

# HOUSING HERALD

# हौसिंग हेरल्ड

९, विलासिनी, शिवाजी पथ, ठाणे जिल्हा सेंट्रल को-ऑप. बँकेसमोर, ठाणे (प) - ४०० ६०९

मिरारोड शाखा : शांती गार्डन, बिल्डींग नं.०५, गाला नं.०६, सेक्टर नं.०५, एम.बी.एम.सी. ऑफीस समोर, रामनगर, मिरारोड (पूर्व). भ्रमणध्वनी: ९०२९२७८३८६

डोंबिवली शाखा : सुजाता पॅलेस, गाला नं.९, नुपूर हॉलजवळ, देवी चौक, पंडित दिनदयाळ रोड, डोंबिवली (प.). भ्रमणध्वनी: ८९७६५०२२७७

संपादक मंडळ

संपादक  
सीताराम राणे

सदस्य

राम भोसले

शशिकांत मोरे

निम्बा पाटील

डॉ. राजाराम दळवी

भरत सुर्वे

अॅड. विलास गांगण

सौ. विद्या चौधरी

सौ. आकांक्षा चौधरी

विट्टल जुवेकर

कार्यकारी संपादक

नंदकुमार रेगे

Reg. No. :

MAHBIL - 2012 - 44600

सप्टेंबर २०१८

- ❖ संपादकीय:
- ❖ Editorial:

हे मासिक मालक, मुद्रक, प्रकाशक नंदकुमार रेगे यांनी श्री स्वामी समर्थ प्रकाशन - मुद्रक, ठाणे (प.) १०१, ओम साईप्रसाद, शिवाजीनगर, बी-केबीन, नौपाडा, ठाणे (प) ४००६०२ येथे छापून दि ठाणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशन लि. ठाणे, ९, विलासिनी, छत्रपती शिवाजी पथ, ठाणे (प.) येथे प्रसिध्द केले. दूरध्वनी क्र.: २५३३२२८६, २५३६३२७७

(अंकात व्यक्त झालेल्या मतांशी संपादक सहमत असतीलच असे नाही.) - संपादक श्री. सीताराम राणे



## संपादकीय...

# सातारा जिल्हा हौसिंग फेडरेशनचे अभिनंदन महाराष्ट्र शासनाला परिपत्रक रद्द करण्यास भाग पाडले

जिल्हा हौसिंग फेडरेशन हे आपल्या हक्कांबद्दल किती जागरूक असतात, त्याचे प्रत्यंतर. सातारा जिल्हा हौसिंग फेडरेशनने एक शासकीय परिपत्रक रद्द करावयास लावले आणि मूळ पत्रकातील वस्तुस्थिती कायम करावयास लावली.

महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल व वन खात्यातर्फे बिनशेती झालेल्या गटातील परवानगी देण्यात आलेल्या मंजूर अभिन्यासातील खुल्या जागांबाबत निर्देश करणारे

परिपत्रकक्रमांक ०१/२००६/ प्र.कृ. १२/ज-१, दि. २५-०५-२००० रोजी प्रसिध्द केले होते.

त्यामध्ये बिनशेती झालेल्या गटातील परवानगी देण्यांत आलेल्या मंजूर अभिन्यासातील खुली जागा, व्यक्ती व संस्थांना वितरण करण्याबाबत संदर्भाधीन - क१ नमूद शासन परिपत्रक दि. २५-०५-२००७ अन्वये शासनाने 'अ'- नागरी (Non-urban) किंवा ग्रामीण भागातील कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाच्या हद्दीत येत नसलेल्या जमिनीच्या मंजूर अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते इत्यादी सार्वजनिक उपयोगासाठी विनिर्दिष्ट केलेले क्षेत्रअद्यापी खाजगी व्यक्तींच्या नावावर अभिलिखित असल्यास असे क्षेत्र सरकार जमा करण्यात



