

वसई तालुका हाऊसिंग सोसायटीस् रीव्ह्यू



Vasai Taluka
Housing
Federation

VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

May 2017

VOL.07 Issue 02

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 – 232 203/3449 or 95274 41600/51600/61600

Goldmine

*Conditions apply



MSWA METROPOLITAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.

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

MSWA METROPOLITAN DAILY DEPOSIT SCHEME

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

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

MSWA METROPOLITAN DAILY DEPOSIT SCHEME

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

MSWA METROPOLITAN FIXED DEPOSIT SCHEME

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

MSWA METROPOLITAN RECURRING DEPOSIT SCHEME

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

VASAI TALUKA HOUSING SOCIETIES REVIEW

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

CHAIRMAN
CA. Ramesh S. Prabhu

EDITOR
Mr. V. Viswanathan

DESIGNED BY
Vishal Bamane

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

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

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

MOST IMPORTANT

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

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

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

Dear Members,

EDITORIAL



सचिव
श्री. वि. विष्णुनाथन

The Maharashtra government has also passed the Real Estate Regulation Rules with effect from 1st May 2017. All the builders are required to register the same on or before 31st July 2017 if they haven't obtain the OC for their building.

The Vasai Virar City Municipal Corporation has come out with a regularization policy for those buildings wherein there is some extra construction done earlier and / or they haven't obtained the OC. We have been striving for the same since 2015. The regularization policy is uploaded on our website. All the societies are requested to take the benefit of the same and make road for getting conveyance and be ready for redevelopment wherever possible.

Hope the appointment of auditor is done by all the society which was a major issue. Society's who have not submitted the appointment of auditor online, the District Deputy Registrar (DDR) has appointed panel auditor. The matter was referred before the Commission of Co-operation and he readily agreed that even if the online information of the appointment of auditor is done belatedly, the department would accept the same and cancel the appointment done by them. A detailed FAQ's about appointment of auditor by DDR is given elsewhere in this issue. Readers requested to take benefit of the same.

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.

रेरा कायद्याची अंमलबजावणी आणि करार नोंदणी नियंत्रण 06

वेळेत घराचा ताबा न मिळाल्यास ग्राहकांना भरपाई 08

गृहनिर्माण संस्थेचे ना हरकत प्रमाणपत्र आणि काही अपेक्षा 10

सहकारी संस्थेने प्रत्येक वित्तीय वर्षात लेखापरीक्षण करून घेणे अगत्याचे 14

नवीन रेरा नियम : विकासक हिताय 20

Structural Audit: Prevention is better than cure 22

WHAT RERA MEANS FOR REAL ESTATE AGENTS, 24

LALIT & ASSOCIATES

Architects , Civil/Structural Engineers , Valuer & Project Consultants

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

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

Regd No – STR/J/77.& NMMC/TPO/S.E/106

Cell : 9321035048 /9222552270

E-mail –lalitnassociates@gmail.com.

Our services:

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

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

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

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

Office : Navi Mumbai -: B3/3/0.3, Sec - 02, Opp. Abhudaya Bank, Vashi,
Navi Mumbai - 400 703, Tel.: 022- 64640122

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

PROJECT MANAGEMENT CONSULTANTS

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



PRABHU ASSOCIATES CONSULTANTS 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

रेरा कायद्याची अंमलबजावणी आणि करार नोंदणी नियंत्रण

- लोकसत्ता

दिनांक:- ०६/०९/२०१७

१ मे २०१६ रोजी महाराष्ट्र राज्याने रेरा कायद्या लागू केला आणि त्यातील अटीनुसार १ मे २०१७ पासून महाराष्ट्र राज्यात रेरा कायद्याची परिणामकारक अंमलबजावणी देखील सुरू झालेली आहे. १ मे २०१७ पासून बांधकाम व्यवसाय आणि विशेषतः बांधकाम व्यावसायिक आणि ग्राहक यांच्याकरता रेरा कायदा आणि त्यातील तरतुदी अत्यंत महत्त्वाच्या ठरणार आहेत.

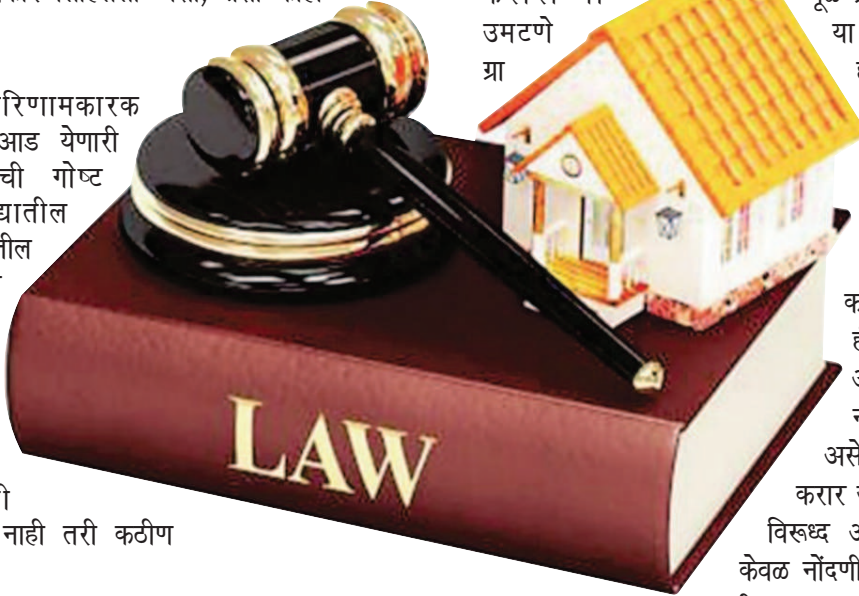
कोणत्याही कायद्याचे यशापयश हे त्या कायद्याच्या परिणामकारक अंमलबजावणीवरती अवलंबून असते. कायदा उत्तमरीत्या लिहिलेल्या असेल, कायद्यात तरतुदीदेखील उत्तम असतील, पण जर त्याची अंमलबजावणी झाली नाही तर अशा कायद्याचा, मग तो कितीही उत्तम प्रकारे लिहिलेला असो, तसा काही उपयोग नाही.

कायद्याच्या परिणामकारक अंमलबजावणी आड येणारी सर्वात महत्त्वाची गोष्ट म्हणजे कायद्यातील आणि तरतुदीतील पळवाटा. एखाद्या कायद्यात जर पळवाटा असतील तर त्याची परिणामकारक अंमलबजावणी अगदी अशक्य नाही तरी कठीण निश्चितच होते.

सुदैवाने रेरा कायद्यात सध्यातरी सकृतदर्शनी अशा पळवाटा दिसून येत नाहीत. मात्र तरीदेखील रेरा कायद्याची सार्वत्रिक, पूर्ण आणि परिणामकारक अंमलबजावणी होण्यात एक मोठी कमतरता राहून गेलेली आहे. ती म्हणजे बांधकाम व्यावसायिक आणि ग्राहक यांच्यातील करारांच्या नोंदणीवर नियंत्रण नसणे.

रेरा कायद्याने बांधकाम प्रकल्पाची नोंदणी बंधनकारक केलेली आहे, नोंदणी केल्याशिवाय बांधकाम प्रकल्पातील जागांची खरेदी-विक्री तर सोडाच पण जाहिरातदेखील करता येणार नाही अशी स्पष्ट तरतुद कायद्यात आहे. मात्र या तरतुदी करतानाच आणि या तरतुदीच्या परिणामकारक अंमलबजावणीसाठी अजून एक महत्त्वाची तरतुद आवश्यक आहे. ती म्हणजे विकासक आणि ग्राहक/खरेदीदार यांच्यातील करारांच्या नोंदणीकरता बांधकाम प्रकल्पाची रेरा कायद्यांतर्गत नोंदणीची माहिती किंवा नोंदणी प्रमाणपत्राची सक्ती करणे.

कराराची नोंदणी ही कराराला मूर्त आणि कायदेशीर स्वरूप देत असते. साहजिकच अशा कराराद्वारे त्या करारातील व्यक्तींना विशिष्ट हक्क आणि अधिकार प्राप्त होत असतात. करार नोंदणीकृत करण्याच्या प्रक्रियेत मुद्रांक शुल्काचा भरणा, करारास आवश्यक कागदपत्रे जोडणे, करारात सामील व्यक्तींची ओळखपत्रे जोडणे, नोंदणी कार्यालयात कराराची तपासणी, नोंदणी होताना करारात सामील व्यक्तींचे फोटो काढले जाणे आणि अंगठा स्कॅन होणे, कराराच्या नोंदणीनंतर प्रणालीतून येणारी सूची क्र.२ची प्रत (इंडेक्स-२) आणि सर्वात महत्त्वाचे नोंदणीकृत कराराच्या मूळ प्रतीवर शासकीय शिक्का उमटणे या सर्वांमुळे सर्वसामान्य ग्राहकांच्या आणि नागरिकांच्या मनात कराराच्या नोंदणीबद्दल एक विश्वास उत्पन्न झालेला आहे.



कायदेशीर दृष्ट्या नोंदणी ही वैध कराराची अट असली तरी प्रत्येक नोंदणीकृत करार वैध असेलच असे नाही. एखादा करार जर कायदेशीर तरतुदीच्या विरुद्ध असेल, तर अशा करार केवळ नोंदणीकृत असल्याने वैध ठरत नाही. मात्र सर्वसामान्य ग्राहक असा विचार करत नाहीत हे देखील वास्तव आहे. कराराची नोंदणी झाली म्हणजे सगळे काही व्यवस्थित आणि कायदेशीरच आहे अशी सर्वसामान्य ग्राहकाची समजूत आजही आहे.

