

वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटीस् रीव्ह्यू



VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

Vasai Taluka

Housing
Federation

March 2016

VOL.05 Issue 12

Price : ₹ 25/-

**Your dream Home
can become a reality
THROUGH**

"HOUSING FOR ALL"

**6.5 % PER ANNUM INTEREST SUBSIDY
SCHEME OF GOVT. OF INDIA**



SWAGAT

Housing Finance Company Limited

CIN : U65922MH1996PLC101035

**HOME
LOANS**



022 - 26 24 85 65

swagatgroup@yahoo.co.in

www.swagathfc.com

A-1/207, Laram Centre, Above Federal Bank,

Opp. Platform No. 6, Andheri (W),

Mumbai - 400 058.

9820601894 / 26248565

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

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

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

SPECIAL OFFER* FOR VEHICLE LOANS

Interest Rate

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

Processing Fee

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

Above ₹ 5 Lakhs: Maximum ₹ 3000/-

**Upto 31st March 2015*



ESTD. 1918

BASSEIN CATHOLIC

CO-OPERATIVE BANK LTD. (SCHEDULED BANK)

Help you to grow beyond...

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

Contact your nearest branch for further information

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

Goldmine

*Conditions apply



MSWA METROPOLITAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.

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

MSWA METROPOLITAN DAILY DEPOSIT SCHEME

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

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

MSWA METROPOLITAN DAILY DEPOSIT SCHEME

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

MSWA METROPOLITAN FIXED DEPOSIT SCHEME

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

MSWA METROPOLITAN RECURRING DEPOSIT SCHEME

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

VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

EDITORIAL & PUBLICATION OFFICE

Swagat Bhavan, opp. MSED Staff colony,
Next to Indian Oil, station road,
Vasai road (E), Dist. Thane - 401202

CHAIRMAN

CA. Ramesh S. Prabhu

EDITOR

Mr. V. Viswanathan

DESIGNED BY

Vishal Bamane

EDITORIAL BOARD

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

For Members : Free

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

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



श्री. वि. विश्वनाथन

CONTAIN	PAGE NO.
भाडे नियंत्रण कायदा	06
‘स्मार्ट सिटी’ मुळे भरभराट	06
टीडीआर माफियांना लावणार लगाम	08
दाट लोकवस्तीमध्ये तिप्पट टीडीआर	10
DEEMED CONVEYANCE MEDTARY RETURNS CIRCULARS	12
JUDGEMENT	14
DEEMED CONVEYANCE IS HELD UP.....	18

LALIT & ASSOCIATES

Architects , Civil/Structural Engineers , Valuer & Project Consultants

Mr. Lalit Kumar Jha - B.E (Civil), Proprietor

Regd /Licensed/empanelled – with MCGM, NMMC, TMC, MBMC & KDMC

Regd No – STR/J/77.& NMMC/TPO/S.E/106

Cell : 9321035048 /9222552270

E-mail –lalitnassociates@gmail.com.

Our services:

STRUCTURAL AUDIT / SURVEY : As per Bye law No.77 & Municipal norms. Details survey /Audit/ Non-Destructive Test/, Remedies , Estimation etc.

REPAIRS : Survey, Tendering process , selection of contractor, legal documentation, Technical Supervision , Quality & Quantity Control, Bill Certification, Work guarantee & Stability Certificate.

RE- DEVELOPMENT : As per govt. new guideline / notification – feasibility Report, Tendering Process, selection of builder , planning , legal documentation, supervision, Quality Control & Project Consultants.

M/s. REHAB ARCHITECTS PVT. LTD. Tel. Nos.- 022 - 2437 3601 / 2437 0473

Office : Navi Mumbai :- B3/3/0.3, Sec - 02, Opp. Abhudaya Bank, Vashi,

Navi Mumbai - 400 703, Tel.: 022- 64640122

Thane :- Harsh Vihar Building No. 30 CHS Ltd., Gr. Floor 002, Sec. No. 01, Opp. Shanti Shopping Centre, Shanti Nagar, Mira Road (E), Tel.: 022 - 65652977

PROJECT MANAGEMENT CONSULTANTS

- Deemed Conveyance
- Verifying property document.
- Feasibility report.
- Preparing and floating tender.
- Guiding society's solicitor in preparing legal documents.
- Guiding society in selecting good builder.
- Guiding society for amenities, add area, corpous fund etc.
- Verifying various permission like IOD, CC etc. before vacating the plot.
- Strict supervision to monitor quality of construction.
- Scrutinsing all property paper before handover to society.



PRABHU ASSOCIATES CONSULTANTS PRT. LTD.

A-2/302, Laram Centre, Opp. Railway Station, Near Bus Depot, Andheri (West),

Mumbai 400 058. Tel.: 42551414, Email Id:- pacpl.doc@gmail.com

सहकारी संस्थांच्या लेखांकनाची घ्या माहिती

- लोकमत - तारीख : ०६.०२.२०१६

१. सर्वसाधारणपणे वापरले जाणारे लेखांकन सॉफ्टवेअर (टॅली) आणि स्थानिक सॉफ्टवेअर :

बँका, पतसंस्था, गृहनिर्माण संस्था यासारख्या बऱ्याच संस्था लेखांकनासाठी लेखांकन सॉफ्टवेअर वापरतात. त्यामुळे लेखापरीक्षकांनी त्याची माहिती करून घ्यावी आणि संस्थेकडून लेखांकन नियमितपणे केले जाते की नाही, याची खात्री करून घ्यावी.

२. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये सहकारी संस्थांसाठी आर्थिक वर्ष किंवा लेखांकन वर्ष हे एप्रिल ते २१ मार्च असे असेल.

३. लेखा करणे आणि त्याला अंतिम स्वरूप देणे : महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमान्वये, संचालक मंडळाने सहकार वर्ष संपल्यापासून (म्हणजेच १५ मे रोजी किंवा त्यापूर्वी) ४५ दिवसांच्या आत अंतिम करून लेखापरीक्षणासाठी दिला पाहिजे.

४. उप विधीनुसार लेखा वहया आणि कागदपत्रे तयार करणे : महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, नियम तसेच उपविधीनुसार यांनी लेखावहया, नोंदवहया आणि नस्त्या ज्या सहकारी संस्थेने ठेवावयाच्या असतात विनिर्दिष्ट केलेल्या आहेत. सर्वसाधारणतः खालील लेखावहया सहकारी संस्थेने ठेवावयाच्या आहेत.

अ. रोकड आणि बँक पुस्तक : या वहीत रोकडबाबतच्या सर्व नोंदी ठेवण्यात येतात आणि बँक पुस्तकात बँकेबरोबर संस्थेने केलेल्या व्यवहारात नोंदी ठेवण्यात येतात. प्रत्येक महिन्याच्या शेवटी पदाधिकाऱ्याने (म्हणजे अध्यक्ष, सचिव आणि खजिनदार) यांनी त्यावर सही करावी.

ब. सर्वसाधारण खातेवही : सर्व व्यवहार त्या त्या खातेवहीत नोंद करावेत आणि वर्षाच्या शेवटी तेरीज पत्रक किंवा जमा आणि प्रदान लेखात यार करावेत.

क. वैयक्तिक खातेवही (सदस्यनिहाय मासिक वसुली नोंदवही) : यामध्ये विविध शीर्षाखाली जसे सेवाआकार, वाहनतळ आकार, अभोगवटा शुल्क आकार, कर्जनिवारण निधी, दुरुस्ती निधी ई. जो मासिक/त्रैमासिक आकार म्हणून सदस्याकडून उभारला जातो. तसेच या खातेवहीस सदस्यांकडून मिळालेल्या प्रदानांची नोंद करण्यात येते.

५. अंतिम वार्षिक विवरणपत्रे : महाराष्ट्रामध्ये अंतिम लेखा, हे नमुना प्रपत्र 'एन' मध्ये द्यावीत, ज्यामध्ये

अ. तेरीज पत्रक किंवा जमा आणि प्रदान लेखा

ब. जमा आणि खर्च लेखा/नफा आणि तोटा लेखा

क. प्रत्येक वर्षी ३१ मार्च रोजी असल्याप्रमाणे ताळेबंद आणि कृ नफा विनियोजन लेखा : कलम ६५ आणि नियम ४६ अ आणि ५१ मध्ये नफा आणि तोटा लेखासाठी केलेल्या खर्चाची तरतूद आहे आणि निव्वळ नफा मिळाल्यानंतर नफ्याचे विनियोजन कसे करायचे, हे नियम ५० मध्ये सांगितलेले आहेत.

६. सांविधिक अभिलेख : प्रत्येक राज्याच्या अधिनियमाखाली तयार करण्यात आलेल्या उपनिधी अनुसार सांविधिक नोंदवहया आणि अभिलेख ठेवण्याबाबत विहित करण्यात आले आहे. महाराष्ट्रात महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ आणि त्याखाली करण्यात आलेल्या उपविधी अनुसार संस्थेच्या प्रकार आणि अभिलेख विहित करण्यात आले आहेत.

१. सदस्यांची नोंदवही नमुना kII मध्ये

२. क्रियाशील सदस्य आणि अक्रियाशील सदस्य - नमुना ख १ आणि ख २ अनुक्रमे

३. मालमत्ता नोंदवही - यामध्ये मालमत्ता खरेदी केल्याची तारीख, खरेदी मूल्य, विकत घेण्याचा अधिकार इत्यादी मालमत्तेबाबत सविस्तर माहिती असते.

४. भाग नोंदवही - यामध्ये विभिन्न क्रमांकाने सदस्यांना दिलेल्या भागांची नोंद, भाग प्रमाणपत्राचा क्रमांक, भागाचे मूल्य, भागाचे हस्तांतरण इत्यादीची नोंद असते.

५. कर्जनिवारण निधी (सिकिंग फंड) नोंदवही - यामध्ये सदस्यांकडून गोळा केलेल्या कर्जनिवारण निधी आणि दीर्घ मुदतीसाठी ठेवलेल्या रकमेचा तपशील असतो.

६. लेखापरीक्षा दुरुस्ती नोंदवही - यामध्ये सदस्यांनी उपस्थित केलेले आक्षेप आणि संस्थेने त्याचे केलेले अनुपालन याची वर्षनिहाय माहिती असते.

७. गुंतवणूक नोंदवही - यामध्ये गुंतवणुकीचा प्रकार, गुंतविलेल्या निधी, त्याची समाप्तीची तारीख, समाप्ती मूल्य, परताव्याचा दर इत्यादी सर्व तपशील यामध्ये असतो.

८. नामनिर्देशन नोंदवही - संस्थेच्या प्रत्येक सदस्याला नामनिर्देशन करण्याचा हक्क आहे आणि त्याची नोंद नोंदवहीत घेतली जाते. सदस्याने केलेल्या नामनिर्देशनाचा हा अंतिम पुरावा आहे. यामध्ये सदस्याचे नाव, नामनिर्देशित्याचा तपशील, नामनिर्देशिताला देण्यात यावयाचे भाग इत्यादी तपशील असतो.

९. कर्ज नोंदवही (कर्ज उभारले असल्यास) - जर संस्थेने कर्ज उभारले असेल तर द्यावयाचा हप्ता, कर्जाचा कालावधी इत्यादी तपशील या नोंदवहीत भरतात.



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

१०. गहाण नोंदवही (कर्ज उभारले असल्यास) - संस्थेची मालमत्ता संस्थेने गहाण ठेवली असल्यास त्याची नोंद या नोंदवहीत करण्यात येते. जरी सदस्यांनी त्यांच्या सदनिका/दुकाने गहाण ठेवून त्यावर कर्ज घेतले असल्यास त्याची नोंद या वहीत करण्यात येते.