सीताराम राणे  
संपादक

यावे. असे क्षेत्र सरकार जमा केल्यानंतर कब्जेदार सदरीमहाराष्ट्र शासन व इतर हक्कात Layout open space किंवा Layout road spaces असे क्षेत्र असे शेरे घेण्यात यावेत. तथापि या जागा शासनाकडून विक्रीत केल्या जाणार नाहीत. भविष्यात जेव्हा नगरपालिका / महापालिका यांची हद्दवाढहोईल किंवा सदर जमीन स्थानिकस्वराज्य संस्थेच्या हद्दीत समाविष्ट होईल तेव्हा सदरील जागा प्रचलित धोरणानुसार जिल्हाधिकारी यांनी संबंधित स्थानिक

स्वराज्य संस्थेकडे वर्ग करण्याची कार्यवाही करावी” असे निर्देश दिले होते.

या परिपत्रकाला सातारा जिल्हा हौसिंग फेडरेशनने मुंबई उच्च न्यायालयाचे खंडपीठ (न्या. रणजित मोरे आणि न्या. अनुजा प्रभु देसाई) येथे शासन परिपत्रक दि. २५-०५-२००७ रद्द करण्याची याचिका केली, ही रिट याचिका (१३४१६/२०१६) दाखल करण्यात आली होती.

या याचिकेची सुनावणी न्या. रणजित मोरे आणि न्या. अनुजा प्रभु देसाई यांचे खंडपीठासमोर चालू असता याबाबत मुंबई उच्च न्यायालयात गुरुदत्ता को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग सोसायटी, वडगाव गुप्ता आणि इतर

या प्रकरणातील निकालाचा सहाय्यक शासकीय वकीलाने संदर्भ दिला.त्या आधारावर महसूल आणि वनखात्याचे अंडर सेक्रेटरी श्री. प्रकाश इंदलकर यांच्या सूचनेनुसार सहाय्यक शासकीय वकीलांनी, शासनाने ता.२५-०५-२००७ रोजी काढलेले परिपत्रकदि. ७ ऑगस्ट २०१८ पासून चार आठवड्यांच्या आठवड्यांत मागे घेण्यात येईल असे सांगितले व त्याप्रमाणे परिपत्रक बदलले.

या सर्व प्रकरणाचा अर्थ म्हणजे शासनाने आपली चूक प्रांजळपणे मान्य केली आणि २५-०५-२००७ चे पत्रक रद्द केले. हे संपूर्ण परिपत्रक या अंकात प्रसिध्द करण्यांत आले आहे. या परिपत्रकाचा सारांश असा की, 'अ नागरी भागातील किंवा ग्रामीण भागातील कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाच्या हद्दीत येत नसलेल्या जमिनीचा मंजूर अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते इत्यादी सार्वजनिक उपयोगासाठी विनिर्दिष्ट केलेले क्षेत्र अद्यापी खाजगी व्यक्तींच्या नावावर अभिलिखित असल्यास असे क्षेत्र सरकार जमा करण्यात यावे. असे क्षेत्र सरकार जमा केल्यानंतर कब्जेदार सदरी महाराष्ट्र शासन, व इतर हक्कात ले-आऊट ओपन स्पेसेस किंवा ले-आऊट रोड स्पेसेस असे शोरे घेण्यांत यावेत. तथापि या जगा शासनाकडून विकसित केल्या जाणार नाहीत. भविष्यात

जेव्हा नगरपालिका/महापालिका यांची हद्दवाढहोईल किंवा सदरजमीन स्थानिक स्वराज्य संस्थेच्या हद्दीत समाविष्ट होईल तेव्हा सदरील जागा प्रचलित धोरणानुसार जिल्हाधिकारी यांनी संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडे वर्ग करण्याची कार्यवाही करावी."हे जुने परिपत्रक रद्द करून नवीन परिपत्रक प्रसिध्द केले आहे. ते या अंकात आम्ही प्रसिध्द केले आहे.