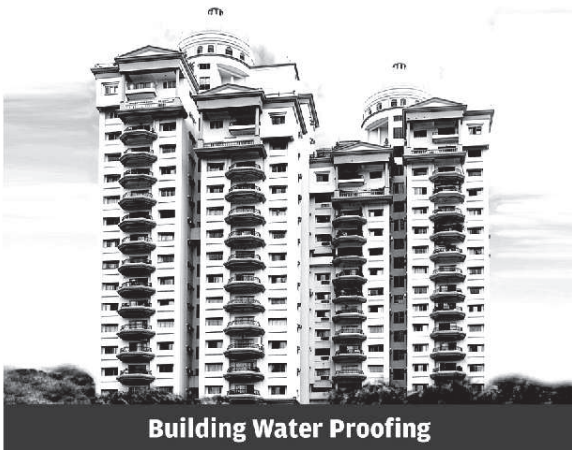
आता रेरा कायदा आणि कराराची नोंदणी या दोन्ही बाबी बांधकाम व्यवसाय आणि जागांची खरेदी-विक्री यांच्याशी संबंधित असल्याचे या दोन्ही बाबींचा वेगवेगळा विचार न करता एकत्रितपणेच विचार होणे आवश्यक आहे. सद्यः स्थितीत रेरा कायद्याच्या तरतुदीत कराराच्या नोंदणीवर कोणतेही नियंत्रण नाही किंवा कराराच्या वेळी बांधकाम प्रकल्पांच्या नोंदणीचे पुरावे सादर करण्याची अटदेखील नाही.

रेरा कायद्यातील तरतुदीनुसार प्रकल्पाची नोंदणी केल्याशिवाय प्रकल्पातील जागांची विक्री करायची नाही हे स्पष्ट आहे. मात्र

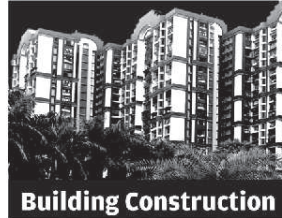


NOW, WATER PROOFING 100% GUARANTEED

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



Building Water Proofing



Building Construction



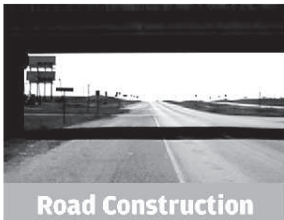
Interior Decoration



Redevelopment



Water Proofing



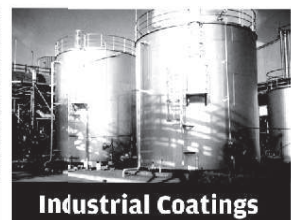
Road Construction



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

तरीदेखील केवळ सर्वसामान्य ग्राहक आणि नागरिकांच्या नोंदणी प्रक्रियेवरील विश्वासाचा फायदा घेऊन समजा काही विकासकांनी प्रकल्पाची नोंदणी न करताच जागांच्या विक्री कराराची नोंदणी केली तर मग अशा कराराबाबत कायदेशीर पेच निर्माण होणार आहे.

रेरा कायदानुसार नोंदणीशिवाय विक्री करता येत नसल्याने असे करार रद्दबातल ठरल्यास ग्राहकांचे नुकसान व्हायची शक्यता आहे. रेरा कायद्यातील तरतुदीचा भंग केल्यामुळे त्या विकासकांविरुद्ध कारवाई होईलही, पण आधी नुकसान होऊन घ्यायचे आणि मग त्याच्यावर कारवाई करायची त्यापेक्षा प्रतिबंधात्मक उपयोजना अगोदरच अमलात आणणे अधिक श्रेयस्कर ठरणार आहे.

रेरा कायदा आणि नोंदणी प्रक्रिया याचा एकसमयावच्छेदाने विचार केला जाऊन रेरा कायदा आणि करारांची नोंदणी परस्परांशी जोडलेले असणे व्यापक ग्राहकहिताच्या दृष्टीने अत्यावश्यक आहे. करारांच्या नोंदणीकरता रेरा कायद्यातील नोंदणीची माहिती किंवा

नोंदणी प्रमाणपत्र सक्तीचे केल्यास कोणालाही नोंदणी प्रक्रियेवरील ग्राहकांच्या विश्वासाचा गैरफायदा घेता येणार नाही, प्रकल्प नोंदणीशिवाय करार नोंदणी होणार नाही हे स्पष्ट झाल्यास राज्यातल्या किंबहुना देशातल्या कोणत्याही कोपऱ्यातल्या प्रकल्पाला रेरा कायद्यांतर्गत नोंदणी टाळता येणार नाही आणि एकदा रेरा कायद्यांतर्गत नोंदणी झाली की मग आपोआपच बऱ्याच बाबी नियमानुसार आणि सरळीत होतील.

एखादी समस्या उद्भवल्यावर त्याकरता कायदा आपण नेहमीच करतो. रेरा कायदा हासुद्धा त्याच परंपरेतील कायदा आहे. मात्र एखादी संभाव्य समस्या ओळखून त्याकरता अगोदरच प्रतिबंधात्मक उपाययोजना करणे हे आपल्याला खऱ्या अर्थाने प्रगतिशील बनवेल. हा महत्त्वाचा मुद्दा लक्षात घेऊन रेरा शासन, प्राधिकरण आणि नोंदणी विभाग आवश्यक त्या तरतुदी करतील अशी आशा आपण करूया.

वेळेत घराचा ताबा न मिळाल्यास ग्राहकांना भरपाई

‘रेरा’ कायद्यात विकासकाला दिरंगाईबद्दल भरलेल्या रकमेच्या १० टक्के व्याज देणे बंधनकारक

- लोकसत्ता

दिनांक:- ०६/०९/२०१७



रिअल इस्टेट कायद्यातील (रेरा) तरतुदीनुसार आता ग्राहकाला हक्काच्या घराचा ताबा दिलेल्या मुदतीत मिळेलच. परंतु मुदतीत घराचा ताबा न मिळाल्यास विकासकाकडे भरणा केलेल्या रकमेवर विलंब झालेल्या कालावधीसाठी १० टक्क्यापर्यंत व्याज मिळणार आहे. त्यामुळे विकासकाने अधिकाधिक रकम स्वीकारावी यासाठी ग्राहकांनी प्रयत्न करावेत, असे आवाहन रेरा प्राधिकरणाने अध्यक्ष गौतम चॅटजी यांनी केले आहे.

रेरा कायद्यावरील नियम तयार करणाऱ्या चॅटजी यांनी ग्राहकांना या कायद्याने अधिकार मिळाले आहेत. या नियमात जो आदर्श करारनामा देण्यात आला आहे, त्यानुसार करारनामा न करता विकासाला १० टक्के तर करारनामा केल्यानंतर आणखी २० टक्के

अशी एकूण ३० टक्के रकम घेता येणार आहे. त्याचवेळी जोत्याचे (प्लिंथ) बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत ४५ टक्के रकम घेण्याची मुभा आहे. त्यानंतर घराचा ताबा मिळेपर्यंत कशा रीतीने रकम घ्यावी, याचाही तपशील आहे. विकासकाच्या हाताच इतकी रकम देण्यास मुंबई ग्राहक पंचायतीने विरोध केला आहे.

दरम्यान, महारेराच्या संकेतस्थळाला आतापर्यंत ४५ हजार लोकांनी भेट दिली आहे. शुक्रवारी आणखी ७० इस्टेट एजंटची नोंदणी केली. मात्र आतापर्यंत फक्त दोनच विकासकांनी आपले प्रकल्प नोंदविले आहेत. जुलै २०१७ पर्यंत विकासकांना आपल्या प्रकल्पांची नोंदणी करावयाची आहे.

काय आणि कसे?

रेरा प्राधिकरणाचे अध्यक्ष गौतम चॅटजी म्हणाले की, ग्राहकाने विकासकाला मुदतीत घराचा ताबा ग्राहकाला द्यावा लागणार आहे. अन्यथा मुदतीनंतर घराचा ताबा देण्यास जितका विलंब लागेल तेवढ्या कालावधीसाठी व्याज द्यावे लागणार आहे. ग्राहकाला घराचा ताबा मिळेलच. त्याचवेळी त्याने भरलेल्या रकमेवर विलंबासाठी व्याजही मिळेल. बँकेने जो व्याजदर निश्चित केला आहे त्यापेक्षा अधिक दोन टक्के व्याज विकासकाला जादा द्यावे लागणार आहे. याचा अर्थ ग्राहकाला घराचा ताबा मिळण्याबरोबरच दहा ते साडेदहा टक्के व्याजाचा लाभही होणार आहे. त्यामुळे ग्राहकाने अधिकाधिक रकम विकासकाला द्यावी, असा आपला आग्रह असेल याकडेही त्यांनी लक्ष वेधले. आता काही विकासकच ग्राहकांकडून जादा रकम नको, अशी भूमिका घेण्याची शक्यता असल्याचा दावाही त्यांनी केला.



(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

गृहनिर्माण संस्थेचे ना हरकत प्रमाणपत्र आणि काही अपेक्षा

गृहनिर्माण संस्थांना एखाद्या सभासदाने त्याची मालमत्ता (सदनिका, गाळा, दुकान, गोडाऊन, इ.) विकण्याचे ठरवले व ती विकण्यासाठी ना हरकत प्रमाणपत्राची मागणी केल्यास ते देण्याची सक्ती करणार असल्याचे सहकार सचिवांनी जाहीर केले आहे. खरोखरच हा निर्णय स्तुत्य आहे, परंतु या अनुषंगाने गृहनिर्माण संस्थांच्या - सभासदांच्यादेखील काही अपेक्षा आहेत आणि त्या दृष्टीकोनातून या विषयावर चर्चा व्हावी व आणखी काही पैलू वाचकांच्या निदर्शनास आणावेत हो या लेखाचा हेतू आहे.