११. व्यवस्थापकीय समिती बैठकीसाठी कार्यवृत्त पुस्तक - महिन्यातून किमान एकदा व्यवस्थापकीय समितीची व ब ७. विविध नस्त्या ठेवणे : सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने सर्वसाधारणपणे ठेवावयाच्या नस्त्यांची यादी तसेच इतर संस्थांनीही ठेवावयाच्या अशाच नस्त्यांची यादी खालीलप्रमाणे -

१. सदस्यत्वासाठी अर्ज
२. नाममात्र/सहयोगी सदस्यत्वासाठीचा विनंती अर्ज
३. नाममात्र/सहयोगी सभासदत्वासहित सदस्यत्वाच्या राजीनाम्याच्या पत्राचा नमूना
४. भाग हस्तांतरण आणि/ किंवा संस्थेच्या भांडवलातील/ मालमत्तेतील हितसंबंधासाठी अर्ज
५. सदस्यांना हुसकावून लावणे.
६. सदस्याने नामनिर्देशन करणे किंवा ते रद्द करणे.
७. प्रत्येक सदस्याबरोबर केलेल्या पत्रव्यवहाराची स्वतंत्र नस्ती
८. निबंधक सहकारी संस्था यांच्याबरोबर केलेल्या पत्रव्यवहाराची स्वतंत्र नस्ती
९. मालमत्ता कर तसेच अकृषिक कर याबाबत केलेल्या पत्रव्यवहाराची नस्ती आहेत.
१०. समाईक वीजपुरवठा पत्रव्यवहार नस्ती
११. मालमत्तेच्या हस्तांतरणाबाबत पत्रव्यवहार नस्ती
१२. सर्व प्रकारचे करारनामे व त्याच्याशी संबंधित कागदपत्रे
१३. बांधकामाचे संमत नकाशे आणि त्याच्याशी संबंधित पत्रव्यवहार
१४. वाहनतळ वाटपासाठीचे विनंती अर्ज
१५. रोकड पुस्तकात आणि रोजकिर्दीत नोंद केल्याप्रमाणे व्हाऊचर्स त्याच्यासोबत देयकांची नोंद नस्ती
१६. बँकेत जमा केलेल्या रकमांच्या चलनाच्या स्थळप्रती. जमा केलेल्या दिनांकाप्रमाणे
१७. दिलेल्या धनादेशाच्या स्थळप्रती

१८. भाग प्रमाणपत्राच्या स्थळप्रती

१९. भाग प्रमाणपत्राच्या दुसऱ्या प्रतीसाठी अर्ज

२०. संस्था नोंदणीसाठी अर्ज, उपविधी आणि त्यातील सुधारणांची प्रत

२१. फ्रेम केलेले संस्थेचे नोंदणी प्रमाणपत्र

२२. संस्थेने दिलेल्या पावत्यांच्या स्थळप्रती

२३. संस्थेच्या शुल्काच्या देयकाच्या स्थळप्रती

२४. कर्ज मिळाल्याचा आणि संस्थेची मालमत्ता गहाण ठेवल्याबाबतचा पत्रव्यवहार

२५. समितीच्या बैठकीच्या नोटिसा आणि कामकाजाची कार्यसूची

२६. संस्थेने तयार केलेले नियतकालिक लेखा विवरणपत्र

२७. संस्थेच्या कामकाजाबाबत समितीच्या वार्षिक अहवाल

२८. सांविधानिक लेखापरिक्षकांकडून प्राप्त झालेला लेखा जापान त्यावरील दोषदुरुस्ती अहवालसह

२९. अंतर्गत हिशेब तपासनिर्वाकडून प्राप्त झालेला लेखा अहवाल, त्यावरील दोषदुरुस्ती अहवालासह

३०. समिती निवडणुकांसंदर्भात कागदपत्रे

३१. सदस्यांकडून प्राप्त झालेल्या तक्रारी व त्यावरील पत्रव्यवहार अभिलेख ठेवणे आणि सांभाळणे याबाबतीतील जबाबदारी उपरोक्त अभिलेख कोणी सांभाळायचा, हे ठरविण्याची जबाबदारी समितीची आहे. समितीच्या कोणत्याही विनिर्दिष्ट निर्णयाच्या अभावी वर उल्लेखिल्याप्रमाणे लेखी पुस्तके, नोंदवह्या आणि इतर अभिलेख अद्ययावत ठेवण्याची जबाबदारी ही सचिवाची आहे. हे लक्षात ठेवावे की बराचसा अभिलेख हा कायमस्वरूपी ठेवावा लागतो, जसे सांविधानिक नोंदवही, लेखापरीक्षा अहवाल, काही विशिष्ट अभिलेख जसे बिल पुस्तके, पावती पुस्तके, प्रमाणके हे सर्व किमान १० वर्षे सांभाळले पाहिजे. जुना अभिलेख नष्ट करण्यापूर्वी समितीच्या बैठकीत त्यासंबंधीचा आवश्यक ठराव मंजूर करून घेतला पाहिजे. यासंबंधात सविस्तर मार्गदर्शन सहकार आयुक्त यांच्याकडून मिळेल, तसेच याबाबतची परिपत्रके आयुक्तांच्या कार्यालयात उपलब्ध



(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

कुळवहिवाट आणि शेतजमीन कायदा

- अॅड. तन्मय केतकर, लोकसत्ता - तारीख: २०.०२.२०१६

आपला देश हा आजही शेतीप्रधान देश म्हणून ओळखला जातो. अगदी सुरुवातीपासून आजतागायत मोठ्या प्रमाणावर लोकांचे जीवनमान शेतीवरच अवलंबून आहे, असे असल्याने साहजिकच शेती आणि शेतीशी संबंधित प्रत्येक गोष्ट अत्यंत महत्त्वाची ठरते, त्यात कायद्याचाही समावेश झाला.

अगदी सुरुवातीला आपल्याकडे सावकारी आणि कुळ पध्दत रुढ होती. या पध्दतीत जमिनीची मालकी सावकाराकडे असे, मात्र त्या जमिनीत प्रत्यक्ष लागवड किंवा शेती इतर व्यक्ती करत असत. अशा लोकांचा उल्लेख कुळ म्हणून केला जात असे. या कुळांना सावकार काही ठरावीक रक्कम किंवा पिकातील काही हिस्सा मोबदला म्हणून देत असे. सावकारी पध्दतीत सर्व जमिनी, त्यावरील शेती आणि त्या शेतीचे उत्पन्न यावर सावकारांचा निर्विवाद अधिकार आणि वर्चस्व होते. प्रत्यक्ष मेहनत करणाऱ्या कुळास नक्की किती मोबदला द्यायचा हे सर्वस्वी सावकाराच्या हातात होते. सावकारांनी आपल्या अधिकाराचा आणि वर्चस्वाचा गैरफायदा घेऊन कुळांची पिळवणूक करण्यास सुरुवात केली.

या प्रश्नाने गंभीर स्वरूप धारण केल्यावर या प्रश्नाचे आणि कुळांच्य समस्यांचे निराकरण करून त्यांची पिळवणूक थांबविण्याकरिता कुळवहिवाट आणि शेत जमीन कायदा करण्यात आला या कायद्याने करील त्याची जमीन हे तत्व मान्य केले आणि प्रत्यक्ष जमीन कसणाऱ्या कुळांना जमिनीची मालकी मिळण्याची तरतूद करून दिली. प्रत्यक्ष कसणाऱ्या कुळास जमिनीची मालकी मिळावी आणि त्याची पिळवणूक थांबावी हा या कायद्याच्या निर्मितीचा मुख्य उद्देश होता. या उद्देशाचे संरक्षण व्हावे म्हणून कुळास कुळकायदांतर्गत मिळालेल्या जमिनी विकण्यावर काही निर्बंध घालण्यात आलेले होते.

मत्र बदलता काळ आणि वाढत्या शहरीकरणाची भूक दिवसेंदिवस वाढतच गेली आणि त्याने बऱ्याच ठिकाणच्या शेतजमिनीचा घास घ्यायला सुरुवात केली. निसर्गावर अवलंबून शेती, आपल्याला शेतात काबाडकष्ट करून मिळणारे पैसे आणि वाढत्या शहरीकरणाच्या मागणीने जमिनीच्या किंमतीत झालेली भरमसाठ वाढ याची तुलना शेतकरी वर्ग करायला लागला. याच तुलनात्मक विचारातून शेत जमिनीची विक्री व्हायला सुरुवात झाली, इतर शेत जमिनींसोबतच कुळवहिवाट आणि शेतजमीन कायद्याच्या तरतुदींच्या अधीन असणाऱ्या जमिनींचीदेखील रीतसर परवानगी घेऊन विक्री व्हायला लागली.

चढ्या काळात जसे सगळ्याच क्षेत्रात होते त्याचप्रमाणे या क्षेत्रातदेखील जमिनीच्या गैर आणि बेकायदेशीर खरेदी-विक्रीच्या

घटनादेखील घडायला लागल्या. परिणामी बरेच व्यवहार कायद्याच्या कचाट्यात सापडायला लागले, त्यातून तलाठी, मंडळ अधिकारी, तहसीलदार, उपविभागीय अधिकारी, जिल्हाधिकारी, महसूल न्यायाधिकरण, उच्च न्यायालय, सर्वोच्च न्यायालय या सर्व पातळ्यांवर विविध व्यवहार आणि त्याच्याशी संबंधित लोकांचे वाद-विवाद, दावे प्रतिदावे आणि कब्जे सुरु झाले. बरं, एवढ्या मोठ्या प्रमाणावर व्यवहार झालेले असूनदेखील त्याच्याविरुद्ध ठोस काहीही कारवाई करण्यात आल्याचे दिसून आले नाही.

अशा वेळी व्हायचे काय तर विकणाऱ्याला पैसे मिळालेले असल्याने त्याला जमिनीत रस नसायचा आणि विविध कायदेशीर कटकटी उद्भवल्याने खरेदीदारास जमिनीचा यथार्थ वापर करता येईना अशी विचित्र परिस्थिती निर्माण झाली. विविध पातळीवरील प्रलंबित खटले, दावे यांच्यामुळे जमिनीचा व्यवहार झालेला असूनदेखील त्या जमिनीचा प्रत्यक्ष वापर सुरु होऊ शकला नाही. परिणामी अशा जमिनी मोठ्या प्रमाणावर ओस आणि विनावापर पडून राहू लागला.

या सर्व पार्श्वभूीवर महाराष्ट्र मंत्रिमंडळाने दिनांक ०२ फेब्रुवारी २०१६ रोजीच्या मंत्रिमंडळ निर्णयाद्वारे या प्रश्नाची कोंडी फोडण्याचा प्रयत्न केलेला आहे. या निर्णयानुसार जमिनीचे व्यवहार या कायद्याच्या तरतुदी विरुद्ध करण्यात आलेले आहेत. ते खरेदीदार शेतकरी असल्यास, जमिनीचा वापर शेतीकरिता होत असल्यास आणि खरेदीदार चालू सरकारी दराच्या ५०: रक्कम इतका दंड भरण्यास तयार असल्यास नियमित करण्यात येतील आणि ज्यात जमिनीचा वापर बिनशेती कामाकरता होत असल्यास सरकारी दराच्या ७५: रक्कम इतका दंड भरण्यास तयार असल्यास असे हस्तांतरण किंवा विक्री नियमित करण्यात येणार आहे.

ही प्रस्तावित सुधारणा अत्यंत महत्त्वाची आहे. या प्रस्तावित सुधारणेकडे जमीन आणि त्याच्या व्यवहारांबाबत निर्माण झालेले तांत्रिक आणि कायदेशीर प्रश्न जे बरेच दिवस प्रलंबित ओत ते सोडवण्याचा प्रामाणिक प्रयत्न म्हणून पाहावे लागेल. काही तांत्रिक किंवा कायदेशीर तरतुदींचा भंग झालेल्या जमिनी ताब्यात घेऊन त्याचा यथार्थ किंवा उत्पादक उपयोग करणे शासनास शक्य नाही. त्यामुळे जो व्यक्ती जमिनीचा यथार्थ किंवा उत्पादक उपयोग करू शकेल. त्याच्या मार्गातील तांत्रिक आणि कायदेशीर अडचणी दूर करणे हे निश्चितच त्या व्यक्तीच्या आणि त्या जमिनीवर व्यवसाय झाल्यास इतरांच्यादेखील फायद्याचेच ठरू शकेल. या मुद्द्याचा विचार करूनच शासनाने ही सुधारणा प्रस्तावित केली असावी. कारण शेवटी लोकांचे किंवा सामना समाजाचे भले हाच सर्वोच्च कायदा असतो.

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

सर्वसाधारण सभेला अनुपस्थिती; वंडाला सवलतीची जोड द्या!

- अॅड. तन्मय केतकर, लोकसत्ता - तारीख: २०.०२.२०१६

आपला देश हा आजही शेतीप्रधान देश म्हणून ओळखला जातो. अगदी सुरुवातीपासून आजतागायत मोठ्या प्रमाणावर लोकांचे जीवनमान शेतीवरच अवलंबून आहे, असे असल्याने साहजिकच शेती आणि शेतीशी संबंधित प्रत्येक गोष्ट अत्यंत महत्त्वाची ठरते, त्यात कायद्याचाही समावेश झाला.