सातारा जिल्हा हौसिंग फेडरेशनने २५-०५-२००७ च्या परिपत्रकाला मुंबई उच्च न्यायालयात याचिका अर्जाद्वारे (क्र. १३४१६/२०१६) आव्हान दिले होते. या याचिकेची सुनावणी न्या. रणजित मोरे आणि न्या. श्रीमती अनुजा प्रभु देसाई यांचे खंडपीठासमोर चालू असतां, महसूल व वन विभागाच्या अंडर सेक्रेटरीच्या सूचनेनुसार सहाय्यक शासकीय वकीलांनी, हे २५ मे, २००७ चे परिपत्रक, निकालाच्या तारखेपासून म्हणजे ७ ऑगस्ट २०१८ पासून मागे घेण्यातयेईल असे सांगितले आणि खंडपीठाने ते मान्य करणारा निर्णय दि. ७ ऑगस्ट २०१८ रोजी दिला. यामध्ये सातारा जिल्हा हौसिंग फेडरेशनने अनेकांवरील अन्याय दूर केला. त्याबद्दल त्या फेडरेशनचे अभिनंदन.

- सीताराम राणे  
संपादक

### ★ आवाहन ★

- ★ वार्षिक वर्गणी वेळेवर भरावी.
- ★ सोसायटीचा पत्रव्यवहाराचा पूर्ण पत्ता फेडरेशनला कळवावा.
- ★ फेडरेशनने पाठविलेले माहितीपत्र तात्काळ भरून फेडरेशनकडे पाठवावे.
- ★ भागदाखला नेला नसल्यास त्यासाठी फेडरेशनच्या मुख्य कार्यालयात संपर्क साधावा.
- ★ १०१ कारवाईसाठी संपर्क - भ्रमणध्वनी: ९३२०३३२२८६ / ९३२३३३२२८६

# रत्नागिरी जिल्ह्यामध्ये म्हाडा बांधणार २ हजार ६५० घरे



रत्नागिरी शहराजवळ नाचणे येथील ५ एकर जागा म्हाडाच्या मालकीची आहे. त्यावर शासवर्गीय कर्मचाऱ्यांसाठी वसाहत उभारण्यात येणार आहे. यामध्ये कर्मचाऱ्यांसाठी ३०० आणि नागरिकांसाठी ३०० घरे उपलब्ध करून देणार असल्याचे सामंत यांनी सांगितले. दापोलीमध्ये ३००

जिल्ह्यात म्हाडाचे प्रकल्प गेली अनेक वर्षे रखडलेले आहेत. याबाबत तत्काळ कार्यवाही करण्यात येणार आहे. जिल्ह्यात म्हाडाच्या माध्यमातून २ हजार ६५० घरे बांधण्यात येणार आहेत, अशी माहिती महाराष्ट्र म्हाडाचे अध्यक्ष उदय सामंत यांनी पत्रकार परिषदेत दिली.

यावेळी बोलताना सामंत म्हणाले, की जिल्ह्यातील रखडलेल्या म्हाडाच्या प्रकल्पांबाबत संबंधित अधिकाऱ्यांची बैठक घेवून, महत्वाचे निर्णय घेण्यात आले. चिपळूण तालुक्यातील ११ एकर जागा १९८८ पासून म्हाडाच्या ताब्यात आहे. संघर्ष समितीने याला विरोध केला होता. तत्कालीन मुख्यमंत्री विलासराव देशमुख यांनी यापैकी ४० टक्के जागा भाडेतत्वावर शेतकऱ्यांकडून ताब्यात घेऊन ६० टक्के जागा विकासकाला द्यायची असा निर्णय घेतला होता. यापैकी महामार्गासाठी गेलेल्या जमिनीचा मोबदलाही शेतकऱ्यांना देण्याचा निर्णय झाला आहे. उर्वरित ६० टक्के जागेत ३ फेजमध्ये घरे बांधण्यात येणार आहेत. एकूण १ हजार ५०० घरांपैकी ५०० घरांची प्रक्रिया तत्काळ सुरू करण्यात येणार आहे. यामध्ये म्हाडाच्या योजनेअंतर्गत २५०, तर पंतप्रधान आवास योजनेच्या अंतर्गत २५० घरे बांधण्यात येणार आहेत.