गृहनिर्माण संस्थांकडून साधारणपणे पुढील गोष्टींसाठी ना हरकत प्रमाणपत्र मागितले जाते त्या गोष्टी अशा - (१) सभासद आपली मालमत्ता विकताना. (२) सभासद आपली मालमत्ता लीव्ह लायसन्सवर भाड्याने देताना. (३) सभासद आपली मालमत्ता गहाण टाकताना. (४) सभासदाने मालमत्ता खरेदी करताना कर्ज काढले असले तर त्या वित्तिय संस्थेला ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यासाठी. (५) सभासद आपल्या मालमत्तेची अंतर्गत दुरूस्ती करण्यासाठी. (६) सभासदाला काही विशिष्ट कारणासाठी संस्थेची मालमत्ता वापरण्याच्या परवानगीसाठी. (७) सभासदाला आपल्या सदनिकेचा काही भाग आपल्या व्यवसायासाठी वापरण्यासाठी, इ.

वरील मुख्य कारणांसाठी सभासदांकडून ना हरकत प्रमाणपत्राची मागणी गृहनिर्माण संस्थेकडे केली जाते आणि परवानगी देणे म्हणजे संबंधित सभासदाला आपल्या उपकाराखाली आणण्याची उत्तम संधी (असे काही सन्माननीय अपवाद वगळून) असे बहुतांशी गृहनिर्माण संस्थेचे पदाधिकारी समजतात. तद्वतच काही सभासददेखील ना हरकत प्रमाणपत्र असेच पाहिजे, अशाच मसुद्यात पाहिजेत असा अट्टहास धरतात आणि त्यातून वादाला तोंड फुटते व वाद उत्पन्न होतात. त्यातून काही वाद हे उपनिबंधकाकडे, तर काही वाद हे सहकारी न्यायालयात जाऊन पोहोचतात. यामधून संस्थेचे हित साधले जात नाही तसेच सभासदाचेदेखील समाधान होत नाही. म्हणूनच अशा वेळी उभय पक्षकारांनी काही पथ्ये पाळली पाहिजेत. ती पुढीलप्रमाणे:-

- १) एखाद्या सभासदाचा ना हरकत प्रमाणपत्रासाठी अर्ज आला तर तो संस्थेने त्वरित स्वीकारला पाहिजे व त्यावर पोच दिली पाहिजे. कुठलाही पत्रव्यवहार स्वीकारला म्हणजे त्यात लिहिलेल्या मजकुराशी संस्था सहमत असते असा त्याचा मुळीच अर्थ होत नाही.
- २) एखाद्या खरेदी-विक्रीसाठी ना हरकत प्रमाणपत्र मागण्यासाठीचा अर्ज जर एखाद्या गृहनिर्माण संस्थेकडे आला तर संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांनी त्याला त्यांच्याकडे संस्थेची काही येणे रक्कम नाही ना याची तसेच सदर मालमत्तेवर काही बोजा नाही ना याची खातरजमा करून त्याला ना हरकत प्रमाणपत्र संस्थेच्या लेटरहेडवर देणे गरजेचे आहे.



- लोकसत्ता
दिनांक:- ०६/०५/२०१७

- ३) समजा, एखाद्या सदनिकेवर, मालमत्तेवर जर एखाद्या वित्तिय संस्थेचा बोजा असेल किंवा सदर मालमत्तेच्या अनुषंगाने संस्थेची सदर सदस्याकडून काही रक्कम येणे बाकी असेल तर अशा वेळी संस्थेने कारणासहित अर्जदाराला कळवणे आवश्यक आहे व त्या गोष्टीची पुर्तता झाल्यावर उदा.
 - (१) सर्व थकबाकी भरल्यावर अथवा
 - (२) एखाद्या वित्तिय संस्थेला बोजा सदर मालमत्तेवर असेल तर त्यांचे कर्ज फिटल्याचा दाखला मिळाल्यावर संस्थेचे ना हरकत प्रमाणपत्र देणे जरूरीचे आहे.
- ४) एखाद्या सभासदाला आपली मालमत्ता लीव्ह लायसन्स तत्वावर द्यायची असेल तर तो त्या सदस्याचा अधिकार आहे व त्या अधिकारापासुन संस्था त्याला वंचित करू शकत नाही. ही गोष्ट आपण या ठिकाणी लक्षात घेतली पाहिजे.
- ५) प्रत्येक सदस्याला त्याची सदनिका अथवा एखादी अन्य मालमत्ता उदा. दुकान, गाळा, गोडाऊन, इ. गहाण टाकण्याचा अधिकार आहे. कारण ती त्याची मालमत्ता आहे. तांत्रिकदृष्ट्या सदर मालमत्ता जरी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे दिसत असली तरीसुद्धा ती त्याची खासगी मालमत्ता आहे, त्यामुळे ती गहाण टाकून त्यावर कर्ज घेण्याचा अधिकार आहे. ही गोष्ट प्रत्येक सदस्याने लक्षात ठेवणे जरूरीचे आहे. म्हणूनच सदस्याला योग्य

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

ती कागदपत्रे बनवण्यास सांगून त्याला त्याची मालमत्ता गहाण टाकण्यास परवानगी संस्थेचे त्या सदस्याविरुद्ध काही गंभीर आरोप नसतील किंवा सदस्य थकबाकीदार नसेल तर त्याला त्वरित देणे इष्ट ठरेल. असे केल्यामुळे सभासद व संस्थेचे वादविवाद वाढणार नाहीत.

६) कित्येक वेळेस एखादी सदनिका अथवा एखादा गाळा हा एखादी व्यक्ती कर्ज विकत घेऊन विकत घेत असते. अशा वेळी सर्वच वित्तिय संस्था या गृहनिर्माण संस्थेचे ना हरकत प्रमाणपत्र मागतात आणि ते मागणे यामध्येदेखील काही चुकीचे नाही, कारण त्या मालमतेच्या किमतीवर वित्तिय संस्थांनी कर्ज मंजूर केलेले असते. त्यावर त्यांच्या कर्जाचा बोजा चढवणे हे देखील आवश्यक आहे, मात्र या ठिकाणी एक गोष्ट स्पष्ट करावीशी वाटते ती म्हणजे अशा प्रत्येक वित्तिय संस्थेचा असा आग्रह असतो की, सदर ना हरकत प्रमाणपत्र हे त्यांच्या मसुद्यात असावे. हा मसुदा जर नैसर्गिक न्यायाच्या विरुद्ध नसेल तर त्यांच्या मसुद्यासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यासाठीदेखील काही हरकत नाही; पण दुदैवाने कित्येक वित्तिय संस्थांचे ना हरकत प्रमाणपत्राचे मसुदे हे ना हरकत प्रमाणपत्राचे मसुदे असतात की एखाद्या सर्व रिपोर्टचे मसुदे असतात हेच समजत नाही. त्यात खालील मुद्दे पुष्कळ वेळा आक्षेपार्ह असतात, ते असे-

अ) अमुक अमुक सदनिकेचे, गाळ्याचे मालकी हक्क हे निर्धारक आहेत.

ब) सदर मालमतेचे मालकी हक्क बाजारात विकण्यायोग्य आहेत.

क) याव्यतिरिक्त ज्या काही गोष्टी गृहनिर्माण संस्थेच्या अखत्यारीत नसलेल्या किती तरी गोष्टी त्यामध्ये लिहिलेल्या असतात. म्हणूनच सर्व वित्तिय संस्थांना ना हरकत प्रमाणपत्र देण्याचा एखादा मसुदा शासनाने निश्चित करून द्यावा. त्याचा फायदा होईल की-

१) कुणाही गृहनिर्माण संस्थेला त्यामध्ये काही हरकती काढण्याचा प्रश्न उद्भवणार नाही.

२) वित्तिय संस्थांनादेखील आपापले वेगवेगळे मसुदे तयार करण्याची जरूर भासणार नाही आणि याबाबत कोर्टकचेच्या झाल्याच तर त्या ठिकाणीदेखील विहित नमुन्यातील ना हरकत प्रमाणपत्र जे प्रमाणभूम म्हणून ठरवले गेले आहे असे असेल तर त्यासाठीदेखील न्यायालयाचा बहुमोल वेळ होणार नाही.

७) एखाद्या सभासदास त्याच्या सदनिकेची अंतर्गत डागडुजी अथवा काही कामे करावयाची असल्यास तो सभासद संस्थेकडे त्यासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र मागतो. अशा वेळी पुष्कळ वेळा कार्यकारी मंडळाकडून संबंधित सभासदाची अडवणूक होते, त्याला काही ना काही तरी कारण काढून परवानगी देण्याचे टाळले जाते आणि मग संघर्षाला सुरुवात होते. सभासदाचे

त्याने ठरवलेले वेळापत्रक बिघडते. आवश्यक ते कामगार, कारागीर मिळत नाहीत, मिळाले तरी संबंधित सभासदाच्या घरच्या काही अडचणी असतात. उदा. मुलांची परीक्षा, घरातील वडीलधाऱ्यांची आजारपण, इ. मग अशा वेळी एखाद्या सभासदाचा अर्ज आल्यानंतर त्याला परवानगी देण्यास विलंब लावू नये. संस्थेच्या ज्या अटी-शर्ती असतील तर त्या परवानगीबरोबर स्पष्ट लिहिलेल्या असाव्यात. कित्येक गृहनिर्माण संस्था अशा प्रकारची परवानगी देणे अगोदर संबंधित सभासदाकडून अनामत रक्कमही जमा करण्यास सांगतात. खरे तर त्याची जरूरी आहे का? समजा, एखाद्या सदस्याने काही अटी-शर्तीचा भंग केल्यास त्याला कार्यकारी मंडळ शिक्षा म्हणून दंडदेखील लावू शकते. किंवा जर काही मूलभूत मोडतोड एखाद्या सदस्य करित असल्यास त्याला प्रतिबंध करू शकतो. मग एवढे अधिकार कार्यकारी मंडळाच्या हातात असतानासुद्धा संबंधित सदस्याला परवानगी देण्यास पुष्कळ वेळा विलंब लावला जातो. या वेळी कार्याकारिणी मंडळाने ही गोष्टदेखील विचारात घेतली पाहिजे की, प्रत्येक सभासदाला त्याची मालमत्ता नीटनेटकी राखण्याचा अधिकार आहे, तसेच ती सुस्थितीत राहिल याची काळजी घेणे हे त्याचे कर्तव्य आहे आणि त्याच्या अधिकारावर आपण गदा आणत आहोत याचे भान आपण ठेवायला हवे.