अगदी सुरुवातीला आपल्याकडे सावकारी आणि कुळ पद्धत रुढ होती. या पद्धतीत जमिनीची मालकी सावकाराकडे असे, मात्र त्या जमिनीत प्रत्यक्ष लागवड किंवा शेती इतर व्यक्ती करत असत. अशा लोकांचा उल्लेख कुळ म्हणून केला जात असे. या कुळांना सावकार काही ठरावीक रक्कम किंवा पिकातील काही हिस्सा मोबदला म्हणून देत असे. सावकारी पद्धतीत सर्व जमिनी, त्यावरील शेती आणि त्या शेतीचे उत्पन्न यावर सावकारांचा निर्विवाद अधिकार आणि वर्चस्व होते. प्रत्यक्ष मेहनत करणाऱ्या कुळास नक्की किती मोबदला द्यायचा हे सर्वस्वी सावकाराच्या हातात होते. सावकारांनी आपल्या अधिकाराचा आणि वर्चस्वाचा गैरफायदा घेऊन कुळांची पिळवणूक करण्यास सुरुवात केली.

या प्रश्नाने गंभीर स्वरूप धारण केल्यावर या प्रश्नाचे आणि कुळांच्य समस्यांचे निराकरण करून त्यांची पिळवणूक थांबविण्याकरिता कुळवहिवाट आणि शेत जमीन कायदा करण्यात आला. या कायद्याने करील त्याची जमीन हे तत्व मान्य केले आणि प्रत्यक्ष जमीन कसणाऱ्या कुळांना जमिनीची मालकी मिळण्याची तरतूद करून दिली. प्रत्यक्ष कसणाऱ्या कुळास जमिनीची मालकी मिळावी आणि त्याची पिळवणूक थांबावी हा या कायद्याच्या निर्मितीचा मुख्य उद्देश होता. या उद्देशाचे संरक्षण व्हावे म्हणून कुळास कुळकायद्यांतर्गत मिळालेल्या जमिनी विकण्यावर काही निर्बंध घालण्यात आलेले होते.

मात्र बदलता काळ आणि वाढत्या शहरीकरणाची भूक दिवसेंदिवस वाढतच गेली आणि त्याने बऱ्याच ठिकाणच्या शेतजमिनीचा घास घ्यायला सुरुवात केली. निसर्गावर अवलंबून शेती, आपल्याला शेतात काबाडकष्ट करून मिळणारे पैसे आणि वाढत्या शहरीकरणाच्या मागणीने जमिनीच्या किंमतीत झालेली भरमसाठ वाढ याची तुलना शेतकरी वर्ग करायला लागला. याच तुलनात्मक विचारातून शेत जमिनीची विक्री व्हायला सुरुवात झाली, इतर शेत जमिनीसोबतच कुळवहिवाट आणि शेतजमीन कायद्याच्या तरतुदींच्या अधीन असणाऱ्या जमिनींचीदेखील रीतसर परवानगी घेऊन विक्री व्हायला लागली.

चढ्या काळात जसे सगळ्याच क्षेत्रात होते त्याचप्रमाणे या क्षेत्रातदेखील जमिनीच्या गैर आणि बेकायदेशीर खरेदी-विक्रीच्या

घटनादेखील घडायला लागल्या. परिणामी बरेच व्यवहार कायद्याच्या कचाट्यात सापडायला लागले, त्यातून तलाठी, मंडळ अधिकारी, तहसीलदार, उपविभागीय अधिकारी, जिल्हाधिकारी, महसूल न्यायाधिकरण, उच्च न्यायालय, सर्वोच्च न्यायालय या सर्व पातळ्यांवर विविध व्यवहार आणि त्याच्याशी संबंधित लोकांचे वाद-विवाद, दावे प्रतिदावे आणि कब्जे सुरु झाले. बरं, एवढ्या मोठ्या प्रमाणावर व्यवहार झालेले असूनदेखील त्याच्याविरुद्ध ठोस काहीही कारवाई करण्यात आल्याचे दिसून आले नाही.

अशा वेळी व्हायचे काय तर विकणाऱ्याला पैसे मिळालेले असल्याने त्याला जमिनीत रस नसायचा आणि विविध कायदेशीर कटकटी उद्भवल्याने खरेदीदारास जमिनीचा यथार्थ वापर करता येईना अशी विचित्र परिस्थिती निर्माण झाली. विविध पातळीवरील प्रलंबित खटले, दावे यांच्यामुळे जमिनीचा व्यवहार झालेला असूनदेखील त्या जमिनीचा प्रत्यक्ष वापर सुरु होऊ शकला नाही. परिणामी अशा जमिनी मोठ्या प्रमाणावर ओस आणि विनावापर पडून राहू लागला.

या सर्व पार्श्वभूीवर महाराष्ट्र मंत्रिमंडळाने दिनांक ०२ फेब्रुवारी २०१६ रोजीच्या मंत्रिमंडळ निर्णयाद्वारे या प्रश्नाची कोंडी फोडण्याचा प्रयत्न केलेला आहे. या निर्णयानुसार जमिनीचे व्यवहार या कायद्याच्या तरतुदी विरुद्ध करण्यात आलेले आहेत. ते खरेदीदार शेतकरी असल्यास, जमिनीचा वापर शेतीकरिता होत असल्यास आणि खरेदीदार चालू सरकारी दराच्या ५०% रक्कम इतका दंड भरण्यास तयार असल्यास नियमित करण्यात येतील आणि ज्यात जमिनीचा वापर बिनशेती कामाकरता होत असल्यास सरकारी दराच्या ७५% रक्कम इतका दंड भरण्यास तयार असल्यास असे हस्तांतरण किंवा विक्री नियमित करण्यात येणार आहे.

ही प्रस्तावित सुधारणा अत्यंत महत्त्वाची आहे. या प्रस्तावित सुधारणेकडे जमीन आणि त्याच्या व्यवहारांबाबत निर्माण झालेले तांत्रिक आणि कायदेशीर प्रश्न जे बरेच दिवस प्रलंबित ओत ते सोडवण्याचा प्रामाणिक प्रयत्न म्हणून पाहावे लागेल. काही तांत्रिक किंवा कायदेशीर तरतुदींचा भंग झालेल्या जमिनी ताब्यात घेऊन त्याचा यथार्थ किंवा उत्पादक उपयोग करणे शासनास शक्य नाही. त्यामुळे जो व्यक्ती जमिनीचा यथार्थ किंवा उत्पादक उपयोग करू शकेल. त्याच्या मार्गातील तांत्रिक आणि कायदेशीर अडचणी दूर करणे हे निश्चितच त्या व्यक्तीच्या आणि त्या जमिनीवर व्यवसाय झाल्यास इतरांच्यादेखील फायद्याचेच ठरू शकेल. या मुद्द्याचा विचार करूनच शासनाने ही सुधारणा प्रस्तावित केली असावी. कारण शेवटी लोकांचे किंवा सामना समाजाचे भले हाच सर्वोच्च कायदा असतो.



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

नवीन बांधकाम पध्दतीचा पर्याय

- लोकसत्ता - तारीख: २०.०२.२०१६

पारंपारिक बांधकामाबरोबर वेळेची बचत करणारे नवे बांधकाम तंत्रज्ञानही सध्या उपलब्ध झाले आहे. या नव्या पर्यायात दर्जाची हमीही मिळते; पण तुलनेने खर्चिक असल्याने त्याचा वापर अद्या सरसकट होत नाही. पण काही बांधकाम व्यावसायिक त्याच्या पायाभूत सुविधांसाठी त्यात गुंतवणूक करू लागल्याचेही चित्र दिसते.

- मृणालिनी साने

वाढत्या शहरीकरणामुळे इमारतींची संख्या शहरांमधून मोठ्या प्रमाणावर वाढली असून, त्याची एकूणच व्याप्तीही वाढलेली आहे. तीसके वर्षांपूर्वी आपण ज्या इमारती बघायचो, त्या साधारणतः चार मजली असत. १९८७ मध्ये नवीन विकास नियमावली (डीसी रुल्स) आल्यानंतर इमारतीच्या उंचीवरील निर्बंध शिथिल करण्यात आले. त्यामुळे त्यानंतर पुण्याच्या स्कायलाईनवर उंच इमारती दिसू लागल्या. गेल्या दशकात इमारत बांधकामाच्या स्वरूपातही बरेच बदल झाल्याचे आपल्याला आढळून येईल. १०० एकरांवरील टाऊनशिप हे त्याचे एक उदाहरण, या बांधकामाचा एकूणच आवाका व व्याप्ती खूप मोठी आहे. दथे काही बंगले असतात, तसेच बहुमजली इमारतीही असतात. एकेका मजल्यावर बरेच फ्लॅट्सही इथे बांधलेले असतात. पूर्वी हायराईज म्हणजे साधारणतः अकरा मजली इमारत हे समीकरण होते. आता तर अनेक इमारतींसाठी ७० मजल्यांचे नियोजन केलेले असते. अशा तऱ्हेची मोठी बांधकामे उभी करणे सोपे नाही. पूर्वीपेक्षा मोठी गुंतवणूक यात अभिप्रेत असते. संबंधित बांधकाम विनाअडथळा व वेळेत पूर्ण होईल, या दृष्टीने त्याचे नियोजन विकसकाला करावे लागते. त्यात विलंब लागला तर वेळ आणि पैसा या दोन्हीचा अपव्यय होतो. बांधकाम व्यावसायिकाने भांडवल हे बाहेरून कर्जाऊ उचललेले असते. बांधकाम वेळेत पूर्ण होवो ना होवो, त्याचे व्याजाचे मीटर चालू राहते. बांधकाम प्रक्रिया वेगात पूर्ण झाली तर ते त्याला हवेच असते. त्याशिवाय बांधकाम निर्धारित वेळेत कार्यक्षमतेने पूर्ण होत असल्याचे चित्र दिसले त खेरदीदार ग्राहकाला दिलासा मिळतो. आपली गुंतवणूक सुरक्षित आहे, या भावनेने तो आश्वस्त होतो. पारंपारिक बांधकामाच्या तुलनेत वेगाने बांधकाम करण्याचे तंत्रज्ञान सध्या काही जण वापरतात. एखाद्या नेहमीच्या निवासी इमारतीची बांधकामाची पध्दत ठरलेली असते. वीट कामासहितचे आरसीसी किंवा रिएन्फोर्सड सिमेंट कोंक्रीट स्ट्रक्चर हा यात महत्त्वाचा भाग. त्याचे

प्लॅस्टरिंग करून नंतर भिंती रंगविल्या जातात व फ्लोअरिंग केले जाते. याला आता काही नवे पर्याय कोणते उपलब्ध आहेत, ते आपण पाहूयात.

मोठ्या प्रमाणावर बांधकाम असल्यास फ्रेम वर्कसाठी प्रीकास्ट कोंक्रीट मेंबर्सची पध्दत वापरली जाते. प्रीकास्ट कोंक्रीटमुळे बांधकामाच्या जागेवरचा वेळ तर वाचतोच; पण दर्जाचीही हमी मिळते. हा अतिरिक्त लाभ म्हणायला हवा, कारण हे प्रीकास्ट मेंबर्स कारखान्यातील नियंत्रित वातावरणात तयार केले जातात. बांधकामाच्या ज्या ठिकाणी हे प्रीकास्ट मेंबर्स बसवायचे, त्यासाठी क्रेन्सचा वापर होतो. त्यामुळे प्रत्यक्ष बांधकामाच्या जागेवर जुळणी (असेम्ब्ली) करण्यासारखा हा प्रकार आहे. दुसरी काहीशी रंजक वाटणारी पध्दत म्हणजे टनेल फॉर्म कन्स्ट्रक्शन, प्रीकास्टपेक्षा ही वेगळी पध्दत आहे. कारण यात जागेवर जुळणीचा प्रकार नसतो. स्लॅब, बीम, कॉलम्स हे फ्रेमचा भाग असतात. वॉल पॅनेलही त्यात अंतर्भूत असतात. हे सर्व बांधकामाच्या जागेवर एकाच वेळी कास्ट केले जाते. त्यामुळे हे एक 'मोनोलिथिक स्ट्रक्चर' (अखंड) बनते. खास रसायनिक ॲडिटिव्हजचा वापर करून (ज्यात कोंक्रीट ओतले जाते, तो मोल्ड किंवा फॉर्म वर्क) अल्पावधीत बाहेर काढता येतो. पारंपारिक आरसीसी आणि टनेल फॉर्म कन्स्ट्रक्शन यांची वेळेबाबत तुलना करता येणे शक्य आहे. पारंपारिक आरसीसीमध्ये एक स्लॅब कास्ट केल्यावर दुसरी स्लॅब साधारणतः तीन आठवड्यांनंतर कास्ट केली जाते. टनेल फॉर्म कन्स्ट्रक्शनमध्ये ३ स्लॅब एका आवड्यात कास्ट करता येतात. याचा अर्थ ३ आठवड्यांत ६ स्लॅब कास्ट केल्या जातात. त्याच वेळेला भिंतीही त्याच साहित्यातून कास्ट केल्या जात असल्याने बीम्स आणि कॉलम्स बाहेरच्या भागात दिसत नाहीत. याचा अर्थ पृष्ठभाग हा एकसारखा असतो. त्यामुळे तो फायनल फिनिशिंगसाठी सज्ज राहतो. प्लॅस्टर करण्याची गरजही यात उरत नाही.

