act (RERA) shall prevail.

BENEFITS OF AGENTS:-

As per the government rules, only registered agents are legally allowed to function in the real estate business. Also, the RERA makes it mandatory for a developer to make a declaration about the real estate agents, architects, structural engineers and similar parties to the appellate Tribunal of the RERA.

PENALTY AND COMPLAINT

1. The penalties are quite high.
2. Refund the money taken from the consumers with an applicable interest in case the project cannot be completed.
3. Compensate the consumer for the time delay if any
4. Everything online so no needs to go to RERA office except for complaints hearings.

CERTIFICATE FROM THE PROFESSIONAL:-

If the Promoter want to withdraw the amount from the Escrow Account, then the Promoter is require to obtain the work completion certificate from Engineer, Architect and Chartered Accountant.

**We are pleased to announce to conduct
free Seminar in your Society
Premises on the Occasion of
95th INTERNATIONAL CO-OPERATIVE DAY
Form 1st July 2017 Onwards
Call : 022 0455 1414 / 32**

REGISTRATION OF REAL ESTATE PROJECTS REQUIREMENTS PRECAUTIONS TO BE TAKEN WHILE REGISTRATION ISSUES & PRACTICAL PROBLEMS



CA. Ashwin Raje



**Information to be furnished by
the promoter for the registration
of each real estate project/phase.**

1. Promoter's - Name, photograph, contact details, address and PAN card
2. Details of the past projects (in the preceding 5 years) already launched by the real estate developer and their current status
3. Copy of legal title to land
4. Details of encumbrances on the land (if any)
5. Location of the project with clear demarcation with latitude and longitude of the land for the project
6. The development plan for the project
7. Details of basic facilities being made available like drinking water, electricity etc.
8. Approval and commencement certificates obtained from the competent authority for each phase of the project separately.
9. Details of amenities and common facilities
10. Details of both proposed and sanctioned
 - layout plan
 - details of amenities and common facilities
 - FSI proposed to be consumed
 - number of buildings or wings, floors to be constructed
11. Number, type and carpet areas of units/flats to be sold
12. The details of open areas if any like terraces, balconies etc.
13. Aggregate area in sq. meters of the recreation open space
14. Number of covered parking spaces
15. Details of associated engineers, contractors, architects and intermediaries in the project
16. Details of Architecture and design standard, type of construction technology, earthquake resistant measures for building, common area and amenities
17. The nature of the organization of allottees to be constituted and to which the title of such land parcels is to be conveyed and the specific local laws to govern such organization of allottees on completion of real estate project
18. Pro forma of allotment letter, agreement for sale and conveyance deed to be signed with the consumers under RERA
19. Land cost
20. Cost of construction
21. A declaration stating that the land of the project is verified & authenticated and the developer has a legal title to it
22. A written declaration stating that the project will be completed within specified period of time and 70% of the received funds from the consumers will be deposited in a dedicated escrow account and this amount will be used only for that particular project



WHATSAPP QUESTION AND ANSWERS

WhatsApp On MahaRERA

MahaSeWA/FAQ/04/10.05.2017

In case of existing project, Sale already done but amount collected less than 10%, agreement not registered. Next Instalment of 20% due in next week.

Now since as per RERA developers cannot accept more than 10% unless ATS done.

Request your views whether the Instalment of 20% can be accepted without ATS or not?

=====

Ans by Housing Guru Prabhu Ramesh

All the sections of RERA , 2016 has commenced from 1st May 2017. Section 3 provides a period of 3 months for the promoter to register on going projects. Accordingly, the provisions related to registration(section 3) till revocation and obligations of Authority on revocation or lapse (section 8) may be compiled till 31st July 2017.

All other sections are applicant from 1st May 2017. Maharashtra Real Estate (Regulation and Development)(registration of Real Estate project registration of real estate agents, rate of interest and disclosures on website) Rules 2017.

As per Chapter III which

FUNCTIONS AND DUTIES OF PROMOTER is as under;

As per section 13, No deposit or advance to be taken by promoter without first entering into agreement of sale A promoter shall not accept a sum more than ten per cent. of the cost of the apartment, plot, or building, as the case may be, as an advance payment or an application fee, from a person without first entering into a written agreement for sale with such person.