थोडक्यात, ना हरकत प्रमाणपत्र देणे हा एक कळीचा विषय होऊ पाहात आहे. यामध्ये शासन सुसूत्रता आणू इच्छित आहे ही गोष्ट स्वागतार्हच आहे. यामुळे सर्व गृहनिर्माण संस्थांच्या बाबतीत एकसुत्रता येईल आणि कोणत्याही कायदेशीर अधिकारावर गदादेखील येणार नाही. गृहनिर्माण संस्थांच्या पदाधिकाऱ्यांनी संबंधित ना हरकत प्रमाणपत्र मागणाऱ्या सभासदाने तसेच संबंधित वित्तिय संस्थांनी आपापल्या मर्यादांचे भान राखले तर हा प्रश्न निर्माणच होणार नाही असे मला वाटते. वित्तिय संस्थांनी आपण कर्ज देतो म्हणजे काही तरी मेहेरबानी करतो असा समज करून घेता कामा नये. ज्या वित्तिय संस्था सर्वसामान्य कर्जधारकाला जेवढे छळतात त्यांच्याच संस्थांत केवढे तरी मोठाले आर्थिक घोटाळे पाहायला मिळतात. म्हणूनच त्यांनीदेखील आपले कर्ज नक्की फिटले जाईल ना याची खात्री करून घेतल्यावर कर्जदाराला मदत करणेच इष्ट ठरेल, कारण त्यांच्या व्यवसायाचा तोच खरा आधार असतो. सभासदानेदेखील निरनिराळ्या परवानग्या मागताना संस्थेच्या हितासाठी केलेले नियम तोडण्यासाठीच आपणाला परवानगी दिलेली आहे असे समजू नये. अटी, शर्ती, नियम पाळले हे आपले कर्तव्य आहे याचे भान त्याने ठेवले पाहिजे याबरोबरच गृहनिर्माण संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांनीदेखील गृहनिर्माण संस्था ही आपली खासगी मालमत्ता आहे असा गैरसमज करून घेऊ नये. त्यांनी आपण संस्थेचे विश्वस्त आहोत, संस्थेचे हित पाहणे हे आपले कर्तव्य आहे हे लक्षात घेतले पाहिजे. या गोष्टी झाल्या असल्या तर शासनाला अशा प्रकारची ना हरकत प्रमाणपत्रे बनवण्याची वेळच आली नसती. शासनानेदेखील सदर प्रमाणपत्रांचा मसुदा सुटसुटीत व योग्य तो अर्थ असणारा असा बनावावा, अशी अपेक्षा. नाही तर रोगापेक्षा औषध भयंकर असा प्रकार व्हायचा.



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.

**CUT DOWN
YOUR TAXES**

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

WE OFFERING

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

**: Member :
BSE, NSE, NCDEX, MCX**

**ONE STEP EVERY MONTH.
GIANT LEAP IN YOUR INVESTMENTS.**

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

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

!! KINDLY ATTENTION ALL OFFICE BEARERS !!

BUILDING REPAIR / REDEVELOPMENT CONSULTANTS

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

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

Mobile : 9820146623,

SERVICES OFFERED IN MOST REASONABLE TERMS

STRUCTURAL AUDIT / REPAIRS :

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

REDEVELOPMENT

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



SUPREME ENGICONS (INDIA) PVT. LTD.

(AN ISO 9001 - 2008 CERTIFIED COMPANY)

STRUCTURAL ENGINEERS, ARCHITECTS, PROJECT MANAGEMENT CONSULTANTS

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

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

Web Site: www.supremeengicons.com



DG Consultants

Project Management Consultants

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

-: Virar Vasai Office :-

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

-: Head Office :-

Shop No.11, Shiv Darshan Shopping Centre,
Old M.H.B. Colony, Gorai Road, Borivali (W), Mumbai - 92.
E-mail : dg_123_123@yahoo.com

Mob.: 9029140114 / 7387072299

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

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



वॉटरपूफिंग
सिन्थेटिक वक्स
पेंटिंग - इंटिरियर व एक्सटिरियर
इंटिरियर 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

कागदपत्रे, रोखे, रोख रक्कम किंवा इतर मालमत्ता ही सर्व वेळी पाहायला मिळतील आणि त्यास, अशी कोणतीही पुस्तके, लेखे, दस्तावेज, कागदपत्रे, रोखे, रोख रक्कम किंवा इतर मालमत्ता ही ज्या व्यक्तीच्या ताब्यात असेल. किंवा त्यांच्या अभिरक्षेबद्दल जी व्यक्ती जबाबदार असेल, त्या कोणत्याही व्यक्तीस, संस्थेच्या मुख्यालयाच्या किंवा तिच्या कोणत्याही शाखेच्या कोणत्याही जागी तो प्रस्तुत करण्याकरिता बोलविता येईल.

लबाडी, निधीचा दुर्विनियोग, खोटे लेखे तयार करणे या गोष्टी दिसून येतात आणि संस्थेच्या लेख्यामध्ये अनधिकृतपणे फेरबदल केले जाण्याची शक्यता आहे, त्यामुळे संस्थेचा तोटा होईल, असे निबंधकास सकारण वाटले तर, संस्थेची किंवा संस्थांची पुस्तके, अभिलेखे, लेखे आणि अशी इतर कागदपत्रे यांची तपासणी करण्यासाठी व रोख रकमेची पडताळणी करण्यासाठी भरारी पथक पाठविण्यास निबंधक सक्षम असेल. पुढील कार्यवाही करणे आवश्यक झाल्यास त्या प्रयोजनास्तव भरारी पथकाचा अहवाल हा पुरेसा पुरावा आहे, असे मानण्यात येईल.

लेखापरीक्षकाने सादर केलेल्या लेखापरीक्षा अहवालात लेख्यांचे खरे व अचूक चित्र उघडकीस आणलेले नाही असे निबंधकाच्या निदर्शनास आणून दिले तर निबंधकास किंवा प्राधिकृत व्यक्तीस अशा संस्थेच्या लेख्यांची चाचणी, लेखापरीक्षा करता येईल किंवा ती करवून घेता येईल. या चाचणी लेखापरीक्षेत, अशा आदेशात निबंधक विहित करील व विनिर्दिष्ट करील अशा बाबींच्या तपासणीचा समावेश असेल.

जी व्यक्ती संस्थेचा अधिकारी किंवा कर्मचारी असेल किंवा जी कोणत्याही वेळी संस्थेचा अधिकारी किंवा कर्मचारी होती, अशा प्रत्येक व्यक्तीने आणि संस्थेच्या प्रत्येक सदस्याने संस्थेच्या व्यवहारासंबंधी व कामकाजासंबंधी, निबंधक किंवा त्याने प्राधिकृत केलेली व्यक्ती फर्मावरील त्याप्रमाणे माहिती पुरविली पाहिजे.

पोटकलम (9) अन्वये नेमलेल्या लेखापरीक्षकास संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या सर्व नोटिसा आणि प्रत्येक पत्रव्यवहार मिळण्याचा आणि अशा सभेत हजर राहण्याचा आणि सभेतील कामकाजाचा ज्या भागाशी लेखापरीक्षक म्हणून त्याचा संबंध येत असेल, त्या कोणत्याही भागासंबंधात आपली बाजू अशा सभेत मांडण्याचा हक्क असेल.

कोणत्याही संस्थेच्या लेखापरीक्षेच्या ओघात जर काही लेखा पुस्तकांमध्ये किंवा इतर दस्तऐवजांमध्ये संस्थेच्या माजी किंवा आजी अधिकाऱ्याला किंवा कर्मचाऱ्याला गुन्ह्याच्या आरोपात गोवणारा असा त्याच्याविरुद्ध कोणताही पुरावा अंतर्भूत आहे, अशी लेखापरीक्षकाची खात्री झाली असेल तर लेखापरीक्षक ही बाब त्वरित निबंधकाला कळवील आणि निबंधकाच्या पूर्वपरवानगीने लेखापुस्तके किंवा दस्तऐवज अटकावून ठेवू शकेल आणि संस्थेला त्याची पोचपावती देऊ शकेल.

(५ब) लेखापरीक्षक त्याने तपासलेल्या लेख्यांवर आणि ज्या तारखेस व ज्या कालावधीपर्यंत लेखापरीक्षा करण्यात आलेली आहे, त्या तारखेस व त्या कालावधीपर्यंत असलेल्या स्थितीप्रमाणे ताळेबंद आणि नफा - तोटा पत्रक यांवर निबंधकाने विनिर्दिष्ट केलेल्या स्वरूपातील

१२(आपला लेखापरीक्षा अहवाल, तो पूर्ण झाल्यापासून एका महिन्याच्या कालावधीच्या आत आणि कोणत्याही परिस्थितीत अधिमंडळाच्या वार्षिक बैठकीची नोटीस देण्यापूर्वी.) संस्थेला आणि निबंधकाला सादर करील आणि त्याच्या मते व त्याच्या अद्ययावत माहितीप्रमाणे आणि त्याला संस्थेने दिलेल्या खुलाशांनुसार, उक्त लेख्यावरून, या अधिनियमाद्वारे किंवा त्याखाली आवश्यक केलेली सर्व माहिती मिळते काय आणि संस्थेच्या वित्तिय संव्यवहाराबाबत यथातथ्य व स्वच्छ दृष्टिकोन होता किंवा कसे, याबाबत निवेदन करील.