पारंपारिक आरसीसी बांधकाम करू पाहणाऱ्यांना ब्रिक



!! 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

वॉलसाठी आणखी एक पर्याय आहे. धातूच्या फ्रेमवर्कचा वापर करून इथे फ्रेमचे दोन उभे पृष्ठभाग प्रत्येक बाजूने जिप्सम पॅनेलने कव्हर करता येतात. अशा तऱ्हेच्या बांधकामात घट्ट करण्यासाठी मॉर्टर नसल्याने पाणी लागत नाही. शिवाय प्लॅस्टर करण्याची आवश्यकताही राहत नाही. वीटकामापेक्षा हे वेगाने होऊ शकते.

आरसीसी आणि वीट बांधकाम असेल तर प्लॅस्टरिंग आवश्यक असते. साधारणतः बांधकामाच्या जागेवर सिमेंट, वाळू आणि पाणी यांच्याबरोबर त्याचे मिश्रण केले जाते. सध्या रेडीमिक्स प्लास्टर पावडर उपलब्ध आहे. त्यामुळे प्लॅस्टर लवकर लावता येते. दर्जा नियंत्रणाचे उद्दिष्टही साध्य करता येते. ॲडिटिव्हजचा वापर केला जात असल्याने पारंपारिक हॅडमिक्सड प्लॅस्टरच्या क्युअरिंगसाठी पाण्याचा वापरही कमी प्रमाणात केला जातो, फ्लोअरिंगचा विचार करावयाचा झाल्यास प्रमाणित आरसीसी स्लॅब किंवा कॉक्रीट फ्लोअर सरफेस आतील भागातून टाईल्सद्वारे आच्छादला जातो. कधीकधी बाह्या भागात पेव्हर ब्लॉक्स किंवा स्टोन्सचा वापर ड्राईव्हेअर किंवा पार्किंग एरियात केला जातो. या पारंपारिक फ्लोअरिंगला आज एक नवा सोपा पर्याय उपलब्ध आहे. अपेक्षित लूक निर्माण करण्यासाठी कॉक्रीटचाच त्यात विशिष्ट पध्दतीने वापर होतो. आतील भागात ॲसिडने त्याला पॉलिश करता येते. सार्वलघा

आभास निर्माण करण्यासाठी पिरामेंटचाही (रंग) वापर करता येतो. बाह्या भागाला इंटरेस्टिंग ॲपीअरन्स देण्यासाठी कॉक्रीटचा निवडक पॅटर्न निवडून स्टॅम्पिंग म्हणून वापर करतो येतो. त्याला आवश्यक तो रंगही देतो येतो. त्यामुळे टाईलिंग करण्याची गरज लागत नाही. या सर्व पध्दतीमुळे व तंत्रज्ञानामुळे वेळेची बचत होते; पण पारंपारिक पध्दतीच्या तुलनेत त्या खूप खर्चिक आहेत. या व्यतिरिक्त इथे वेळेवर योग्य अचूक नियोजन करणे महत्त्वाचे असते. कारण बांधकामाच्या जागेवर ऐनवेळी कोणतेही बदल करता येत नाहीत. त्यामुळे या पध्दती सरसकट स्वीकारल्या गेलेल्या नाहीत; पण वेळेच्या बचतीची गरज आणि ग्राहकांमधील वाढती जागरूकता यामुळे कित्येक बांधकाम व्यावसायिक या पध्दतीचा अवलंब करू पाहत आहेत. यासाठी लागणाऱ्या पायाभूत सुविधांवर काही बांधकाम व्यावसायिकांनी आवश्यक तेवढी गुंतवणूकही केलेली आहे. काही व्यावसायिक भावी काळातील प्रकल्पांसाठी त्यांच्या शक्यता अजमावून पाहत आहेत. ग्राहकांसाठीही हे तंत्रज्ञान फायदेशीर असून वेळेत गुणवत्तापूर्वक बांधकामाची हमी त्यांना यातून मिळते.

(लेखिका दी इंडियन इन्स्टिट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट, पुणे शाखेच्या कार्यकारिणी सदस्य आहेत.)

गृहखरेदीतला सेवाकर

- महाराष्ट्र टाईम्स - तारीख: २०.०२.२०१६



सेवाकाराचा सध्याचा दर १४.५% असला तरी सदनिका बांधताना लागणाऱ्या वस्तुंवर सेवाकर लावता येत नाही. म्हणून सरकारने हा कर ३.६२% एवढा कमी केला आहे. मात्र वरील सेवा या स्वतंत्रपणे पुरवल्या जात असल्याने त्यावर सेवाकर मूळ दराप्रमाणे म्हणजे १४.५% या दराने लागेल.

इमारत बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र (सीसी) मिळण्याच्या आधी बुकिंग करणाऱ्या प्रत्येकाला सेवा कर (सर्व्हिस टॅक्स) आणि व्हॅट भरावा लागतो. सेवाकाराचा सध्याचा दर हा सदनिकेची (घर) किंमत आणि क्षेत्रफळावर अवलंबून आहे. सदनिका २००० चौ. फुटांपेक्षा मोठी

असेल (चटई क्षेत्र) किंवा तिची किंमत १ कोटीपेक्षा अधिक असेल तर दिनांक १५ नोव्हेंबर २०१५ पासून लागू झालेल्या स्वच्छ भारत उपकराचा आकार धरून ४.३५% एवढा सेवाकर लागतो. सदनिका यापेक्षा लहान असेल किंवा १ कोटी रुपयांपेक्षा कमी किंमतीची असेल तर मात्र ३.६२५% एवढा सेवाकर लागतो. सेवाकर समजून घेताना खालील काही मुद्दे फार महत्त्वाचे आहेत.

- बरेचदा बुकिंग करताना बांधकाम व्यावसायिक केवळ कराराच्या किंमतीवर सेवाकर लागेल, असं सांगतात. घराचं बांधकाम पूर्ण झाल्यावर ताबा घेण्याच्या वेळी मात्र वेगवेगळे आकार वसूल करतात.
- भल्या मोठ्या करारपत्रात तसे आकार देण्याचं घर खरेदीदाराने मान्य केलेलं असतं. यात सर्वसामान्यपणे होणाऱ्या सहकारी सोसायटीचे भागभांडवल, सोसायटी निर्माण करण्यासाठी वर्गणी, क्लब हाऊस, पाणी आणि वीज जोडणी खर्च, २ ते ३ वर्षांच्या देखभालीसाठी फण्ड अशा अनेक बाबींचा अंतर्भाव असतो. हल्ली डेव्हलपमेंट चार्जेसच्या नावाखालीही आकार घेतला जातो.
- प्रश्न असा पडतो की या आकारावर सेवाकर लागू होता का? होत असल्यास काय दराने होईल? बांधकाम व्यावसायिक

All Under One Roof

KANVINDE & KANVINDE
CIVIL | WATER PROOFING | PAINTING
RESTORING EXCELLENCE
www.kanvinde.com
Contact: 022 2444 1654, 78750 46712, 98704 69297

घराचे 'घर' घण आदि, घक्कल तुमच्या हाती,
मात्र घराची 'मजबूती' 'के.व्हिन्डे' च्या हाती,
'के.व्हिन्डे' च्या विश्वास जागती नात्यां घटिकाहवी नाही,
काळा तिथे नसताना वेळाना चार घोकळ मिळी...

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

- इमारत बांधून झाल्यावर वरील सेवा स्वतंत्रपणे देत असल्यामुळे या सेवांवर सेवाकर लागू होईल.
- पण यात एखादी रक्कम घर खरेदीदाराच्या वतीने भरली जात असेल आणि नंतर घर खरेदीदार अशा रकमेची केवळ परतफेड करत असेल तर असा सेवाकर लागणार नाही.
- समजा वीज किंवा पाणी जोडणीसाठी एखादी अनामत रक्कम बांधकाम व्यावसायिक घर खरेदीदाराच्या वतीने एकत्रित भरत असेल आणि नंतर घर खरेदीदाराला त्याची पावती दाखवून परतफेड मागत असेल तर त्यावर सेवाकर लागणार नाही.
- प्रत्यक्षात मात्र व्यावसायिक एक ठोस रक्कम घर खरेदीदारांकडून आकारतो आणि त्यातून या वीज, पाणी जोडण्यासाठी येणारा खर्च करतो यावेळी सेवा कर लागू शकतो.
- हीच बाब सहकारी सोसायटी निर्माण करण्यासाठी आकारलेल्या रकमेबाबत सांगता येईल.
- भाग भांडवलाची रक्कम वगळता इतर रक्कमही ठोस पद्धतीने आकारली जाते. यामुळे सेवाकर या रकमेवरही लागू होईल.
- सेवाकारांचा सध्याचा दर जरी १४.५% एवढा असला तरी सदनिका बांधताना लागणाऱ्या वस्तूवर सेवाकर लावता येत नाही. म्हणून सरकारने हा कर ३.६२% एवढा कमी केला आहे.

- मात्र वरील सेवा या स्वतंत्रपणे पुरवल्या जात असल्याने त्यावर सेवाकर मूळ दराप्रमाणे म्हणजे १४.५% या दराने लागेल.
- महाराष्ट्र सरकारने आणलेल्या नवीन धोरणानुसार एक टक्क्यावरही सदनिकेच्या किंमतीवर बांधकाम व्यावसायिक आकारू शकतो.
- वर उल्लेख केलेल्या बऱ्याच गोष्टी सेवा या संज्ञेत येत असल्यामुळे त्यावर व्हॅट आकारणी करता येणार नाही.
- बांधकाम पूर्ण झाल्यावर ताबा दिल्यानंतर घर खरेदीदार राहायला येतो. यानंतरही बांधकाम व्यावसायिक सोसायटी निर्माण होऊन सर्व कारभार हस्तांतरीत होईपर्यंत इमारतीची देखभाल करत असतो. यात पाणी, वीज बील भरणा, वॉचमनचे पगार, स्वच्छता इत्यादी सेवांचा अंतर्भाव असतो. या बदल्यात तो दरमहा ठराविक दराने काही रक्कम सदनिकाधारकांकडून वसूल करत असतो. या सेवेवरही सेवाकर लागू होऊ शकतो. याच कारण सोसायटी निर्माण झाल्यावर सोसायटीने पुरवलेली सेवा ही करमुक्त असली तरी बांधकाम व्यावसायिक या सेवा सोसायटी होईपर्यंत स्वतंत्रपणे पुरवत असतो.

- संजीव गोखले
(चार्टर्ड अकाउंटंट)

mtartnedit@timesgroup.com

पाच लाख ठाणेकरांना आशीचा किरण

ठाणे शहरातील अधिकृत धोकादायक इमारतींमधल्या ५८६३ कुटुंबांमध्ये १८ हजार तर, अनधिकृत धोकादायक इमारतींमधल्या ७२ हजार कुटुंबांतले साडे तीन लाख ठाणेकर जीव मुठीत धरून रहात आहेत. या साऱ्यांचे लक्ष क्लस्टर योजनेकडे लागले होते. त्याशिवाय शहरातील झोपडपट्ट्यांमध्येही या योजनेची अंमलबजावणी होणार आहे. क्लस्टर योजनेला मंजुरी मिळाल्याने पाच लाखापेक्षाही जास्त ठाणेकरांना हक्काचा पक्का आणि सुरक्षित निवारा मिळविण्याचा मार्ग काहीसा मोकळा झाला आहे.

ठाणे शहरात १४ लाख १४ हजार ८२२ चौरस मीटरचे बेकायदा बांधकाम असून या बांधकामांनी सरासरी १.८७ एवढा एफएसआय वापरलेला आहे. मुंब्रा शहरात सर्वाधिक ८ लाख २२ हजार ५६५ चौरस फुटांच्या बांधकामासाठी २.११ एफएसआय वापरण्यात आलेला आहे. वागळे इस्टेट येथे २ लाख ८३ हजार, कळव्यात २ लाख १३ हजार तर, लोकमान्य नगरात ६५ हजार चौरस फुटांचे बेकायदा बांधकाम आहे. बांधकामाचे सारे नियम धुडकावत या इमारतींची उभारणी झाली असल्याने प्रचलित नियमावलीनुसार त्यांच्या पुनर्विकासाचा मार्ग अशक्य असल्याने त्यांच्यासाठी वाढीव एफएसआयची तरतूद असलेल्या क्लस्टर डेव्हलपमेंट योजनेचा पर्याय पुढे आला होता.