The agreement referred to in sub-section (1) shall be in such form as may be prescribed and specify the particulars of development of the project including the construction of building and apartments, along with specifications and external development works, the dates and the manner by which payments towards the cost of the apartment, plot, or building, as the case may be, are to be made by the allottees and the likely date on which the possession of the apartment, plot, or building is to be handed over and such other particulars, as may be prescribed.

=====

Since Rules are published and agreement formats are also prescribed, I am of the view that, the agreements from 1st May should be as per RERA compliances only..

MahaSeWA/RERA/04/11.05.2017

In a redeveloped project, bldg construction is over, OC still not received, possession not given. Can a person purchase a flat from original member of the society under RERA? What are the risks to the buyer?

=====

Ans by Housing Guru Prabhu Ramesh

Since OC has not come, it is considered as "on going projects "and hence the promoter is required to register thus project under RERA.

Every person whom the promoter allots the flat in exchange of old flat or on account of sale of free area both are considered as Allottees under RERA.

Allottees is defined under section 2 (d) as under

: "allottee" in relation to a real estate project, means the person to whom a plot, apartment or buildings, as the case may be, has been allotted, sold or otherwise transferred by the promoter, and includes the person who subsequently acquires the said allotment through sale, transfer or otherwise,

but does not include a person to whom such plot, apartment or building, as the case may be, is given on rent;"

Real Estate projects include redevelopment of housing society building in which some flats are made available for sale. Therefore, in the given case, if the original member has transferred or sold the allotted flats on resale to another person during under construction, such new purchaser is deemed to be Allottees. Thus the promoter is liable for all the obligations of promoter to new Allottees also.

Thus new purchaser is fully protected under RERA.

MahaSeWA/RERA/06/17.05.2017

Q. 6 (1) Can a rera registered broker sale flats of RERA registered builder but the broker is not empanelled with the Builder.

=====

Ans by Housing Guru Ramesh Prabhu:

Every broker registered with the regulatory Authority is allowed to market or sell the Apartments in the project, only if such brokers also are listed as authorised broker by the promoter. In other words, without getting listed as authorised broker for a project, the broker cannot facilitate the transaction in that project.

Q.6(2) Secondly resale of investors flat thru unregistered broker in RERA regd project or unregistered project or old buildings will be permissible without any consequences under rera.

I will be authorised to market investors flat.

=====

Ans by Housing Guru Ramesh Prabhu

The brokers need not be registered for resale flats. In the case of investor flats, which are already registered in the name of investor, they become resale flats. Here promoter is not involved in the resale. In other words resale and resale brokers are not covered under RERA.

In case , investor had not registered the agreement in his name and through builder, it us sold as first sale , in such situation brokers need to be registered with RERA and listed with particular project as broker.

MahaSeWA/RERA/08/19.05.2017

In a case where a Builder has received completion certificate or occupancy certificate and there are out of 20 units 9 unsold will he be required to register under RERA

=====

Ans by Housing Guru Ramesh Prabhu

Since the OC has come before 30th April 2017, as on the date of commencement of the Act on 1st May 2017, it is a completed project and therefore, does not require registration under RERA...However , any agreement for sale need to be effected after 1st May need to be executed as per RERA Rules only.. as the RERA is effective with all Rules in place as on 1st May 2017. Registration exempted under RERA under section 3 does not mean, the other sections of RERA are not applicable to the promoters who do sale after 1st May 2017.

MahaSeWA/RERA/09/22.05.2017

I am CA. Kumar Jain. I wanted to know..builder has started the process of vacating the residents and want to start the demolition works. He has not yet done the RERA registration. Can he do?

What tenants should do. Builder is taking help of MHADA in vacating only for 30 tenants out of 102. 72 already vacated and balance has received the 95A notice

=====

Ans by Housing Guru Ramesh Prabhu

Registration with RERA required. If builder wants to market, advertise or sell the redevelopment plot. Till he decides to market flat, he may post pone the registration



AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

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

APPLICATION FOR MEMBERSHIP/ SEMINAR REGISTRATION

No. _____

Date: _____

To,

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

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

My particulars are as follows:

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

2.Office address in full : _____

3.Designation : _____

4.Residential address : _____

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

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

7. Number of dependents on Applicant: _____

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

9. Total Family Income : Rs. _____

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

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

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

2. Loan Required Rs.: _____

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

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

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

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

=====

Date- / / 2017

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. 200/-for 12 monthly issue. The cheque of Rs. 200/- vide cheque no.-----dated-----drawn on -----towards magazine subscription starting from-----,----- to-----,----- 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 -----, -----
to -----, ----- Reference no. -----