१३ लेखापरीक्षक आपल्या लेखापरीक्षा अहवालात कोणतीही व्यक्ती, लेख्यासंबंधातील कोणत्याही अपराधाबद्दल किंवा इतर कोणत्याही अपराधाबद्दल दोषी आहे या निष्कर्षापर्यंत आला असेल त्याबाबतीत तो, त्याचा लेखापरीक्षा अहवाल सादर केल्याच्या दिनांकापासून पंधरा दिवसांच्या कालावधीच्या आत निबंधकाकडे विनिर्दिष्ट अहवाल दाखल करील. संबंधित लेखापरीक्षक निबंधकाची लेखी परवानगी प्राप्त केल्यानंतर अपराधाचा प्रथम माहिती अहवाल दाखल करील. जो लेखापरीक्षक अपराधाचा प्रथम माहिती अहवाल दाखल करण्यास कसूर करील तो अनर्हतेस पात्र ठरेल आणि त्याचे नाव लेखापरीक्षकांच्या नामिकेमधून काढून टाकले जाण्यास पात्र ठरेल आणि तो निबंधकास योग्य वाटेल अशा कोणत्याही अन्य कारवाईदेखील पात्र ठरेल, परंतु आणखी असे की, लेखापरीक्षकाने वरीलप्रमाणे कारवाई सुरू करण्यात कसूर केली आहे, असे निबंधकाच्या निदर्शनास आणून दिले असेल तेव्हा निबंधक, त्याबाबत प्राधिकृत करण्यात आलेल्या व्यक्तीकडून अपराधाचा प्रथम माहिती अहवाल दाखल करतील; परंतु तसेच की, आपल्या लेखापरीक्षेच्या निष्कर्षावरून, लेखापरीक्षकाला असे दिसून येईल की, समितीचे कोणतेही सदस्य किंवा इतर कोणतीही व्यक्ती यांनी केलेल्या आर्थिक अनियमिततांच्या धडधडीत बाबींमुळे संस्थेचा तोटा झाला असेल तेव्हा तो विशेष अहवाल तयार करील आणि तो आपल्या लेखापरीक्षा अहवालासह निबंधकाकडे सादर करील. असा विशेष अहवाल दाखल न करण्याची बाब ही त्याच्या कर्तव्यातील निष्काळजीपणा या सदरात जमा होईल आणि तो लेखापरीक्षक म्हणून नियुक्तीसाठी किंवा निबंधकास योग्य वाटेल अशा इतर कोणत्याही कारवाईस पात्र ठरेल.)

(६) निबंधकास, संस्थेच्या अर्जावरून किंवा अन्यथा संस्थेच्या कोणत्याही लेख्यांची पुन्हा लेखापरीक्षा करणे आवश्यक आहे किंवा इष्ट आहे, असे आढळून आल्यास, त्यास आदेशाद्वारे अशा प्रकारे पुन्हा लेखापरीक्षा करण्याची व्यवस्था करता येईल आणि संस्थेच्या लेखापरीक्षेच्या संबंधात लागू होणाऱ्या या अधिनियमाच्या तरतुदी, अशा रीतीने पुन्हा करावयाच्या लेखापरीक्षेस लागू होतील.

१४(७) भारतीय रिझर्व्ह बँकेने सहकारी बँकेची विशेष लेखापरीक्षा करण्यास सांगितले तर तिची तशी विशेष लेखापरीक्षा करण्यास येईल आणि त्याबाबतचा अहवाल आणि विशेष लेखापरीक्षा अहवाल याबाबत निबंधकाला कळवून ते अहवाल भारतीय रिझर्व्ह बँकेकडे सादर करण्यात येतील.

(मुख्य कार्यकारी अधिकारी)

दि ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग फेडरेशन लि.,



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**

- लोकसत्ता
दिनांक:- २९/०४/२०१७

नवीन रेरा नियम : विकासक हिताय



नवीन रेरा कायदा, नवीन नियम यातील ज्या गोष्टी फायद्याच्या आहेत त्याचा ग्राहकांनी फायदा घ्यावाच, मात्र ज्या तरतुदी थोड्या विकासकर्धार्जिण्या आहेत त्यासुद्धा व्यवहाराच्या वेळेस बदलता येणे शक्य आहे, मात्र त्याकरिता आपण सर्व ग्राहकांनी सजगता दाखविणे अत्यंत आवश्यक आहे.

-**ॲड तन्मय केतकर**

देशातील बांधकाम व्यवसायाकरिता रिअल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲंड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट अर्थात रेरा कायदा केंद्राने पारित केला. हा कायदा पारित करताना केंद्राने प्रत्येक राज्याला त्या त्या राज्याकरिता लागू नियम बनविण्याची सूट दिलेली आहे. प्रत्येक राज्यात परिस्थितीत भिन्नता असल्याने अशी सूट देणे तर्कसंगतच आहे.

महाराष्ट्र राज्याने या कायदांतर्गत नियमांचा मसुदा दिनांक ८ डिसेंबर २०१६ रोजी प्रसिध्द केला आणि त्यावर जनतेच्या प्रतिक्रिया मागवल्या होत्या. शासनाने प्रसिध्द केलेले प्रारूप किंवा मसुदा नियम हे विकासकांच्या बाजूने झुकलेले असल्याने त्या प्रारूप नियमांवर जहुबाजूने टीका करण्यात आली आणि त्यासंबंधी बहुसंख्य सूचना देखील शासनास प्राप्त झाल्या. एवढ्या मोठ्या प्रमाणावर हरकती आणि सूचना प्राप्त झाल्यावर त्याची योग्य ती दखल घेतली जाईल

आणि अंतिम मसुदा हा ग्राहकहिताचा असेल अशी आशा होती. मात्र शासनाने प्रसिध्द केलेले नवीन नियम हे देखील काहीसे विकासकर्धार्जिणे असल्याने ग्राहकांचा आणि ग्राहकहिताचा अपेक्षा भंग झालेला आहे असेच खेदाने म्हणावे लागेल.

या नवीन नियमांचा ढोबळ मानाने दोन विभागांत अभ्यास करता येईल. एक म्हणजे नियम आणि दोन त्या नियमांमध्ये दिलेला आदर्श विक्री करार प्रथमतः नियमांचा विचार केल्यास त्यात जुन्या नियमांप्रमाणेच ग्राहकहिताच्या दृष्टीने बऱ्यावाईट तरतुदी आहेत.

या कायद्यातील आणि नियमातील सर्वात उत्तम तरतुद म्हणजे प्रकल्प नोंदणी आणि त्याची संकेतस्थळावरील माहिती. नवीन नियमांमध्ये प्रकल्प नोंदणीची आणि त्या नोंदणीची सर्व माहिती किंवा सर्व तपशील ऑनलाईन उपलब्ध करण्याची तरतुद केलेली आहे आणि ही तरतुद नवीन प्रकल्प आणि सध्या सुरु असलेले प्रकल्प दोहोंकरिता लागू आहे. या तरतुदीने या व्यावसायातील लपवाछपवी बंद होऊन कारभारात पारदर्शकता यायला मदत होईल. कायदा आणि नियमांतील तरतुदीनुसार बांधकाम प्रकल्प, त्याच्या परवानग्या, बुकिंग्ज इत्यादी सर्व माहिती नोंदणी वेळेस घ्यायची आहे आणि दर तीन महिन्यांनी अद्ययावत माहिती ऑनलाईन अपडेटदेखील करायची आहे. यामुळे कोणत्याही ग्राहकास कोणत्याही आंधकाम प्रकल्पाची अद्ययावत माहिती घरबसल्या मिळणार आहे. ही माहिती देणे आणि अद्ययावत करणे हा सध्या विकासकांना त्रास वाटण्याची किंवा गोपनीयतेचा भंग वाटण्याची शक्यता आहे. त्यामुळेच नवीन नियमांत ऑनलाईन माहितीविषयी एक ग्राहकाविरोधी आणि विकासकर्धार्जिणी तरतुद करण्यात आलेली आहे. त्या तरतुदीनुसार विकासकाने नोंदणीच्या वेळी दिलेल्या माहितीपैकी विकासकाने गेल्या अडीच वर्षात केलेल्या प्रकल्पांची माहिती, प्रस्तावित बांधकाम प्रकल्पाचे नियोजन आणि देण्यात येणाऱ्या सुविधा, बांधकाम प्रकल्पाच्या करारांचे मसुदे, प्रकल्पातील युनिट्सची संख्या आणि कारपेट क्षेत्रफळ, ही माहिती वेबसाइटवर टाकण्यापासून सूट देण्यात आलेली आहे. कोणत्याही बांधकाम प्रकल्पासंबंधातील महत्त्वाची आणि ग्राहकहिताच्या दृष्टीन आवश्यक अशी माहितीच ग्राहकाला उपलब्ध न करण्याचा विकासकर्धार्जिणा नियम निश्चितच खेदजनक आहे.

ग्राहकाच्या दृष्टीने सर्वात महत्त्वाचा मुद्दा म्हणजे ग्राहकाचे पैसे आणि त्याचा विनियोग. याबाबतीत या नियमांनी काहीशी निराशा केली आहे असेच म्हणावे लागेल. केंद्रीय कायद्यात करारनाम्या अगोदर एकूण किमतीच्या दहा टक्के रक्कम स्वीकारण्याची तरतुद होती. मात्र महाराष्ट्र नियमांनी ही तरतुद तीस टक्कांपर्यंत वाढविलेली आहे. याचा सरळ अर्थ असा की प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु न करता विकासकास ग्राहकाकडून स्वीकारलेल्या रकमेपैकी सत्तर टक्के रक्कम स्वतंत्र खात्यात ठेवण्याची आणि ती विशिष्ट कारणाकरिताच - प्रामुख्याने प्रकल्पाच्या बांधकाम आणि तत्सम कामाकरिताच

वापरण्याचे बंधनही केंद्रीय कायद्यातील एक अत्यंत महत्त्वाची तरतुद होती. ग्राहकाने दिलेल्या रकमेपैकी तीस टक्के रक्कम वगळता उर्वरित सत्तर टक्के रक्कम कशा कशाकरिता वापरता येईल यात वरकड खर्च, देखरेख खर्च, कायदेशीर खर्च, मालकी हक्क किंवा विकासहक्क संपादनाकरिता खर्च, शासकीय अधिमुख्य खर्च इत्यादी सर्व खर्चांचा सामावेश करून महाराष्ट्र नियमांनी ही तरतुद देखील अप्रत्यक्षपणे सौम्य केलेली आहे.