हक्काचा सुरक्षित
निवारा
मिळविण्याचा मार्ग
काहीसा मोकळा

- महाराष्ट्र टाईम्स - तारीख: २७.०२.२०१६

ठाण्याचे विद्यमान पालकमंत्री एकनाथ शिंदे यांनी गेल्या १० वर्षांपासून ही योजना मार्गी लावण्यासाठी धडपडत होते. त्यासाठी काँग्रेस आघाडीच्या काळात अनेक आंदोलने झाली. प्रत्येक विधिमंडळात प्रश्न उपस्थित होत होते. मार्च, २०१४ मध्ये तत्कालीन मुख्यमंत्री पृथ्वीराज चव्हाण यांनी या योजनेची घोषणा केली. मात्र, गेल्या दोन वर्षांत त्यात तांत्रिक आणि कायदेशीर अडथळे उभे ठोकल्याने ही योजना व्यवहार्य ठरेल की नाही, अशी शंका उपसित केली जात होती. तसेच, योजना जाहीर करण्यापूर्वी इम्पॅक्ट असेसमेंट रिपोर्ट तयार केला नाही, या मुद्द्यावर उच्च न्यायालयानेही पालिका आणि सरकारवर ताशेरे ओढले होते. सहा महिन्यांपूर्वी पालिकेने इम्पॅक्ट असेसमेंट रिपोर्ट सादर केला असून या योजनेमुळे वाढणाऱ्या लोकसंख्येचा ताण पेलण्यास हे शहर समर्थ असल्याचा दावा त्यात करण्यात आला होता. मात्र, त्यानंतरही योजनेचे घेडे पुढे सरकत नसल्याने सत्तेत असतानाही शिवसेनेने आंदोलने सुरुच ठेवली होती. त्या अडथळ्यांवर तोडगा काढत युती सरकारने क्लस्टर डेव्हलपमेंटचा मार्ग मोकळा केला आहे.

उच्च न्यायालयाच्या परवानगीनंतर या धोरणाबाबतची नवी अधिसूचना काढली जाणार आहे. त्यानंतरच योजनेचे सुधारित स्वरूप समोर येईल.



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**

गृहनिर्माण संस्थांचे प्रश्न - अॅड. जयंत कुलकर्णी

- लोकसत्ता, तारीख: २७.०२.२०१६

महाराष्ट्र शासनाच्या सहकार विभागाच्या वेबसाईवर सदनिकाधारकांच्या उपविधीची इंग्रजी प्रत यापूर्वीच प्रसिध्द करण्यात आली होती, परंतु त्याचे अधिकृत मराठी भाषांतर करून मराठीमध्ये उपविधी शासनाने उपलब्ध केलेले नव्हते. परंतु मागील महिन्यांत सहकार विभागाने मा. सहकार आयुक्तांच्या वेबसाईवर मराठी उप-विधी सर्वांसाठी उपलब्ध करून दिलेले आहेत. संस्थांची त्याची प्रत प्रिंट करून घ्यावी. एकूण पाने १३० आहेत. वेबसाई - www.sahakarayuk1.maharashtra.gov.in

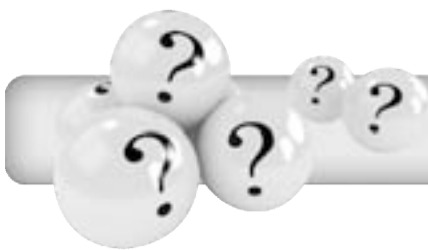
सध्या राज्यामध्ये सहकार विभागाने घेतलेल्या संस्थेच्या सर्वेक्षण अहवालानुसार ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था कार्यरत नाहीत किंवा ज्यांनी लेखापरीक्षण केलेले नाही किंवा ज्यांनी लेखापरीक्षण अहवाल शासनास सादर केलेला नाही, तसेच सर्वेक्षण करणाऱ्या अधिकाऱ्यांना संस्थेच्या अधिकृत पत्त्यावर संस्थांचं सापडली नाही किंवा संस्था सापडली तर दफ्तर तपासता आले नाही. वा व अशा प्रकारच्या अनेक सर्वेक्षण अहवालावरून राज्यातील प्रत्येक जिल्ह्यातील काही सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना उप-निबंधक कार्यालयाने म.स. संस्था अधिनियम १९६० च्या कलम १०२ (१) (क) दोन व चार व कलम १०३ (१) अन्वये संस्थेच्या समापनाचा अंतरिम आदेश व परिसमापक याची नियुक्ती केल्याची नोटीस देण्यात सुरुवात केलेली असून १ महिन्याचे आत, संस्थेने संबंधित उप-निबंधक/सह-निबंधक कार्यालयाशी प्रत्यक्ष संपर्क साधून आपण लेखी खुलासा तसे लेखापरीक्षण अहवाल सादर करण्याबाबत कळवले आहे.

सदर शासनाच्या कृतीमुळे राज्यातील ६०,००० सहकारी गृहनिर्माण संस्थांमध्ये खळबळ उडाली असून ज्या संस्थांनी यापूर्वी शासनास कोणतीच माहिती पुरवली नाही किंवा संस्थेचे कामकाज नियमानुसार केलेले नाही. त्यांची मोठी पंचाईत झालेली आहे. पुणे-मुंबई-ठाणे-नाशिक येथे सहकारी गृहनिर्माण संस्था मोठ्या प्रमाणात असून, शासनाकडे त्यांनी धाव घेतलेली आहे. नाशिक येथे तर अनेक सहकारी संस्थांनी मोर्चा काढून शासनास निवेदन देखील दिले आहे. वास्तविक शासनाची कृती सहकारी चळवळ अधिक गतिमान व पारदर्शी करण्याचे दृष्टीने जरी समर्थनीय असली तरी शासनाने सहकारी गृहनिर्माण संस्था अवसायानात काढणेपूर्वी कायदेशीर बाबींचा देखील सखोल अभ्यास करावा व मगच अंतिम निर्णय घ्यावा असे माझे मत आहे. राज्यातील ६०,००० सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची तपासणी यापूर्वी शासनाच्या पातळीवर या पद्धतीने कधीच केली गेली नव्हती. तसेच, गृहनिर्माण संस्थांना मार्गदर्शन करण्यासाठी शासनाने अधिसूचित (नोटिफाईड) शिखर संस्था देखील अद्याप स्थापन केलेली नाही. त्यामुळे साहजिकच सहकारी गृहनिर्माण संस्था या नोंदणीनंतर दुर्लक्षित राहिल्या आहेत. त्यामुळे अनेक सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासनाने केलेले नवीन बदल कायद्यातील बदल उप-विधीमधील बदल याची कल्पनाच

नाही. असा माझा प्रत्यक्ष अनुभव आहे. म्हणून शासनाने याबाबत फेरविचार करावा व मगच अंतिम निर्णय घ्यावा, अशी अनेक सहकारी संस्थांची मागणी आहे.

शासनाने अद्याप भूखंड धारकांचे उप-विधी देखील अंतिम केलेले नाहीत. त्याचप्रमाणे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकरिता तयार केलेली कामकाज संहिता (हाउसिंग मॅन्युल) २०११ नंतर बदलत्या कायद्याप्रमाणे व उपविधीप्रमाणे अद्ययावतदेखील केलेली नाही. त्यासाठी गठित केलेल्या समितीस सदर काम लवकरात लवकर पूर्ण करण्याच्या सूचना मा. आयुक्त सहकार विभाग यांनी द्याव्यात, असे मला वाटते.

राज्यातील गृहनिर्माण चळवळ खऱ्या अर्थाने बळकट व पारदर्शी करावयाची झाल्यास शासनाने प्रशिक्षण वर्गदेखील घेणे चालू करावे व जास्तीत जास्त सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पदाधिकाऱ्यांना व सभासदांना प्रशिक्षित करावे, तरच शासनाच्या धोरणानुसार व नियमानुसार संस्था कार्यरत होतील व खऱ्या अर्थाने सहकार चळवळ गतिमान व पारदर्शी होईल, असे माझे मत आहे. सध्याच्या उप-विधीमध्ये सहयोगी सभासद, कार्यशील व अकार्यशील सभासद, गाळे भाडे करारावर देणे, नामनिर्देशन, मासिक वर्गणी, निवडणूक नियमावली, राखीव जागांचा प्रश्न, लेखा-परीक्षण संदर्भात आणण्यात येणारी फी, संस्थेने सादर करावयाची विवरण-पत्रे इ. व अशा प्रकारचे अनेक प्रश्न सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना भेडसावत आहेत त्यामुळे शासनाने प्रथम सदर प्रश्न प्राधान्याने सोडवण्याच्या दृष्टीने ठोस पावले उचलावित व त्यानंतरच संस्था अवसायानात किंवा नोंदणी रद्द करण्याच्या कार्यवाहीकडे वळावे हाच सध्या गृहनिर्माण संस्थामध्ये निर्माण झालेला संभ्रम व असंतोष दूर होईल, असे मला वाटते. मला खात्री आहे, शासन याबाबत नक्कीच गांभीर्याने विचार करून योग्य तो निर्णय घेईल. सध्याचे शासन हे लोकाभिमुख असल्याबद्दल शासनाकडून या अपेक्षा आहेत. राज्यातील ६० टक्के सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीचे व भूखंडाचे हस्तांतरण संस्थेच्या नावे अद्याप झालेले नाही. त्याबाबत मागील अभिहस्तांतरणाची योजना देखील शासनाने राबवली परंतु, त्याला देखील अनेक कारणांनी अल्प प्रतिसाद मिळाला व परिस्थिती पुन्हा जैसे थे राहिली याबाबत देखील सहकार विभाग- नोंदणी विभाग- महानगरपालिका यांनी एकत्रितपणे विचार करावा अन्यथा अनेक संस्थांच्या इमारती जुन्या झालेल्या असून, त्या जर नवीन बांधावयाच्या म्हटले तर कायद्याने ते शक्य होणार नाही. सध्या पुनर्विकास शासनाच्या दि. ३ जानेवारी २००६ च्या नियमावलीनुसार करावे असे शासनास अभिप्रेत आहे. परंतु, खरोखरच त्या पद्धतीने काम चालते का याबाबत देखील शासनाने तपासणी करावी. शासनाने गृहनिर्माण संस्थांसाठी स्वतंत्र कायदा व स्वतंत्र संचालनालय निर्माण करणे काळाची गरज बनली असून, सहकारी चळवळ भविष्यात गतिमान होण्यासाठी याची गरज आहे.



FAQs on DDR ALLOTTED AUDITS

Q. 1.What is DDR allotted audits for coop ?

Ans : These are the audits of societies which are allotted by District Deputy Registrars (DDR) under proviso to Sec.81 of Maha Co-Op Soc (MCS) Act, 1960

Q. 2. Why these audits are directly allotted by DDR?

Ans : As per proviso to Sec 81 on Audit, if the society fails to appoint the Statutory Auditor and fails to upload the auditor"s details on mahasakar website through mandatory return u/s 79(1B) , the Registrar has got right to appoint auditors for such societies from the panel maintained by dept of Co-Op.

Q. 3. When the proviso audit allotment work starts?

Ans : These proviso orders are issued generally after 31st Oct since the latest due date for uploading the auditors details is 31st Oct.

Q. 4.How as an auditor I will come to know about the allotment of such audits to me?

Ans : Each panel auditor can login with his audit login on mahasahakar website and can see if any societies are allotted to him/her under proviso .U will find these societies under audit login/ society selection/societies approved by DDR option..so kindly check . most of the panel auditors have got 10-20 min audits directly allotted to them by DDR.

Q. 5.What is that I'm supposed to do as an auditor if I get these proviso audits?

Ans : The societies reflecting in ur login will have view option and you can see the details of the societies..you can send the letters to the societies asking them to confirm in writing your order as an auditor for fy 15-16 and also mark a copy of this communication to DDR office

Q. 6.what if addresses are incomplete or contact nos are not available?

Ans : In such cases you may get the details of all the societies including their addresses from the respective ward offices by sending your person to the ward office or by writing a letter to that effect to DDR office and ward office.



CA. SHINAGARE SHILPA,
B.Com.,FCA ,DISA(ICAI)

Q. 7.What if societies have appointed the auditor but not uploaded the returns?

Ans : If societies allotted to you under proviso , when contacted informs you that they have already appointed the Statutory Auditor fr fy 15-16, then ask the societies to share the certified society resolution copy for your record and then you can write a letter to DDR mentioning the fact and attaching a copy of Society resolution so received. The communication with DDR office from your end will safeguard you if any notice is received from DDR office for not conducting audit and not taking cognisance of the proviso orders. You can also advise societies to write a letter to DDR stating that they have already appointed the auditor and they want to continue with their AGM appointed auditor and proviso audit order should be cancelled.