घरे बांधण्यात येणार असून ज्या ठिकाणी झोपडपट्टीचे पुनर्वसन करायचे आहे त्या ठिकाणी ते विकासकाला बरोबर घेवूनच करणार असल्याचे सामंत यांनी स्पष्ट केले. ज्या नगर पालिकेच्या हद्दीत म्हाडाचे प्रकल्प उभे राहणार आहेत. तेथून नगरपालिकेकडून म्हाडाकडे प्रस्ताव आल्यावर तत्काळ कार्यवाही करण्याचा निर्णय घेण्यात आला. सद्यस्थितीत एकूण २ हजार ६०० पैकी १ हजार ९०० घरे बांधण्याचा निर्णय झाला असल्याचे सामंत यांनी सांगितले. म्हाडाची सर्व घरे लॉटरी पद्धतीने उपलब्ध होणार असल्याचेही त्यांनी स्पष्ट केले.

दरम्यान, पंतप्रधान आवास योजने अंतर्गत १ हजार ९०० घरे उपलब्ध होत असतानाही आजपर्यंत या योजनेची अंमलबजावणी झालेली नाही. त्यामुळे पंतप्रधान आवास योजनेतून एकालाही घर दिले नसल्याची खंत सामंत यांनी यावेळी बोलून दाखवली.

ठाणेवैभव २९ सप्टेंबर

**ठाणे हौसिंग फेडरेशनची  
वार्षिक वर्गणी लवकर भरावी**

## पंतप्रधान मोदींना संयुक्त राष्ट्रसंघाचा मानाचा पुरस्कार



पंतप्रधान मोदी यांचा संयुक्तराष्ट्र संघाने पर्यावरण क्षेत्रातील सर्वोच्च सन्मान समजल्या जाणाऱ्या 'चॅम्पियन्स ऑफ अर्थ' या पुरस्काराने गौरव केला आहे. 'पॉलिटिकल लीडरशीप' या विभागात त्यांना हा पुरस्कार देण्यात आला असून त्यांच्यासह फ्रान्सचे राष्ट्राध्यक्ष इमॅन्युअल मॅक्रोन यांना देखील हा पुरस्कार देण्यात आला आहे.

संयुक्त राष्ट्रसंघाने फ्रान्सचे राष्ट्राध्यक्ष इमॅन्युअल मॅक्रोन यांना पर्यावरणसंबंधी जागतिक करार करण्यासाठी आणि नरेंद्र मोदींना २०२२ पर्यंत देशात प्लास्टिकचा वापर पूर्णपणे बंद करण्याचा निर्धारबद्दल हा पुरस्कार दिला आहे. केरळमधील कोच्ची आंतरराष्ट्रीय विमानतळालाही पुरस्कार देण्यात आला आहे. अक्षय उर्जेच्या दिशेने पावले टाकल्याबद्दल हा पुरस्कार देण्यात आला.

सौजन्य: दै. ठाणेवैभव

## घर नव्हे, पॅलेस ऑन व्हील

निवारा म्हणजे घर ही प्रत्येकास आयुष्यातील महत्त्वाची गोष्ट असते. प्रत्येक जण आपापल्या ऐपतीनुसार, हौशीनुसार ते सजवत असतो. प्रत्येकाच्या घराच्या कल्पना वेगवेगळ्या असतात. कोणाचा जीव छोट्याशा झोपडीत रमतो, तर कोणाला महालही अपुरे भासतात. असेच एका हौशी माणसाने ट्रॉलीवर छोटेसे घर तयार केले आहे. आकाराने जरी छोटे असले तरी त्याची सजावट आणि सुविधा याबाबतीत ते एखाद्या अलिशान घराशी स्पर्धा करेल असे आहे.