कोणत्याही कायद्याचा जरब ह त्यातील दंडात्मक किंवा शिक्षेच्या तरतुदींवर अवलंबून असतो. केंद्रीय रेंरा कायद्यात ऑफिस कंपाऊंडिंगबाबत तरतुद केलेली आहे. ऑफिस कंपाऊंडिंग म्हणजे पैसे भरून पापक्षालनच असते. समजा एखादा गुन्हा झाला तर शिक्षा न भोगता पैसे भरून मोकळे होण्याची सोय म्हणजे ऑफिस कंपाऊंडिंग. शासनाने प्रसिध्द केलेल्या प्रारूप नियमांमध्ये असलेली शिक्षेऐवजी दंड भरून मोकळे होण्याची तरतुद अंतिम नियमांमध्ये देखील ठेवण्यात आलेली आहे.

या नवीन नियमांमध्येच आदर्श विक्री करारनामा देखील देण्यात आलेला आहे. त्यात देखील अनेक त्रुटी किंवा कमतरता आहेतच. इमारतीमधील पार्किंगच्या जागेची विक्री हा अत्यंत वादाचा आणि गंभीर मुद्दा आहे. पांचाली सोसायटीच्या प्रकरणात हा मुद्दा मुंबई दिवाणी न्यायालयापासून ते अगदी सर्वोच्च न्यायालयापर्यंत पोचला. या मुद्द्यावर पार्किंगची विक्री करता येणार नाही असा स्पष्ट निर्वाळा सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेला असूनही करार कलम 9 मध्येच दी अॅलॉटी हिअरबाय अॅग्रीस टू पचेस फ्रॉम प्रमोटर अॅण्ड प्रमोटर हिअरबाय अॅग्रीस टू सेल टू दि अॅलॉटी गॅरेज बेअरिंग नं..... .. सिच्युएटेड अॅट..... .. बेसमेंट अॅण्ड/ऑर स्टिल्ट अॅण्ड/ ऑर पॉडियम बिइंग कन्स्ट्रक्टेड इन दी लेयाउट फॉर कंसिडरेशन ऑफ रूपीज... आणि दी अॅलॉटी हिअरबाय अॅग्रीज टू पचेस फ्रॉम प्रमोटर अॅण्ड प्रमोटर हिअरबाय अॅग्रीज टू सेल टू दि अॅलॉटी कन्वर्ड पार्किंग स्पेसेस बेअरिंग नं..... .. सिच्युएटेड अॅट..... .. बेसमेंट अॅण्ड/ऑर स्टिल्ट अॅण्ड/ऑर पॉडियम बिइंग कन्स्ट्रक्टेड इन दी लेआउट फॉर कंसिडरेशन ऑफ रूपीज.... असा स्पष्ट मुद्दा आहे हे खचितच धक्कादायक आणि खेदजनक आहे. व्यापक ग्राहकहिताच्या दृष्टीने ज्या पार्किंगच्या विक्रीच्या सर्वोच्च न्यायालयाने स्पष्ट शब्दात मनाई केलेली आहे त्याच पार्किंगच्या विक्रीचा मुद्दा आदर्श करारात अंतर्भूत करणे म्हणजे अशा पार्किंग विक्रीला प्रत्यक्ष प्रोत्साहन देण्यासारखेच आहे. हा सर्वोच्च न्यायालयाचा उपमर्द तर आहेच, शिवाय ही तरतुद म्हणजे सरळसरळ विकासकहिता करिता ग्राहकहिताचा गळा घोटणे आहे.

आदर्श करारात जागेची किंमत कशी घ्यावी याचे वेळापत्रक देखील दिलेले आहे. त्या आदर्श वेळापत्रकानुसार कराराच्या आधी एकूण किमतीच्या दहा टक्के, कराराच्या वेळेस एकूण किमतीच्या तीस टक्के रक्कम स्वीकारता येणार आहे. याचा अर्थ जागेवर प्रत्यक्ष बांधकाम न करताच एकूण किमतीच्या तीस टक्के एवढी रक्कम

स्वीकारण्याची मुभा विकासकांना आहे. विकासकांना बांधकामा आधीच तीस टक्के रक्कम स्वीकारण्याची सूट देणे हे ग्राहकहिताच्या विरोधातच आहे.

आदर्श करारातील एक चांगली तरतुद म्हणजे करारातील कारपेट क्षेत्रफळ आणि प्रत्यक्ष कारपेट क्षेत्रफळ यातील तफावत. आदर्श करारानुसार ग्राहकास प्रत्यक्ष ताबा देतेवेळी कारपेट क्षेत्राची खात्री करून घेता येणार आहे आणि प्रत्यक्ष कारपेट क्षेत्रफळ करारातील क्षेत्रफळापेक्षा तीन टक्क्यांपेक्षा कमी असल्यास त्याचे पैसे परत मिळण्याची देखील सोय आहे. म्हणजे समजा करारात एक हजार फूट आहे, तर तीस फुटांपेक्षा जास्त तफावत असल्यास त्याचे पैसे परत घ्यायला लागतील, म्हणजेच समजा प्रत्यक्ष क्षेत्रफळ नवशे फूट भरले तर शंभर वजा तीस असे सत्तर फुटांचे पैसे परत मिळतील.

मात्र याच तरतुदीच्या व्यत्यासाचा विचार केल्यास तीन टक्के कमी भरल्यास ग्राहकाला काहीही करता येणार नाही. तीन टक्के ही टक्केवारी जरी कमी वाटत असली तरी हल्लीच्या घरांच्या किमती बघता त्याची रक्कम मोठी होणार आहे. उदा. एका घराची किंमत एक कोटी आहे धरले तर त्यात तीन लाखांचे कारपेट क्षेत्रफळाचे नुकसान करायला विकासकास खुली सूट आहे आणि एका प्रकल्पात समजा अशी शंभर घरे आहेत तर ती रक्कम होईल तीन कोटी. म्हणूनच आदर्श करारातच अशी तीन टक्क्यांची खुली सूट देणे हे गैर आहे.

आदर्श करारात विक्रीकरारानंतरच्या गहाणाबाबत एक चांगली तरतुद आहे. त्यानुसार एकदा विक्री करार झाल्यानंतर विकासकास ज्या जागेचा करार झालाय त्या जागेवर कर्ज काढता येणार नाही आणि जरी असे कर्ज काढले तरी त्याने ग्राहकाच्या हक्कांना बाधा येणार नाही. ही एक निश्चितच चांगली तरतुद आहे.

प्रारूप नियम त्यावर लोकांनी व्यक्त केलेला रोष लक्षात घेता नवीन नियमांत ज्या प्रमाणात सुधारणा अपेक्षित होत्या त्या प्रमाणात सुधारणा झालेल्या नाहीत हे वास्तव आहे. नियमांबाबत सर्वसामान्य ग्राहकांच्या हातात फारसे काही नाहीये. मात्र आदर्श करारात काहीही जरी असले तरी त्याच अटी व शर्ती ग्राहकांनी मान्य कराव्यात असे मात्र अजिबात नाही. ग्राहकांनी विकासकाकडे आग्रह धरल्यास आदर्श करारातील मोबदला वेळापत्रक किंवा कारपेट क्षेत्रफळातील तीन टक्क्यांची शर्त या तरतुदी ग्राहकहिताच्या अनुषंगाने बदलून नवीन अटी व शर्ती लिहिणे शक्य आहे. नियम आणि आदर्श करार हे न्यूनतम पातळी निश्चित करित असतात, त्याचा अर्थ ग्राहकास त्यापेक्षा अधिक अधिकार असूच नयेत असा अजिबात होत नाही.

नवीन रेंरा कायदा, नवीन नियम यातील ज्या गोष्टी फायद्याच्या आहेत त्याचा ग्राहकांनी फायदा घ्यावाच, मात्र ज्या तरतुदी थोड्या विकासकधारिण्या आहेत त्यासुद्धा व्यवहाराच्या वेळेस बदलता येणे शक्य आहे, मात्र त्याकरिता आपण सर्व ग्राहकांनी सजगता दाखविणे अत्यंत आवश्यक आहे.

Structural Audit: Prevention is better than cure



Monsoon is just a couple of months away. It is the season when instances of building collapses are on the rise. Ramesh S. Prabhu explains why it is better to conduct a

structural audit of your building now, and thus avoid possible regrets later



With every passing year, your building combats a series of natural upheavals, facing the apathy of every season that goes by. Many buildings built during last 20 to 30 years in Mumbai are in severe structural distress. Leakages are a common sight during monsoons. To add to this, we keep hearing of sporadic incidents of building collapse, which have resulted in irreparable losses at times, both of men and material. And that's when the concept of 'structural audit' became known and it was soon made mandatory to be followed.

What is structural audit?

Structural audit is an important technique to understand the condition / distress level of any existing building / structure. The structural audit report must highlight and investigate all the critical areas which demand immediate attention. It is mandatory as per municipal authorities. Step-by-step procedures are in place to carry out structural audit of building structures and method for its repair and restoration. The evaluation and interpretation of test data is explained systematically in detail, which helps the structural

auditor to arrive at the level of distress in structure thereof. There are mandatory government regulations on structural audit to have healthy structure of the building. The owner/occupants of the buildings or the cooperative housing society, in Greater Mumbai Limit as per the provision of section 353B of the MMC Act 1888 are required to carry out the structural audit. It is obligatory on the part of every owner and occupier of buildings which are in existence and in use for more than 30 years to have them inspected through qualified structural engineer registered with Municipal Corporation of Greater Mumbai.