Q. 8.Whether these orders are binding on auditors and on societies?

Ans : Yes, these orders are binding on societies and auditors unless and until communication and reason for cancelling the same is held on record by the DDR. This is my opinion based on the interactions we had with the DDR offices.

Q. 9.What if my society is allotted to sum one else?

Ans : In that case ,you as an auditor should facilitate ur society to upload ur own details well in time and

you may charge them for that work. Also ask your society to write a letter to DDR as mentioned earlier stating they want to continue with you and not the proviso auditor.

Q. 10. What is the audit fee? Can I do pending audits as well?

Ans : The audit fees will be as per the revised norms ie 29.10.2014 GR and pending audits can be done after getting till date order from Registrar.

Q. 11. When these audits are to be conducted?

Ans : The proviso audit orders are for the fy 15-16 .The auditors may start audit immediately for the first 9 months and complete the audit by 31st July and report to be given by 31st Aug and under any circumstances before issue of notice for AGM as per the provisions of the Act.

Q. 12. Whether its worth doing these audits?

Ans : First of all these are binding audits and secondly in my opinion, you are getting access to 20 societies directly without you doing any effort and hence we should consider it as a grt professional opportunity to not only for Audit but other work like taxation and conveyance etc these societies may fetch for you if you handle them properly and create a good rapport with the societies. At the same time it's going to be loss of opportunity

for those auditors who have been appointed in AGM but their audits are now allotted to some other auditors and hence in our own interest, such auditors should ensure to facilitate societies in getting their appointments uploaded on Co-Op department website by charging a professional fee.

Q. 13. What is the role of Housing societies wrt Proviso Orders?

Ans : The housing societies should ensure to upload the mandatory returns of the auditor appointed in AGM within one month of the AGM .This return is to be uploaded from society login by uploading scanned pdf file of society resolution and written consent of the auditor. Failure to upload this return is not only an offence u/s 146 with penalty of Rs.5000 /-prescribed , it also gives right to the Registrar to appoint any other panel auditor for your society as the Statutory auditor and then society will have to keep on doing correspondence with the DDR office if they have to go with the Statutory Auditor appointed by the society.

So to avoid all these correspondence and also the penalty societies should get mandatory returns filed on due date.

For any clarification or feedback pl reach me on 9820053395 /53495 /ssca28@rediffmail.com



MAHARASHTRA SOCIETIES WELFARE ASSOCIATION (R)
"MSWA BRANCH OFFICE "

Location	Address	Tel. No.
Fort	Sai Sadan, 1st floor, office No. 103, 76/78, Modi Street, Fort, Mumbai 400001	022 - 2265 65 82 98 21 23 47 70
Vasai	Swagat Bhavan Bldg., Near Indian oil, Opp. M. S. E. B. Colony, Vasai (E), Thane - 400 208.	0250 - 645 75 85 0250 - 645 75 86
Dombivali	1-B, Ram Govind Apartment, Opp. Vijya Bank, Near Brahman Sabha Hall, Dombivali (E) - 421 201.	0251 - 2422 880 097 68 919 470
Mulund	3, Nakshatra, Shobha Aptment, Sarojini Naidu Road, Tambe Nagar, Mulund (W), Mumbai - 400 080	022 2568 5983 98 69 03 45 67

सभासदांनी करावयाची नामनिर्देशने

- अॅड. जयंत कुलकर्णी
- लोकसत्ता, तारीख: ०५/०३/२०१६

नामनिर्देशन करणे म्हणजे मालकी हक्काचे हस्तांतरण नसून ती एक कायदेशीर सोय आहे. कारण नामनिर्देशित व्यक्ती जोपर्यंत खरे कायदेशीर वारस सक्षम न्यायालयामार्फत आणून संस्थेच्या दफ्तरी ती नावे दाखल करत नाही तोपर्यंत नामनिर्देशित व्यक्ती मृत सभासदाच्या सदनिकेची विश्वस्त (ट्रस्टी) म्हणून कार्यरत असते, त्याला सदरची सदनिका विकता येत नाही किंवा गहाण ठेवता येत नाही.

आदर्श उपविधी २०१४ मधील उपविधी क्र. ३२ ते ३७ मध्ये प्रत्येक सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सभासदाने आपल्या सदनिका/दुकान याचे नामनिर्देशन (नामनिर्देशन) कसे करावे व त्याबाबतचे प्रक्रिया कशी असेल याबाबत सविस्तर विवेचन केलेले आहे. सभासदांच्या मृत्यूनंतर त्याचे संस्थेच्या भांडवलातील तसेच मालमत्तेतील भाग व हितसंबंध कोणाच्या नावे वर्ग करावेत याबाबतचे लेखी निवेदन/अर्ज म्हणजे नामनिर्देशन जर सभासद हयातीमध्ये नामनिर्देशन न करताच मृत झाला तर मग संस्थेपुढे मोठा प्रश्न पडतो की सभासदाच्या मृत्यूनंतर संस्थेची देणी कोण देईल व सदर सदनिकेचे सभासदत्व कोणाकडे वर्ग करावे, त्यामुळे व्यवस्थापक समितीने देखील प्रत्येक सभासदाकडून हयातीमध्येच नामनिर्देशनपत्र घ्यावे, जर एखाद्या सभासदाने देण्यास टाळाटाळ किंवा दिरंगाई केल्यास त्याला भविष्यातील कायदेशीर अडचणींची लेखी माहिती द्यावी. नामनिर्देशने करणे म्हणजे मालकी हक्कांचे हस्तांतरण नसून ती एक कायदेशीर सोय आहे, कारण नामनिर्देशित व्यक्ती जो पर्यंत खरे कायदेशीर वारस सक्षम न्यायालयामार्फत आणून संस्थेच्या दफ्तरी ती नावे दाखल करत नाही तोपर्यंत नामनिर्देशित व्यक्ती मृत सभासदांच्या सदनिकेची विश्वस्त (ट्रस्टी) म्हणून कार्यरत असते. त्याला सदरची सदनिका विकता येत नाही किंवा गहाण ठेवता येत नाही.

म्हणून भविष्यातील कायदेशीर अडचणी टाळण्यासाठी प्रत्येक सभासदाने आपल्या हयातीमध्येच नामनिर्देशन करणे अत्यंत आवश्यक आहे. लेखापरीक्षकांनीसुद्धा दरवर्षी लेखापरीक्षण करताना संस्थेची नामनिर्देशन नोंदवही (नॉगिनेशन रजिस्टर) तपासणे आवश्यक आहे व त्यातील त्रुटीबाबत शोरा मारणे आवश्यक आहे.

नामनिर्देशनाने नामनिर्देशित व्यक्तीच्या नावे सभासदत्व वर्ग करण्याची कार्यपद्धती पुढीलप्रमाणे-

- उपविधी क्र. ३२-३३ नुसार सभासद विहित नमुन्यात संस्थेकडे नामनिर्देशन अर्ज करू शकतो. शक्यतो दोन प्रतींमध्ये अर्ज द्यावा व एका प्रतीवर पोचपावती घ्यावी. नामनिर्देशन अर्ज नाकारण्याचे संस्थेला कोणतेही अधिकार नाहीत. फक्त नामनिर्देशन अर्ज परिपूर्ण असणे आवश्यक म्हणजे दोन साक्षीदार असणे आवश्यक तसेच मूळ सभासदाची स्वतःची

स्वाक्षरी असणे आवश्यक, संस्थेची पोचपावती म्हणजेच नामनिर्देशन अर्ज प्राप्त होऊन स्वीकृत केल्याचा पुरावा आहे म्हणून सभासदाने दुसरी प्रत अत्यंत जपून ठेवणे आवश्यक.

- संस्थेने पहिल्या नामनिर्देशन अर्जासाठी कोणतीही फी आकारू नये. मात्र पहिले नामनिर्देशनपत्र रद्द करून दुसरे नामनिर्देशनपत्र सभासदाने संस्थेस दिल्यास त्या व त्यानंतर केलेल्या प्रत्येक नामनिर्देशनासाठी रु. १००/- एवढी फी संस्था आकारू शकते.
- सुधारित किंवा दुसरे नामनिर्देशनपत्राची नोंदणी केल्यावर त्यापूर्वी केलेली सर्व नामनिर्देशने आपोआप रद्द समजावीत व फक्त शेवटचे नामनिर्देशनपत्रच कायद्याने ग्राह्या धरावे. त्याप्रमाणे व्यवस्थापक समितीने नामनिर्देशन नोंदवहीमध्ये योग्य ते बदल करून नामनिर्देशनाची नोंद अद्ययावत करावी व तरी सभासदास कळवावे.
- सभासदाकडून नामनिर्देशन अर्ज प्राप्त झाल्यानंतरच्या पहिल्या व्यवस्थापक समितीच्या सभेत त्याचा नोंद घेऊन सचिवांनी ७ दिवसांच्या आत सदर नामनिर्देशनाची नोंदवहीमध्ये (रजिस्टर) नोंद घेणे बंधनकारक आहे. तसेच एकदा दिलेले नामनिर्देशन रद्द करून दुसऱ्यांदा नामनिर्देशन पत्र दिले तर हीच उपविधी क्र. ३३ नुसारची कार्यपद्धती संस्थेने बंधनकारक आहे. सदर नोंदवही दरवर्षी लेखापरीक्षकांकडून तपासून घ्यावी म्हणजे त्यातील त्रुटी कळतील.
- महाराष्ट्र सहकारी संस्थेचा कायदा १९६०च्या कलम ३० चे उपविधी क्र. ३४, क्र. १७ (ए) किंवा १६ नुसार सभासदाच्या मृत्यूनंतर नामनिर्देशित व्यक्ती ६ महिन्यांच्या आत आपला सभासदत्वाचा अर्ज व मृत व्यक्तीचा मृत्यू दाखला व नामनिर्देशनपत्राची दुसरी प्रत संस्थेकडे सादर करून नामनिर्देशनाने सभासदत्व मिळवू शकतो. याप्रमाणे व उपविधीनुसार सर्व प्रक्रिया पार पाडल्यानंतर संस्था नामनिर्देशित व्यक्तीच्या नावे सभासदत्व हस्तांतरण/वर्ग करू शकेल.
- मृत सभासदाने एकापेक्षा अधिक व्यक्तींच्या नावे नामनिर्देशन केलेले असल्यास नामनिर्देशित सर्व व्यक्तींनी संयुक्त अर्ज हस्तांतरणासाठी करणे आवश्यक आहे. सदरच्या अर्जात त्यांच्यापैकी कोणाला सभासदत्व संस्थेने द्यावे हे स्पष्टपणे नमूद करणे बंधनकारक आहे. तसेच त्याला सभासदत्व द्यावयाचे आहे त्याने संस्थेकडे सदनिकेच्या संदर्भात भविष्यात उद्भवणाऱ्याला कायदेशीर दाव्याची वादाची जबाबदारी स्वतः घेत अप्याबाबतचे बंधपत्र (इंडिमिटी बॉन्ड) २००/- रुपयाच्या स्टॅम्पपेपरवर भरून देणे बंधनकारक आहे. त्याचा नमुनादेखील उपविधीमध्ये सोयीसाठी दिलेला आहे. त्यामध्ये योग्य ते बदल करून तो भरून संस्थेकडे सादर करावा. सोबत मूळ भागदाखल्याची प्रतदेखील सादर करावी.

- नामनिर्देशने केलेल्या व्यक्तीच्या नावे हस्तांतरण झालेले सभासदत्व म्हणजे पूर्ण मालकी हक्काचे हस्तांतरण झाले असे नव्हे. भूखंडधारकांच्या संस्थेत नामनिर्देशन हे फक्त सभासदत्वापुरतेच मर्यादित राहिल. भाडेपट्टाकरार (लीज डीड) करयाच्या कामी त्यांचा उपयोग करता येणार नाही. कायदेशीर वारसाहक्काने इतर व्यक्ती सक्षम यंत्रणेसमोर/न्यायालयासमोर त्याचे दावे नेऊन मालमत्तेतील मालकीहक्क किंवा भाडेपट्टा करारातील हक्क प्राप्त करुन घेऊ शकतात तसा आदेश सक्षम यंत्रणेकडून प्राप्त करुन घेऊन संस्थेस देण्याविषयी संस्था त्यांना कळवू शकते.
- नामनिर्देशनानुसार दिलेले सभासदत्व म्हणजे मूळ सभासदाच्या मृत्यूनंतर संस्थेने कोणाशी पत्रव्यवहार करावा याची व्यवस्था होय. नामनिर्देशनानुसार सभासदत्व

प्राप्त होणाऱ्या व्यक्तीस मालमत्तेचे मालक म्हणून नव्हेतर मालमत्तेचे विश्वस्त असे समजण्यात येईल. ?