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

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

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

Date: _____

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

Sir,

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

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

2. Registered Address : _____

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

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

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

Yours faithfully

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

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

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

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

Proposed By : Shri _____

Seconded By : Shri _____

Carried Unanimously.
TRUE COPY

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

DATA SHEET

Name of the Society : _____

Address of the Society : _____

Land Mark to reach Society : _____

Registration No. : _____

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

Name of the Committee Members :

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

AVAILABILITY OF BOOKS -0250- 6457596

BOOK NO.	TITLE OF THE BOOKS	COST PRICE	DIS. PRICE	MARK (✓)
BS - 02	Deemed Conveyance - English	₹ 625	₹ 550	
BS - 02	Deemed Conveyance - Marathi	₹ 725	₹ 600	
BS - 03	Recovery of Dues	₹ 200	₹ 150	
BS - 04	Practical guide on Stamp Duty	₹ 150	₹ 120	
BS - 05	Registration of Documents	₹ 120	₹ 100	
BS - 06	Registration of Housing Society	₹ 120	₹ 100	
BS - 07	Statutory Obligation of Society	₹ 80	₹ 60	
BS - 08	Transfer of Flat	₹ 150	₹ 120	
BS - 09	Parking Rules & Regulations	₹ 150	₹ 120	
BS - 10	Nomination & Will	₹ 150	₹ 120	
BS - 11	Burning Issues	₹ 70	₹ 50	
BS - 12	Leave & License	₹ 120	₹ 100	
BS - 13	Redevelopment - Preparation	₹ 200	₹ 150	
BS - 14	Redevelopment - Tender Process	₹ 150	₹ 120	
BS - 15	Redevelopment - Documentation	₹ 200	₹ 150	
BS - 18	Associate Member - Rights, Duties	₹ 80	₹ 60	
BS - 19	Circular of Housing Societies	₹ 150	₹ 120	
BS - 21	Rights and Duties of Members	₹ 120	₹ 100	
BS - 22	Managers Manual	₹ 250	₹ 200	
BS - 23	Election Rules	₹ 250	₹ 200	
BS - 24	Minutes Writing	₹ 150	₹ 120	
BS - 26	Secretarial Manual	₹ 100	₹ 80	
BS - 29	Sinking Funds	₹ 70	₹ 50	
FAQ - 02	Deemed Conveyance - FAQ	₹ 200	₹ 150	
FAQ - 13	Redevelopment - FAQ	₹ 120	₹ 100	
BS - 15A	Permanent Alternate Acco. Agreement	₹ 100	₹ 80	
	Bye - Laws English	₹ 70	₹ 60	
	Bye - Laws Marathi	₹ 70	₹ 60	
	Housing Manual - Marathi / English	₹ 100	₹ 100	
	HSG. Societies FAQ - Marathi / English	₹ 200	₹ 200	



DOUBLE BENEFIT DEPOSIT SCHEME

₹ **Return with
Attractive
Bonus**



SALIENT FEATURES OF THE SCHEME:

1. Deposit Rs.1000/-, or multiples thereof for 78 months @ 11% p.a. and get double of the deposit amount with bonus of 10% on principal deposit amount on maturity.
2. Depositor can avail 80% Loan against his/her deposit after 6 months which is repayable @15% p.a.
3. Premature withdrawal will be allowed on following terms and condition
 - a) Withdrawal up to 1 year Interest payable @6% p.a.
 - b) From 1 year to 2yrs. Interest payable @7% p.a.
 - c) From 2yrs. To 3yrs. Interest payable @ 8% p.a.
 - d) Above 3yrs Interest payable @ 9% p.a.

**IN 78
Months**

11% p.a.