The said period of 30 years shall be from the date of (i) issue of its completion certificate by the Corporation, or (ii) issue of permission to occupy a building under section 353A; or (iii) its physical occupation of at least 50 percent of its built-up area, whichever is earlier. As per section 353B of the MMC Act, 1888, it is also mandatory to get the repair work as suggested by the qualified structural engineer and submit the Completion Certificate along with the structural fitness certificate to MCGM. All the owners/occupiers or the managing

committee of cooperative housing society of the building shall cause such building to be examined by such structural engineer and to submit the Structural Stability Certificate to the Assistant Commissioner of the respective wards within a period of 30 days on the completion of every three years for the building which are more than 30 years old. After the structural audit is carried out, if the Structural Engineer recommends any corrective repairs for securing Structural Stability of the building such corrective repairs shall be carried out by the owner/occupier of the building to the satisfaction of the Commissioner within a period as suggested by Structural Engineer in his report not exceeding six months failing which action as per due procedure will be taken.

Permissions required for the structural audit

There are no specific permission required to carry out the structural audit. The cooperative housing society bye-laws provide for carrying out the structural audit of the buildings aged above 15 years to carry out the structural audit once in 5 years and carry out the required repairs as suggested in the structural audit report. Similarly, after 30 years to carry out the audit once in every three years and comply with the suggestions and recommendation made in the structural audit report.

The general body of the society needs to approve any expenses exceeding Rs.1,00,000/- for carrying out the repairs and also follow the directions issued by the Cooperative Department of Government of Maharashtra under section 79A of the Maharashtra Cooperative Societies Act, 1960. As per this direction, the general body need to appoint a Project Management Consultant, invite the tenders and then carry out the repairs by getting the same

approved in the General body meeting. It is extremely important for the committee and the owners to undertake timely diagnosis and carry out the required repairs as early as possible. If required, the society may take the loan from the banks and carry out the required repairs as early as possible.

A major reason for collapse of a building is not undertaking timely actions like regular painting and inspecting every flat at least once in six months to identify the leakage and stops such leakages by applying various waterproofing techniques. Postpone the decision till the building is declared as dilapidated.

The option of going for redevelopment even when the same is not viable and expecting the government to provide additional incentives. Another common thing seen in people is going for low quality and cheap material. Regular repairs and renovation and shifting of kitchen, toilets, etc within the flat without having proper drainage pipe also make building structure weak. The most important reason is no one wants to own the responsibility and take necessary measure.

If proper preventative maintenance is undertaken, the building can survive at least 60 to 70 years life as against the life of 80 to 90 expected. It is seen that any building nearing 30 years needs to go for redevelopment as the cost of the repairs is beyond their budget. The filling of cracks, carrying out the outer painting or water proof treatment on the terrace and outer of the buildings once in 3 to 5 years shall increase the life of the building. Any repairs need to be attended as quickly as possible, otherwise water will find its own way and the structure will get dilapidated inside the beams and columns which in the ordinary eye cannot be seen.

Issues faced by the buildings and various types of structural anomalies borne by old residential buildings in Mumbai

- Major concern for every cooperative housing society is to raise the required contribution to carry out the repairs. The residents always feel that the repairs are the additional burden and majority of the members in the general body tend to postpone the same. The tenanted building, the owners who receive very less rent, do not want to spend on the repairs and the tenant think that it is the responsibility of the owner of the building to repair the building.
- The internal leakages between the flat or seepage outside the building is not attended as required from time to time which leads to structural damage. The MCGM officials are many times forced to declare such building as dilapidated and force the residents to vacate the building which is the ultimate goal of many owners of the tenanted building to go for redevelopment.
- The terrace waterproofing is not carried out and always other members of the society or other floor tenants want such expenses to be borne by top floor owners/ tenants who are most affected.
- The attitude of majority of the members in the cooperative society not to undertake timely action and approach of postponing the same is a great concern which every society must address.

WHAT RERA MEANS FOR REAL ESTATE AGENTS, UNDER CONSTRUCTION PROJECTS

NEW DELHI: The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 requires a regulator to be set up by 1 May, 2017. Projects and real estate agents will have three months to register themselves with the regulator—that is, before July 31. Under the Act, to offer their services, all agents have to register with the regulator. Developers, while registering their projects, are also liable under the Act to disclose the names and other details of authorised agents dealing in their projects. The real estate agents will be provided with a registration number by the regulator, which they have to mention in each sale that they are part of.

The agents are required to maintain books of accounts, records and documents related to every transaction done by them. They are barred from making any false representation—whether written, oral or by visual representation. Also, agents are required to share all the information and documents about the project with the buyers at the time of booking a property.

Once a regulator is in place, and agents get registered, it will become difficult for the latter to mislead home buyers. Sometimes, in order to convince buyers to buy a property, agents manipulate information. For instance, they may tell them that very few units of a project are left for sale,



or that the developer will raise prices in a few days. Rushed into a decision, some buyers may not do the due diligence required on their part. However, once the regulator is in place, home buyers will be able to cross check most of the project information on its website.

The Act also provides for penalties and imprisonment of agents who violate any of its rules and regulations. For some offences the penalty is Rs10,000 per day. Agents could also face imprisonment of up to one year. The regulator will maintain a list of authorised agents on its website, along with details of projects that they are allowed to deal in. Those found to be in violation of the rules will be removed from this list.

Source : Hindustan Times

MahaSeWA, Local Centre Convenor:

MahaSeWA is preparing PINCODE number-wise Local Centres for the benefit and interest of members. Anyone members interested to join this group by reaching our WhatsApp No. 70455 99702 - (i.e. Pin code – 400 001 – A- Local Center)

Following are benefits to the Local Centre Convenor:-

- a) You can become a Faculty and deliver lecture on relative topics.
- b) You can enhance your business opportunities by building your own network.
- c) You can interact with your surrounding

societies in your area.

- d) You can have free entries for certain programmes scheduled by MahaSeWA

Should you be interested to join in Local Centre Convenor, kindly contact **MahaSeWA** Help Desk at 4255 1414 or 1432 for availing guidance in the matter. Since MahaSeWA is committed to serve the Housing Society Sector by providing proper training to empower the public, your participation in our programs would be advantages to you and be knowdgeble.

BUSINESS TO BE TRANSACTED IN THE A G M

Annual General Body meeting (AGM) is a great opportunity provided in the statute for the members to get the annual activities report, Audited accounts and complete information of working of the society for the preceding financial year from the managing Committee. It is a platform to get all the pending complaints of the members resolved. As per section 72 of the Maharashtra Cooperative Societies Act, 1960 (MCS Act), the AGM is Supreme Authority to take any decisions within the provisions of Act, Rules and Bye-laws.

As per section 75(1) of the Maharashtra Cooperative Societies Act, 1960 every society is required to hold the AGM by 30th September, every year. In case, the managing committee fail to hold AGM by 30th September, AGM can be called only by the authorized officer appointed by the Registrar at the cost and expense of the society.

Such a lapse is considered to be an offence under MCS Act, 1960. As per Section 75(5) of the MCS Act, 1960, If default is made, in calling a; "**general body meeting by 30th September**", the Registrar may by order, declare any officer or member of the committee whose duty it was to call such a meeting, who without reasonable excuse failed to hold AGM by giving opportunities being heard, may be disqualified for being elected and for being any officer or member of the committee for such period "**not exceeding five years**" and, if the officer is a servant of the society, impose a penalty on him to pay an amount not exceeding "**five thousand rupees**"

Section 75(2) of the MCS Act, 1960 and Form No. X read with Rule 60(3) of MCS Rules, 1961 provides following business to be transacted in the AGM.

(1) To approve the last AGM and all SGMs meeting held during preceding year and note the action taken report on the decisions taken and the plan action for implementing all the pending decisions and the explanation for not complying with some of the decision and to review them, if required.

- (2) To Place annual report of the activities of the society for the preceding year which should include.
- Statement of state of the affairs of the society;
 - amount proposed to be carried to the reserve fund;
 - amount recommended by the committee to be paid as dividend, bonus which should include, to the share holders and honorarium to the employees;
 - changes occurred if any, in the society business during the accounting year.
 - List of Transfers effected, admission of new members and various funds generated during the year.
 - Number of committee meetings held, major decisions taken, compliance of such decisions and the action taken thereon.
- (3) Plan for disposal of surplus for the preceding year such as transferring certain percentage to repair fund, general reserve, dividend etc.
- (4) Amendments made to the bye-laws of the society, (if any); Any changes occurred in the MCS Act, MCS Rules and notifications need to be incorporated in the bye-laws by proposing such changes in the registered bye-laws of the society.
- (5) Declaration regarding date and conduct of election of committee, (if due); After 97th Constitutional amendments, the election to the managing committee is required to be done by the officer appointed by the State Cooperative Election Authority only.
- (6) To adopt the Audit report of the preceding financial year and also note the various objections raised by the auditors including the actions taken by the society for its compliance.
- (7) To present the Audit Rectification report of earlier audit and the some of the rectification which could not be done and the proposed line of action.
- (8) To present the Annual budget for next year including the contribution to be revised under various head and allocation of funds for various purposes.



Adv. Gulnaz Khan
022 - 4255 1414

- (9) The information required by the Registrar in persuasion of the provisions of Act and Rules (give details) and the compliance thereof;
- (10) Appointment of auditor for the audit of the accounts of the society for the current financial year from the panel of auditors maintained by the registrar and the same auditors should not be appointed for 3 years continuously.
- (11) To adopt the Audited Profit and Loss Account, Balance sheet for the preceding year.
- (12) To review the pending dues from the members and the recovery action to be initiated against such defaulters.
- (13) Other subjects (if any) which requires notices to be given or any other subjects that may be

brought by the members and to be taken up for discussion and decision with the permission of the chairman of the meeting. It is compulsory for every society to issue notice for the AGM with 14 days clear notice with the Agenda to be discussed, copy of the audit report along with statements of accounts, Annual Activity report and other explanations that may be required by the members regarding each items on the agenda.

The members may demand any explanation and information from the committee on each of the agenda items and also compliance of various statutory obligations by the committee. The committee is bound to submit such information and explanation on all the members and get the necessary resolution passed in the AGM.