उपरोक्त कार्यप्रणाली प्रत्येक संस्थेने व सभासदाने अंमलात आणल्यास सभासदाच्या मृत्यूनंतर संस्थेला तसेच सभासदाच्या नातेवाईकांना कायदेशीर अडचणीला तोंड द्यावे लागणार नाही. सहकार कायदानुसार मृत सभासदाचे मालमत्तेतील हक्क व अधिकार फक्त नामनिर्देशनाद्वारे व वर्ग करण्याची पध्दत असल्याने कायदेशीर वारसाच्या नावे कायमस्वरूपी हक्क मिळवावयाचे असतील तर वारसा प्रमाणपत्राची प्रत मिळवणे आवश्यक आहे. संस्था फक्त सभासदला वर्ग करते, कायदेशीर हक्क व अधिकार नाही म्हणून वारसा प्रमाणपत्र जोपर्यंत संस्थेकडे दाखल केले जात नाही, तोपर्यंत नामनिर्देशित व्यक्ती विश्वस्ताच्या भूमिकेतच कार्यरत असतो.

AFFORDABLE HOMES – A MIRAGE

- By CA. Ramesh S. Prabhu, Chairman, MSWA

Considering the slow down in the global economy and deficient monsoon in our country it should be said that the FM has been judicious with limited resources in his hand.

'Housing for All' was a priority for this government. The FM has incentivized the small home loan borrower by providing an increased Rs. 50, 000 deduction per annum on the interest component of a home loan, provided the loan is less than Rs. 35 lakh and the value of the property is under Rs. 50 lakh. With this, the total fiscal incentive on a home loan is now Rs. 4 lakh, through deduction of interest and principal amount.

This should definitely encourage first time home buyers. But discourage the lower or middle income group strata of the society who were eagerly awaiting for this budget to hope that their dream of affordable housing will come in true in this budget. I think that government might have forgot its own assurance i.e.



'Housing for all' Because there is no word in this respect in the central Budget.

However the incentives like 100% deduction of profits provided certain norms like completion of the project within 3 years and stipulations on the size of the tenements are met.

Exemption from service tax on construction under specified housing schemes etc. may encourage the builder indirectly to build more affordable homes.

Another hopeful matter is that the developers who focused on affordable housing projects approved under the **PRADHAN MANTRI AWAS YOJANA** between **JUNE 2016 AND MARCH 2019** would receive full tax deduction on profits. This will benefit developers. Service tax exemption for constructing affordable houses will boost demand. This shows that FM encourages developers in some extend to build affordable houses but not in much strength.

गृहनिर्माण संस्थेच्या पदाधिका-यांनी घ्यावयाची दक्षता!

- लोकसत्ता, तारीख: २७.०२.२०१६ - अॅड. मंजिरी घैसास

सध्या गृहनिर्माण संस्था कोणत्या ना कोणत्या तरी कारणाने प्रसिध्दीच्या झोतात आहेत. याचे कारण म्हणजे, आजकालच्या दैनंदिन जीवनाचा गृहनिर्माण संस्था हा अविभाज्य भाग बनला आहे. मग गृहनिर्माण संस्थेचा कारभार असो अथवा नव्या घटनेप्रमाणे घ्यावी लागणारी निवडणूक असो, इमारतीचा पुनर्विकास तर ऐरणीवरचा विषय ठरला आहे. यामुळे प्रत्येक गृहनिर्माण संस्थेला काही ना काही तरी अडचणी वा समस्या भेडसावतच असतात. गृहनिर्माण संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांनी ज्या काही गोष्टींबाबत सावधगिरी बाळगणे आवश्यक असते, ती सावधगिरी बाळगण्याच्या दृष्टीने गृहनिर्माण संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांना सावध करण्याचा प्रयत्न!

कित्येक वेळा सर्वसामान्य माणूस एखाद्या गोष्टीची अगदी काळजीपूर्वक तयारी करतो आणि एखाद्या तांत्रिक बाबीमुळे सर्व गोष्टी विकोपाला जाऊन एखाद्या गोष्टीचे होत्याचे नव्हते होण्याची वेळ येते. म्हणूनच सर्वच गृहनिर्माण संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांना सावध करण्यासाठी सत्य घडलेली गोष्ट मी वाचकांपुढे ठेवत आहे.

पुण्यातील अशीच एक मध्यममर्गीय लोकांची गृहनिर्माण संस्था! सर्व सदस्य आणि गृहनिर्माण संस्थेचे पदाधिकारी हे देखील पापभीरू, कुठलीही गोष्ट बेकायदेशीर करायची नाही हा त्यांचा खाक्या! अगदी दरवर्षी नियमितपणे जमाखर्च लिहिणे, बॅलन्सशिट बनवणे, दर महिन्याला कार्यकारी मंडळाची बैठक घेणे, नियमितपणे वार्षिक सर्वसाधारण सभा घेणे आणि हस्तांतरण वा अन्य कोणत्याही मोठ्या खर्चाच्या बाबींवर वार्षिक सर्वसाधारण सभेत निर्णय घेणे अशा प्रकारे अगदी नियमितपणे या गृहनिर्माण संस्थेचे कामकाज चालू होते.

या गृहनिर्माण संस्थेच्या कार्यकारी मंडळाच्या इतिवृत्तीचा वृत्तांत हा व्यवस्थित नोंदलेला होता. वार्षिक सभेच्या इतिवृत्ताच्या नोंदीदेखील बरोबर होत्या. गृहनिर्माण संस्थेला आवश्यक असणारी सरी रजिस्टरेदेखील संस्थेचे अगदी अद्ययावत ठेवलेली होती. खरे सांगायचे तर कुठेही दोष ठेवायला जागा नव्हती आणि एक दिवस उपनिबंधक सहकारी संस्था, पुणे शहर (१), पुणे यांच्या कार्यालयातून सरकारी थाटातील एक पत्र संस्थेच्या सचिवाला प्राप्त झाले. या पत्रामुळे शांत असणाऱ्या त्या गृहनिर्माण संस्थेत एकच खळबळ उडाली. त्या पत्राचा गतितार्थ पुढीलप्रमाणे होता-

सहकार आयुक्त यांच्या आदेशानुसार सहकार आयुक्त व निबंधक सहकारी संस्था महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी परिपत्रक जारी केले आहे. त्यानुसार त्यांच्या कार्यक्षेत्र येणाऱ्या सर्व सहकारी संस्थेचे सर्वेक्षण चालू केले असून त्यांच्या कार्यक्षेत्र येणाऱ्या नोंदणीकृत गृह वा इतर सहकारी संस्था यांचे कामकाज चालू आहे किंवा नाही, याची खातरजमा करण्याचे काम सुरू आहे.

या सर्वेक्षणात आम्हाला आपल्या गृहनिर्माण संस्थेत पुढील गोष्टी आढळून आल्या त्या अशा-

- संस्थेच्या नोंदणीकृत पत्त्यावर सर्वेक्षणासाठी गेलेल्या कर्मचाऱ्याला संस्थेचे कार्यालय बंद असल्याचे आढळून आले.

- कोणत्याही बँकेत संस्थेचे खाते आढळून आली नाही,
- संस्था नोंदणीकृत पत्त्यावर आढळून आली नाही.
- संस्थेने कोणतीही सर्वसाधारण सभा- जी न्यायालयाच्या कलम ०५ अन्वये घेणे आवश्यक असते ती घेतलेली दिसत नाही.
- संस्थेने कलम ७६(१) अ) नुसार जी कागदपत्रे मा. निबंधकाकडे दाखल करणे आवश्यक असतात. तीदेखील दाखल केलेली आढळून आलेली नाहीत.
- या सर्वांचा अर्थ सहकारी अधिनियम १९६० च्या कलम १०२(१) अन्वये एखाद्या संस्थेचे कामकाज बंद असल्यास ती संस्था अवसायनात घेण्याची तरतूद आहे. त्याप्रमाणे आपली संस्था अवसायनात घेणे आवश्यक आहे.

म्हणून मी आदेश देतो की, 'आपल्या संस्थेच्या समापनाचा अंतरिम आदेश देण्यात येत असून, त्यासाठी उपनिबंधक सहकारी संस्था, पुणे शहर (१) यांची परिसमापक म्हणून नियुक्ती करत आहे. याबद्दल आपणाला काही म्हाणावयाचे असल्यास आपण अमुक दिवशी सर्व कागदोपत्री पुराव्यानिशी आपले म्हणणे सादर करावे अथवा वरील आदेश कायम करण्यात येईल.'

अशा अर्थाचे पत्र मिळताच गृहनिर्माण संस्थेच्या सर्व पदाधिकाऱ्यांची/सदस्यांची एकच धावपळ उडाली हे असे कसे झाले? आपल्या संस्थेचा कारभार तर व्यवस्थित होता व आहे, त्यात त्रुटी काढायला वसूभरदेखील जागा नाही, मग हे असे का झाले?

मी त्यांची सर्व कागदपत्रे पाहिली आणि त्या संस्थेच्या दप्तरात काहीही त्रुटी आढळल्या नाहीत. उलट सर्व दप्तर नियमानुसार ठेवलेल आढळले. मग चौकशी केली असता असे लक्षात आले की, या संस्थेचे सर्व कागदपत्रे जरी नियमानुसार ठेवण्यात आले होते तसेसुद्धा संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांनी गेल्या काही वर्षात दरवर्षी जे कागदपत्र उपनिबंधक कार्यालयात सादर करणे आवश्यक असते. उदा. वार्षिक जमाखर्च, त्यांचे झालेले ऑडिट, ऑडिट रिपोर्ट, ऑडिट रिपोर्टमध्ये असलेल्या वा दर्शवलेल्या त्रुटी, त्यावरील संस्थेने केलेल्या कारवाई इत्यादी हे सर्व कागदपत्रे दरवर्षी उपनिबंधक कार्यालयात सादर करणे आवश्यक असते, ते संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांनी सादरच केलेले नव्हते.

मग माझ्या सर्व गोष्टी लक्षात आल्यावर मी त्यांना असा सल्ला दिला की, 'तुम्ही आपली खरीखुरी चुक मान्य करा व त्याविषयी दिलगिरी दर्शवणारे पत्रदेखील संबंधितांना संस्थेच्या लेटरहेडवर पाठवा, तसेच गेल्या ८-१० वर्षांतील सर्व कागदपत्रे व त्यांच्या झेरॉक्सप्रती घेऊन त्या संबंधित अधिकाऱ्यांसमोर सादर करा व त्या पत्रात हे अनवधानाने करायचे राहून गेले, मात्र असे करण्यामागे कोणताही अन्य हेतू नव्हता. निव्वळ ही गोष्ट लक्षात न आल्याने असा प्रकार घडला. यापुढे असा प्रकार घडणार नाही याची खात्री आम्ही देतो, 'अशा आशयाचा मजकूर त्या पत्रामध्ये समाविष्ट करण्यास सांगितले. त्यानंतर संबंधित गृहनिर्माण संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांचा खुलासा व कागदपत्रे संबंधित अधिकाऱ्यांनी स्वीकारली व त्यांच्यावरील पुढील कारवाई टळली. हे प्रकरण येथे संपले.

IS EXECUTIVE COMMITTEE MEMBER OF CO-OP. HOUSING SOCIETY A PUBLIC SERVANT?

As per S. 2(20) of Maharashtra Co.op. Societies Act (MCS Act), the Chairman, Secretary, Treasurer and Committee Member are officers of society and as per S. 161 of MCS Act, an officer as defined by S. 2(20) of MCS Act shall be deemed to be a public servant within meaning of S. 21 of Indian Penal Code.

The point of law is that all government servants are public servants, but all public servants are not government servants. The immunity of necessity of government sanction before cognizance of offence against public servant under any criminal law by court as granted by S. 197(1) of Code of Criminal Procedure is granted only to government servants who are public servants and not to non-government public servants or deemed public servants such as office bearers of co.op. society. This fearful paradox is threatening to office bearers of co.op. society who may be alleged to have committed fraud with society money which is nothing but public money held by such office bearers in trust for members of society.

It is pertinent to note that Hon'ble Supreme Court of India by its judgment dated 6.3.2002 in State of Maharashtra versus Prabhakar Rao, (2002) 7 SCC 636 has declared that office bearers of cooperative society are public servants for action under Prevention of Corruption Act, if not within meaning of S. 21 of Indian Penal Code which S. 21 was considered by Hon'ble Bombay High Court for quashing of FIR against office bearers of society. The public servant as defined by S. 2(c) of 1988 Anti Corruption Law means any person who holds an

office by virtue of which he is authorized/required to perform any public duty and S. 2(b) of said 1988 law has given wider meaning to public duty.