**असे आहे घर...**

हे घर आहे केवळ १६० चौरस फुटाचे. १८ फूट लांबीच्या ट्रेलरवर हे उभे करण्यात आले आहे. चाकांचे हे घर बाहेरून पाहून या आतमध्ये किती सुखसुविधा आहेत याची कल्पना येत नाही, पण तुम्ही घरात जाल तेव्हा चाट पडाल. याचे इंटेरिअर अशा पद्धतीने डिझाईन करण्यात आले आहे, की किमान एक जोडपे

यात आरामात राहू शकेल. या छोट्याशा घरात एक बेडरूम, किचन, बाथरूम, डायनिंग स्पेस आहे. संपूर्ण घर लाकडापासून बनवलेले आहे. या घराचा प्रत्येक भाग अशा पद्धतीने डिझाईन करण्यात आला आहे की तो तुम्ही त्याचा वापर अने पद्धतीने करू शकता. उदाहरण सांगायचे झाल्यास मुख्य दरवाजावर असणाऱ्या जागेत तुम्ही रोपांच्या कुड्या ठेवू शकता किंवा त्याचा उपयोग स्टोअर म्हणूनही करू शकता. डायनिंग टेबलचे मिनिटात स्टडी टेबल करता येते. किचनमध्ये इतके स्टोअरज कॅबिनेट आहेत की, कित्येक दिवसाचे सामान त्यात भरू शकता. वरच्या भागात बेडरूम असून त्यात किंगसाईज बेड आरामात फिट होतो. याला भरपूर खिडक्या असल्याने हे इकोफ्रेंडली पण आहे.

नवराष्ट्र - २८ सप्टेंबर

□ □ □

# महाराष्ट्रातील शहरी गरिबांसाठी २२ हजार २६५ घरे मंजूर



केंद्र शासनाकडून प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत महाराष्ट्रातील शहरी गरिबांसाठी २२ हजार २६५ घरे मंजूर झाली आहेत. देशात एकूण ६ लाख २६ हजार ४८८ घरे मंजूर करण्यात आली आहेत.

केंद्रीय गृहनिर्माण व नगर विकास मंत्रालयाच्या केंद्रीय मान्यता व संनियंत्रण समितीच्या ३८व्या बैठकीत ही मजुरी देण्यात आली आहे. या बैठकीत महाराष्ट्रातील विविध शहरातील गरिबांसाठी २२ हजार २६५ घरे मंजूर करण्यात आली आहेत.

**राज्याला ४७ प्रकल्पांसाठी ३२८.९ कोटीचा निधी**

महाराष्ट्रातील एकूण ४७ प्रकल्पांसाठी ही घरे मंजूर झाली असून त्यासाठी एकूण ७०९.९ कोटी खर्च येणार आहे. पैकी केंद्राकडून ३२८.९ कोटी रुपये मंजूर करण्यात आले आहेत. राज्यातील भागीदारी तत्वानुसार (एएचपी) करण्यात येणाऱ्या बांधकामाच्या २७ प्रकल्पांसाठी एकूण १८ हजार ३०० घरे मंजूर झाली असून याकरिता ५०४.८ कोटी खर्च येणार आहे. पैकी २७४.५ कोटीचा निधी केंद्र शासनाकडून मंजूर झाला आहे.

लाभार्थ्यांकडून वैयक्तिकरित्या करण्यात येणाऱ्या बांधकामाच्या (बीएलसी) १७ प्रकल्पांसाठी एकूण २ हजार ९४६ घरे मंजूर झाली असून याकरिता १६९.२

कोटी खर्च येणार आहे. पैकी ४४.२ कोटींचा निधी केंद्र शासनाकडून मंजूर झाला आहे. तसेच, झोपडपट्टी पुनर्विकास कार्यक्रमांतर्गत (आयएसएसआर) राज्यातील ३ प्रकल्पांसाठी एकूण १ हजार १९ घरे मंजूर झाली असून याकरिता ३५.१ कोटी खर्च येणार आहे पैकी १०.२ कोटीचा निधी केंद्राकडून मंजूर झाला आहे.