WANTED

Required urgently full time **MANAGER** for Management of affairs of a Co-op. Hsg. Society in Mulund, Mumbai, who has to also ensure compliance of all applicable laws.
Minimum 5 years relevant experience with computer literacy. Salary negotiable.
 Email bio-data to swamykbr1952@gmail.com

MUMBAI | FRIDAY, APRIL 14, 2017


www.afternoonc.in
@Afternoon_News

Afternoon

DESPATCH & COURIER

Temperature: 29°C/25°C • Humidity: 75%
DAILY :: MUMBAI :: NEWS

Audit of Co-operative Housing Society

Q-1. Can a society appoint its own auditor?
 As per section 75 (2A) of the Maharashtra Co-operative Societies Act, it is the duty of every society to appoint an auditor or auditing firm from a panel approved by the State Government in this behalf in its annual general body meeting having such minimum qualifications and experience as laid down in section 81, for the current financial year and shall also file in the form of return to the Registrar, the name of the auditor appointed and his written consent for auditing the accounts of the society within a period of thirty days from the date

of the annual general body meeting provided that the same auditor shall not be appointed for more than three consecutive years by the annual general body meeting of the same society. Thus the society can appoint its own auditor.

- Expert speak -



CA. Ramesh S Prabhu

E-mail your queries related to any housing issue and legal matter on rsprabhu13@gmail.com

However, as per the provision to section 81 (1)(a) of the MCS Act, 1960, if the Registrar is satisfied that the society has failed to intimate and file the return as provided by sub-section (2A) of section 75 and sub-section (1B) of section 79, by order, for the reasons to be recorded in writing, he may cause its accounts to be audited, by an auditor from the panel of the auditors approved by the State Government or an authority authorised by it in this behalf. Thus, if the society fails to appoint the auditor, the registrar may appoint the auditor to the audit of the society.

Q-2.What is the scope of audit in case of a Co-operative Housing Society?

- Gayatri T, Vashi

As per section 81(2) of the MCS Act, 1960, following are the scope of the auditors:

The audit under sub-section (1) shall "be carried out as per Auditing Standards notified by the State Government from time to time and shall also"; include examination or verification of the following items, name

- Over dues of debts, if any;
- Cash balance and securities and a valuation of the assets and liabilities of the society
- Whether loan and advances and debts made by the society on the basis of security have been properly secured and the terms on which such loans and advances are made or debts are incurred are not pre-judicial to the interest of the society and its members.
- Whether transactions of the society which are presented merely by book entries are not

- prejudicial to the interest of the society.
- Whether loans and advances made by the society have been shown as deposits;
- Whether personal expenses have been charged to revenue account
- Whether the society has incurred any expenditure in furtherance of its objects;
- Whether the society has properly utilised the financial assistance granted by government or Government undertakings or financial institutions, for the purpose for which such assistance was granted;
- Whether the society is properly carrying out its objects and obligations towards members

How much interest can be charged on over dues to a member?

- Gaurav Ghorpade, Sion

A Member shall be required to pay simple interest at 21 percent per annum, or such lower rate as is fixed by the General Body of the Society on the dues to the Society, from the date the amount was delayed till its payment remains unpaid by the Member within the period as prescribed under Bye-law No. 69. That means, if the payment is not made within the time permitted or before the due date, the interest at the rate of 21% p.a simple interest or at the lesser rate as may be decided by the general body meeting.

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



AFFORDABLE HOUSING WELFARE ORGANISATION OF INDIA

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

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

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

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

ROLE OF TREASURER IN SOCIETY

The Cooperative Housing Society(CHS) is statutory body registered under the Maharashtra Cooperative Societies Act, 1960 by the flat owners in a housing complex. It is a democratically managed jointly owned service enterprise of the members ,for the members and by the members. The internal management of CHS is done as per the registered bye-laws of the society. Like a municipality who provides civic services to its citizen within the city, the CHS provides the common civic services to its members like water supply, common electricity, lift, drainage, compound, security, garden, playground, staircase, common repairs etc. within the compound of the society.

For providing this services, a managing Committee is elected democratically through the election officer appointed by the State Cooperative Election Authority(SCEA). The elected managing committee elects the office bearers like Chairman, secretary and treasurer in the presence of the SCEA who are called as the officers of the society.

As per model bye law No. 3(xxxiii), "**Officer" means a person elected or appointed by a Society to any office of such Society and includes any office bearer such as a Chairman, Vice-Chairman, Chairperson, President, Secretary, Joint Secretary, Treasurer, Joint Treasurer, Member of the Committee, Manager/employee and any other person elected or appointed to give directions/suggestions in regard to the business of such Society;**

As per Model Bye law No. 143, Unless otherwise decided by the Committee, it shall be the responsibility of the Secretary of the Society to maintain and keep up to date the Account Books, statutory Registers and files containing applications, correspondence etc and other Records mentioned under the bye-laws Nos. 141 and 142. On election of the Treasurer, the managing Committee assigns the responsibility of taking care of the financial transaction, taking custody of the cash, bank transactions and maintaining all the registers, files, bills and vouchers.

In addition to above, the treasurer is also authorized to carry out the following functions:



Adv. Anisha Shastri
022 - 42551439

- (1) As per bye-laws 146(a) , within 45 days of the close of every co-operative year, the treasure having authorized by the committee shall finalise the accounts of the preceding co-operative year, prepare the Receipts and Payments Statement, the Income and Expenditure Statement for the said year and the Balance Sheet as at the close of the said year in the forms prescribed under Rule 62(i) of MCS Rules 1961 along with the list of Active Members and Non-Active Members as at the close of the preceding co-operative year, with amounts to their credit in the share capital account and deposits, if any, the schedules of investments, the debtors, the creditors, the furniture, the fixtures & the office equipments etc.
- (2) As per Bye-laws No.146(b) ,the Society shall prepare and file Annual Returns as prescribed in the Act and the Rules. The Society shall file Annual Returns on or before 30th September of every year with the Registrar including the following matters, namely-
 - Annual Reports of Societies activities.
 - Societies Audited Statement of Accounts along with the audit report;
 - Plans for surplus disposal as approved by the General Body of the Society;
 - List of amendments to the Bye-laws of the Society, if any;
 - Declaration regarding date of holding of its General Body Meeting and conduct of elections when due;
 - Any other information required by the Registrar in pursuance of any of the provisions of the Act.
 - List of Active and Non-Active Members.
 - Every Society shall also file a Return regarding the name of the Auditor or Auditing Firm from a Panel Approved by a State Government in this behalf, appointed in the General Body Meeting together with his written consent within a period of one month from the date of Annual General Body Meeting.

Total Water Management in a Residential Complex/Hospital/Hotel

The problem of water supply and waste management has assumed worrisome levels for bulk users everywhere. Municipal supply is often inadequate, and needs to be supplemented by expensive tanker supply.

An obvious solution is to harvest rain-water. The rooftop is an ever-present catchment and rain precipitation can be conveniently used for flushing, etc with minimum treatment. The rain from the rooftop is diverted to a storage through a low-cost filter and is available for secondary applications. Also, the water from open areas is collected and diverted into a pit or trench for recharging ground water. This sustains dug-wells and borewells. This, however, is a partial solution since rain fall occurs on less than 100 days every year.

The definitive solution lies in recycling used water which is available every day. There are 2 options for treating and re-using sewage and sullage, viz. inorganic and organic treatment. Inorganic technology is commonly used, but is expensive, dependant on electricity and creates waste problems. Organic technology is much better suited in the Indian context since it needs no electricity and produces no toxic sludge (waste water). With proper treatment, bio-rich water can be "produced" daily for use in flushing, gardening, washing cars as also ground water recharge. This reduces daily water demand by 50%.

There are many flavors of organic treatment methodologies, all of which use natural resources like sunlight and air to provide odour-free re-usable water. The used water is collected in a treatment chamber and is thereafter pumped up to an overhead tank for flushing toilets. This bio-rich water can eliminate use of toxic cleansing agents like phenyls, etc. for cleaning floors. It has an inherent quality to inhibit pests and pathogens, thus creating a healthy ambience all round.



Separate plumbing connections for toilet flushing, gardening and other secondary applications are a prerequisite. This style of treatment also works for industrial effluents, rendering them hazard-free.

As a specific example, Biosanitiser eco-technology is based on Soil Bio-technology and has been awarded US and Indian patents, as well a national award for best practices in sewage treatment. The cost of recycled water treated thus is less than Rs 3 per 1000 lt. and assures steady supply. By reducing fresh water demand, bio-technology sustains the environment even while bringing financial gains to the community.

Untreated garbage is currently a major problem in all urban areas and a cause of ill-health to citizens. Solid waste, once "corrected" with bio-technology, can be sold as excellent soil conditioner.

Applications of soil bio-technology include:

- a. sanitizing drinking water / swimming pool
- b. re--cycling used water
- c. kitchen waste treatment
- d. rain-water harvesting
- e. saline borewell remediation
- f. elimination of termites/white ants

In conclusion, it can be said that deploying natures' resources and chemistry is the way forward to ease water stress without damaging the environment. Re-using scarce natural resources also ensures sustainability and benefits to the community.



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 Annual 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.

IN 78 Months

+10% Bonus on Maturity

11% p.a.

Hurry Limited Period Offer

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

3. Premature withdrawal will be allowed on following terms and condition
 - a) Withdrawal up to 1 year Interest payable @6% p.a.
 - b) From 1year to 2yrs. Interest payable @7% p.a.
 - c) From 2yrs. To 3yrs. Interest payable @ 8% p.a.
 - d) Above 3yrs Interest payable @ 9% p.a.



MSWA METROPOLITAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD.

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

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

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



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

“SHUBHA”

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

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

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

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

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

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

ENVISION
I N F R A

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

If Undelivered return to

VASAI TALUKA CO-OPERATIVE HOUSING FEDERATION LTD.

Swagat Bhavan, Near Indian Oil,

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

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

www.vasaihousingfederation.com / vasaihousingfederation@gmail.com