Now again Hon'ble SC in its very recent judgment dated 23.2.2016 dismissing Criminal Writ Petition No. 167 of 2015 has declared that officer of a banking company is a public servant within meaning of 1988 Anti Corruption Law, if not within meaning of S. 21 of IPC. However, the point of difference is that bank officers are paid public servants and office bearers of cooperative society are unpaid public servants although it is correct to say that such office bearers perform public duty by holding public money viz. funds of society in trust for members of society.

It is pertinent to note that S. 21 of Indian Penal Code speaks about "public servant" and S. 161 of Maharashtra Co.op. Societies Act speaks about "deemed public servant". The Hon'ble SC in State of Maharashtra versus Laljit Rajshi Shah, 2000 (2) Mh. L. J. (SC) 801 has clearly explained the difference between "public servant" and "deemed public servant". But the Hon'ble SC by its latter judgment of 2002 has also made it clear that office bearers of cooperative society are public servants for the purpose of 1988 Anti Corruption Law.

It is now true that aforesaid provision of S. 161 read with S. 2(20) of MCS Act make office bearers of cooperative society public servants within meaning of S. 21 of IPC and aforesaid 2002 SC judgment make such office bearers public servants within meaning of 1988 Anti Corruption Law. -Adv. B.S. More

SELF REDEVELOPMENT OF YOUR HOUSING SOCIETY

We would be glad to guide & assist you.

Please reach us for mandatory registration. Our Consumer Grievances Redressal Committee, Will help you and assist you on 3rd and 4th Saturdays of the month from 10.00 AM to 01.00 PM in our office. Kindly call on : 4255 1414



WHATSAPP QUESTION AND ANSWERS

WhatsApp

Q. 1. Would like to know that when Father is Single Owner of flat - now if he adds name of his son as Associate member - what are the implications with respect to following?

- 1) Do father have to take signature of son when he wants to Sell his flat?**
- 2) Can son, as an Associate, member take any objection?**
- 3) What are the rights of Associate Member?**

Mainly elderly ones are reluctant to add name of their son as associate member because of fear as stated above. Therefore, I would like to know exact legal position as per Cooperative Laws & as per Transfer of Property Act or under any other law. - CA Dinesh Kuvadia

Reply by CA Ramesh Prabhu

Earlier (i. e., as per old Bye-Laws upto 2014), any person could be admitted as Associate member by paying Rs.100/- as admission fees. And name of Associate member, in such cases also, added as second shareholder. Once the Associate member name is added in share certificate, unless and until such Associate Member resigns or gives NOC for sale of flat by the first member, by the buyer will not be getting proper title.

Therefore, as per new Model Bye-laws 2014, only joint owners of the property can be added as associate member. Old associate member who had paid only Rs. 100 as entrance fees till they are expelled or resigned, even after adopting new bye-laws

Q.2. In case of society the builder transfers the land and common area by conveyance deed in the name of society... But what about the flat as in Mumbai flat owners are executing the Agreement for Sale only and thereafter no Sale Deed or Deed of Apartment is executed? I want

to know whether it is compulsory to execute sale deed/deed of Apartment under Maharashtra Apartments Ownership Act after agreement for sale...and if the same is not executed then what are the implications? - By CA Bhavesh Raiyani

Reply by CA Ramesh Prabhu

The Management of housing complexes in Maharashtra are managed by the flat owners in three different form of legal entities under different Acts & Rules as under:

(1) Register a coop hsg society under Mah coop societies Act, 1960 in which flat owners become members and shares are issued to members. The land and bldg is conveyed in the name of Society and the members get only occupancy rights. In this type of cases, Agreement for Sale is executed, stamped and registered. The society on receipt of transfer application by the seller and buyer with regard to agreement for sale, admits the buyer as a member of the society by transferring the shares and the new member gets full rights of the flat. So no need of executing sale deed.

(2) Flat owners register the complex under the Companies Act, 2013. Here all the provisions of Companies Act is applicable and all the formalities of transferring the shares will be done in favour of buyer. There is again no need of executing Sale Deed. The land & bldg will be conveyed to company

(3) The builder submits the entire housing project by preparing a declaration under Maharashtra Apartments Ownership Act, 1970. In this case, the individual apartment owners become the proportionate owner of land and building. All apartment owners become co-owners of the property as per the percentage mentioned in the declaration. Here, if agreement for sale of apartments is executed, it is compulsory that Sale Deed of apartments also need to be executed, so that necessary changes in Government Records can be carried-out.

Thus, in a Coop Housing Society and a Complex registered under the Companies Act, even if Sale Deed is not executed, there is no legal hassles but in case of Apartments managed under Maharashtra Apartment Ownership Act, the Sale Deed of apartment is compulsory otherwise it will be incomplete transaction.

Q.3. In one of my Development Agreement for redevelopment builder is asking liberty to take mortgages or finances from the bank or other bodies, on the builder's saleable area to be allotted to him in consideration of redevelopment . This may create third party interest even before the redevelopment is commenced ... a Society member wants to have the legal opinion on this... Could you please enlighten me on the issue ?

Reply by CA Ramesh Prabhu

When you execute and register the development agreement, you are permitting the developer to sell and appropriate the sale proceeds by the developer wants it to be used. It is advisable to state that a dedicated escrow account for depositing such proceeds to be done, so that funds raised from the sale of building to be developed is not diverted elsewhere due to which project gets held up. However, for such clause none of the Developers would agree.

However, mortgage of saleable area which otherwise would been sold by the builder is a better option to control the sale of flats and hampering the projects can be managed. In such case, the funding bank or institution compels the developer to open the escrow account. The bank shall release the fund as per stage of construction whether there is a sale or not. The entire sale proceeds will be monitored and controlled by the bank. So it is rather recommended that a clause to obtain bank find should be insisted by mortgage of saleable flat. The financial capacity of the Developer in advance is ascertained by funding agency. This gives a better standing of the Developer.

Q.4. If a member of the society expired, nominee created by him/her can become the

member of the society by obtaining the membership by way of Nomination and are known as trustee. This Rule is applicable even if the nomination is created by the deceased member in the name of his/her blood relationship such as wife, son or daughter. And if such nominee wants to have the absolute ownership of the said flat for having it disposed off, they are also bound to have succession certificate or letter of administrator from the court of law to prove their eligibility to do so. Please advise.

Reply by CA Ramesh Prabhu

I agree with your views that nominees are only trustees of property till legal heirs are brought on record whether the nominee is blood relative or not.

The legal heirs can be brought on record in different ways:

1. *If there is WILL get the probate where applicable.*
2. *Succession certificate from testamentary dept, if there is movable only or it includes immovable properties.*
3. *Letter of administration from testamentary dept for exclusively immovable property to manage and own*
4. *Heirs hip certificate from the district court and registration of release deed in favour of the legal in white name it need to be transferred. Such release deed need to be compulsorily duly registered by paying applicable Stamp duty.*
5. *Executing gift deed duly stamped and registered in favour of legal heir.*
6. *An affidavit Cumbria indemnity Bond by all legal heirs in whose name property to be transferred, issue of public notice by society advocate inviting claims and objection as per registered bye-laws of society by taking no claim certificate from Advocate and thereafter registering the Release by paying applicable Stamp duty and registration of the same.*

Merely by taking NOC from legal heirs by an affidavits without getting it registered will be a defective title and will invite litigation by legal heirs or property will not have free and marketable title

REPAIRS AND MAINTENANCE OF BUILDINGS

1. A Human Body and Reinforcement Cement concrete RCC frame structure are identical in its form. In human body skeleton acts as supporting frame work, similar to RCC frame in buildings. Since both are products, it has its quality, performance and more important its 'Life'. Both creations has its specific 'Life span', which only can be extended / strengthened with due care and timely maintenance, throughout its existence.
2. In early 19th Century, construction pattern adopted in Mumbai, generally of "Load Bearing" with wooden frame structure. After the introduction of Reinforced Cement Concrete RCC slowly the load bearing pattern was replaced by RCC, firstly for slabs and by middle of 19th century it has become full fledged RCC frame construction.
3. Due to saline climate in coastal area, corrosion of steel is common defect, and major cause of deterioration, which can be controlled only by regular repairs and maintenance to keep structure in healthy and sound condition." Timely repairs and proper maintenance all the time is the only solution. One should know that every structure gives ample warning signals of its poor health and distresses. However lack of awareness and sheer negligence cause faster deterioration, and such aggrieved repairs cost some time more than the reconstruction.
4. It is proven fact that mainly the repairs are neglected due to lack of awareness, self responsibilities and most of time financial shortage. The sinking fund collected by the Societies is so merger, that it would not help reasonably for carrying out major Repairs. Secondly non co operation, non contribution

and petty disputes amongst members leads to uncontrolled situation, abnormal delay, resulting in enormous deterioration.

5. One should never be under the impression that the RCC buildings are life long and shall remain ever strong even if not repaired timely. It should be clearly understood that even in the case of issue of 'Certificate of the Building', It is generally insisted by financial institutions while granting loan the professional always record in such certificate that " if timely repaired and maintained properly, the estimated life of building is 65 to 70 years." This is clearly indicates that if not repaired timely not maintained properly, the life span of building can be much shorter than its estimate life.
6. In such situation whether you like it or not, stage will come, when building will become totally dilapidated and as such there will be no alternative but to reconstruct the same with self finance. To avoid such drastic situation nad huge expenses on major repairs at the later stage, It is essential for the Societies to contribute reasonable repair funds on regular basis, exclusively as ' Repair fund' with provision of Insurance of the buildings which can be another helping hand, at appropriate time.



Vinod Harisingani
Mob - 9920585441

Mr. Vinod T. Harisingani (M.Tech - Civil) having 25 years experience is an expert in Major Structural Repairs and Maintenance of Buildings.

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



Follow us on Twitter :
[@vasaihsgfed](https://twitter.com/vasaihsgfed)



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



AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

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

APPLICATION FOR MEMBERSHIP/ SEMINAR REGISTRATION

No. _____

Date: _____

To,

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

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

My particulars are as follows:

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

2.Office address in full : _____

3.Designation : _____

4.Residential address : _____

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

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

7. Number of dependents on Applicant: _____

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

9. Total Family Income : Rs. _____

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

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

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

2. Loan Required Rs.: _____

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

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

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

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

Date- / / 2015

To,
The Hon. Secretary,
Vasai Taluka Co-op. Housing Federation Ltd.
Swagat Bhavan, Near Indian Oil, Opp. MSEB Colony,
Station Road, Vasai Road (E) 401 202.

Sir,

I/We hereby apply for the subscription for the VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW MAGAZINE which is published by your Federation.

I/We furnish my/our particulars as below :-

1. Name of the subscriber : -----
2. Address in full details of the subscriber : -----

Pin code -----
3. Land mark to reach up to society/house : -----

4. E-mail ID : -----
5. Contact no.: - Mob. No ----- Resident ----- Office -----

I/We do apply for the above said magazine for one year at Rs. 199/- for 12 monthly issue. The cheque of Rs. 199/- vide cheque no. ----- dated ----- drawn on ----- towards magazine subscription starting from -----, 2015 to -----, 2015 is enclosed herewith in the name of Vasai Taluka Co-op. housing Federation Ltd. Kindly deliver the magazine at the above address.

Yours faithfully,

Name of the subscriber

ACKNOWLEDGEMENT

Received the subscription for VTHF Magazine for one year, starting from -----, 2015 to -----, 2015. Reference no. -----

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

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

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

Date: _____

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

Sir,

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

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

2. Registered Address : _____

3. Registration No. and Date if Registration : _____

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

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

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

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

Yours faithfully

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

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

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

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

Proposed By : Shri _____

Seconded By : Shri _____

Carried Unanimously.
TRUE COPY

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

DATA SHEET

Name of the Society : _____

Address of the Society : _____

Land Mark to reach Society : _____

Registration No. : _____

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

Name of the Committee Members :

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

AVAILABILITY OF BOOKS -0250- 6457596

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



DOUBLE BENEFIT DEPOSIT SCHEME

₹ **Return with
Attractive
Bonus**



SALIENT FEATURES OF THE SCHEME:

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

**IN 78
Months**

11% p.a.

+10%
Bonus on Maturity

Hurry
Limited
Period
Offer

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




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

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

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

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



Why Khopoli:

- Project close to Lowjee station & khopoli station/ bus stand.
- Frequent fast local from CST to Khopoli.
- 20 min. drive to khandala/ lonavla & 40 min. to Matheran hill station.
- 40 min. from Adlabs Imegica, Biggest amusement park.
- Proposed Panvel-Karjat-Khopoli local train services under Mumbai Urban Transport Project-3.
- Proposed 15 flyovers on Mumbai-Pune highways between Panvel & Khopoli will reduce travel time by 30 min.
- Proposed Trans-Harbour line will reduce drive to South Mumbai by 60 mins.

"SHUBHA"

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

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

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

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