+10%
Bonus on Maturity

Hurry
Limited
Period
Offer

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

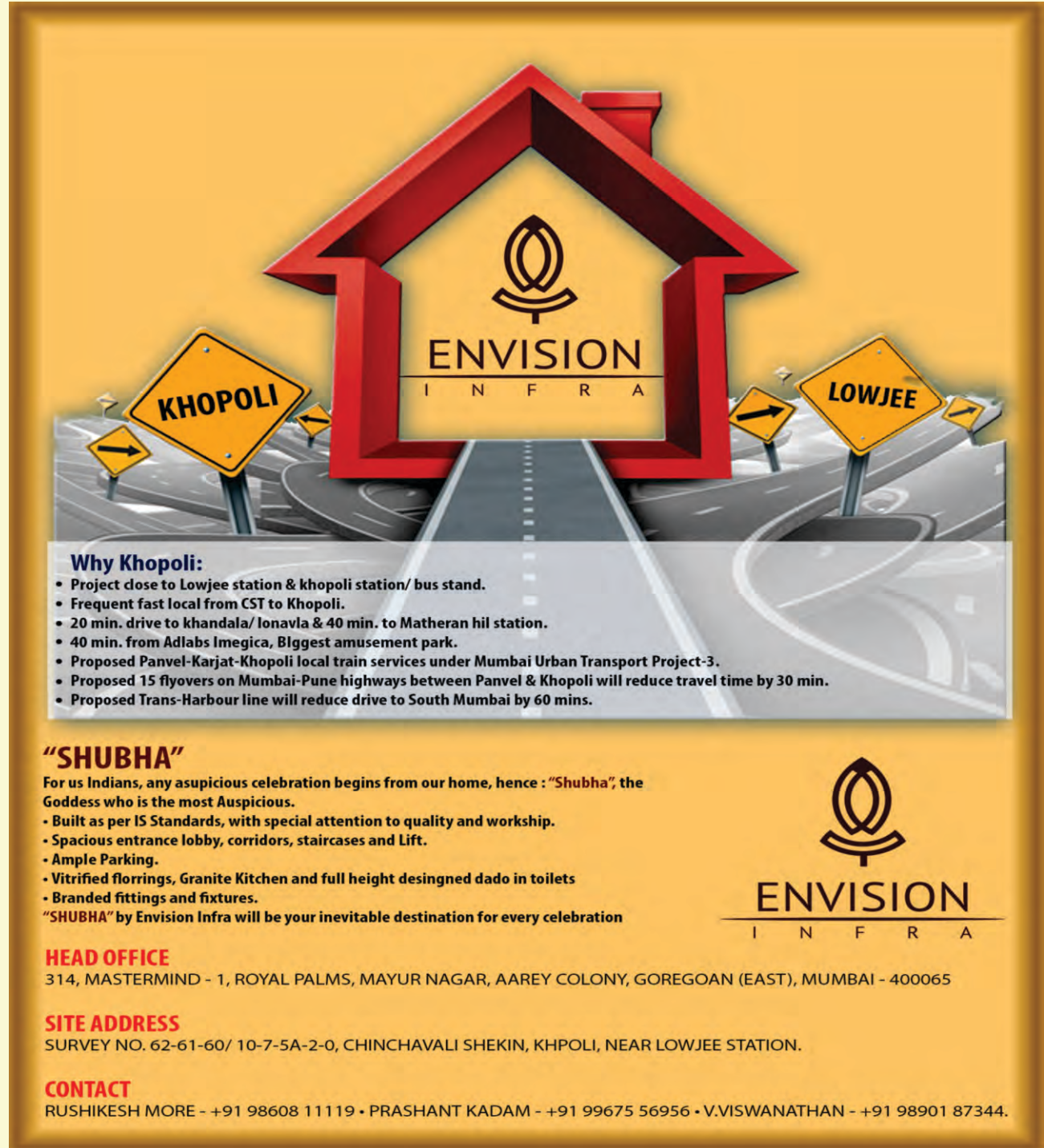


**MSWA METROPOLITAN
CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.**

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

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

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



Why Khopoli:

- Project close to Lowjee station & khopoli station/ bus stand.
- Frequent fast local from CST to Khopoli.
- 20 min. drive to khandala/ lonavla & 40 min. to Matheran hil station.
- 40 min. from Adlabs Imegica, Blggest 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 asupicious 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 workshop.
- Spacious entrance lobby, corridors, staircases and Lift.
- Ample Parking.
- Vitrified floorings, Granite Kitchen and full height desingned dado in toilets
- Branded fittings and fixtures.

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

ENVISION
I N F R A

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

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

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

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

If Undelivered return to

VASAI TALUKA CO-OPERATIVE HOUSING FEDERATION LTD.

Swagat Bhavan, Near Indian Oil,

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

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

www.vasaihousingfederation.com / vasaihousingfederation@gmail.com