**राज्याला आतापर्यंत ६ लाख १२ हजार घरे मंजूर**

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत आतापर्यंत महाराष्ट्राला २७३ प्रकल्पांसाठी ६ लाख १२ हजार घरे केंद्राकडून मंजूर झाली आहेत.

दरम्यान, केंद्रीय मान्यता व संनियंत्रण समितीच्या ३८ व्या बैठकीत महाराष्ट्रासह मध्यप्रदेश, बिहार, छत्तीसगड, गुजरात, तामीळनाडू, ओडिशा, त्रिपुरा, मणिपूर, उत्तर प्रदेश आणि आंध्रप्रदेश या ११ राज्यांसाठी या बैठकीत एकूण ६ लाख २६ हजार ४८८ घरे मंजूर करण्यात आली आहेत.

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत केंद्रीय मान्यता व संनियंत्रण समितीने आतापर्यंत देशभरात विविध राज्यांकरिता ६० लाख २८ हजार ६०८ घरांना मंजुरी दिली आहे. (महान्यूज)

सौजन्य : दै. सन्मित्र



## गृहकर्जाची परतफेड कधी करायची ?

ज्या कर्जाची रक्कम सर्वाधिक आहे, त्या कर्जाची परतफेड सर्वात आधी करू नका, तर ज्या कर्जाचा व्याजदर सर्वाधिक आहे, त्या कर्जाची परतफेड सर्वात आधी केली पाहिजे. त्यानुसार गृहकर्जाची रक्कम मोठी असली तरी अन्य कर्ज, ज्यांचा व्याजदर गृहकर्जापेक्षा जास्त आहे, त्यांची परतफेड आधी करायला हवी.

मुंबईकर असणाऱ्या सुजित शिंदे यांनी मालाड या पश्चिम उपनगरात घर घेतलं. ते घेण्यासाठी शिंदे यांनी बँकेकडून २० वर्षांच्या मुदतीसाठी गृहकर्ज घेतलं. अतिरिक्त पैसे आल्यास शिंदे गृहकर्जाच्या मुदलाची परतफेड करतात.

शिंदे सांगतात की, 'माझ्याकडे पैसे आले की मी गृहकर्जाच्या मुदलाची परतफेड करतो. हे गृहकर्ज लवकरात लवकर फेडण्याचा माझा प्रयत्न असतो. कारण हे घर जेवढ्या लवकर कर्जमुक्त होईल तेवढं चांगलं. उद्या माझं काही बरं-वाईट झालं तर माझ्या कुटुंबाच्या राहण्याचा प्रश्न निर्माण होणार नाही.'

पण आर्थिक तज्ज्ञांचं मत थोडं वेगळं आहे. त्यांच्या मते, पैसे आल्यावर कर्जाची परतफेड करण्यापूर्वी काही गोष्टींचा नीट विचार करायला हवा.

### सर्वात महाग कर्ज कोणते ?

तुमच्यावर अनेक कर्ज असतील आणि त्यांचे व्याजदर वेगवेगळे असतील. अतिरिक्त पैसे जेव्हा येतील आणि कर्जफेडण्याचा विचार कराल तेव्हा सर्वाधिक व्याजदर असणाऱ्या कर्जाची सर्वप्रथम परतफेड करा. केवळ कर्जाची रक्कम मोठी आहे म्हणून त्याची आधी परतफेड करू नका.

कर्जाची परतफेड करण्यापूर्वी कोणत्या कर्जाची परतफेड आधी करायला हवी आणि कोणत्या कर्जाची परतफेड नंतर, याचा क्रम निश्चित करा. म्हणजे कर्ज परतफेडीचा प्राधान्यक्रम ठरवून घ्या.

सर्वप्रथम क्रेडिट कार्डाच्या कर्जाची परतफेड करा. कारण त्याचा व्याजदर सर्वाधिक असतो. सध्या क्रेडिट कार्ड कर्जाचे व्याजदर २४% ते ३६% दरम्यान आहेत. त्या तुलनेत गृहकर्जाचे व्याजदर खूपच कमी, म्हणजे ८.५% ते १०% एवढे आहे.

पर्सनल लोन आणि वाहन कर्जाची तुलना गृहकर्जाशी केली तर असं लक्षात येईल की, गृहकर्ज हे खूप लाभदायक आहे. कारण त्यात करसवलती मिळतात.

कर्जाची परतफेड करताना अनुत्पादक कर्जाच्या (क्रेडिट कार्ड, पर्सनल लोन आदी) क्रम हा सर्वात वरचा असायला हवा.

आयकर कायद्याच्या ८०सी अंतर्गत गृहकर्जाच्या परतफेडीत मुदलावर १,५०,००० रु.पर्यंतची करसवलत मिळते. तसंच कलम २४ अंतर्गत व्याजाच्या परतफेडीवर २,००,००० रु.पर्यंतची करसवलत घेता येते. या दोन्ही सवलती पगारदारांसाठी आहेत.

शैक्षणिक कर्जाच्या परतफेडीतही आयकर कायद्याच्या कलम ८०ई अंतर्गत करसवलत मिळवू शकता.

### संधीसाधू गुंतवणूक

कर्जाची परतफेड करण्यापूर्वी हाती असलेले पैसे एखाद्या चांगल्या पर्यायात गुंतवून अधिक दराने परतावा मिळेल का, ते पाहायला हवं. तसा तो मिळत असेल तर कर्जाची परतफेड करण्याऐवजी गुंतवणूक करायला हवी.

उदा. गृहकर्जाचा व्याजदर १०% आहे आणि इक्विटी म्युच्युअल फंडात गुंतवणूक करून १५% दराने परतावा मिळत असेल तर तुमच्याकडील पैशांमधून गृहकर्जाची परतफेड करण्याऐवजी ते इक्विटी म्युच्युअल फंडात गुंतवणूक करा.

एका ठिकणाहून कर्ज घेऊन ते पैसे दुसऱ्या ठिकाणी

गुंतवणूक करून अधिक नफा कमावण्याची संधी असेल आणि तुम्हाला आत्मविश्वास असेल तर तशी गुंतवणूक जरूर करावी. अशा गुंतवणुकीतून मिळणारा परतावा खूप अधिक मिळू शकतो. पण तो खात्रीशीर नसतो. कारण त्यात जोखीम असते आणि नुकसान होण्याची शक्यताही मोठी असते.

### विलंब शुल्क

काही कर्जाची परतफेड केली नाही तर त्यावर आकारण्यात येणारा दंड किंवा विलंब शुल्क हा अधिक असतो. तुमच्यावर दोन कर्ज आहेत आणि त्यांचे व्याजदरही सारखेच आहेत. पण एकाचा विलंब शुल्क अधिक आहेत, तर दुसऱ्याचे कमी. असा परिस्थितीत ज्याचे विलंब शुल्क अधिक आहे, त्या कर्जाची परतफेड आधी करा.

उदा. पर्सनल लोन आणि वाहन कर्ज. पर्सनल लोनचा

हप्ता चुकवला तर अधिक दराने विलंब शुल्क लागेल आणि क्रेडिट स्कोअर कमी होईल. तसंच वाहन कर्जाचा हप्ता चुकवल्यास गाडी जप्त करण्याची कारवाई होऊ शकते. तुम्ही व्यावसायिक असाल आणि दैनंदिन कामकाजात गाडी खूप उपयोगी पडत असल्यास अशा परिस्थितीत वाहन कर्जाचा हप्ता आधी भरा.

कर्जाची मुदत हा सुद्धा परतफेड करताना विचारात घेण्याचा एक महत्त्वाचा मुद्दा आहे. तुमच्यावर दोन कर्जे आहेत, त्यांची रक्कमही सारखीच आहे, पण त्यांची मुदत वेगवेगळी आहे. एकाची मुदत पाच वर्षे तर दुसऱ्याची सात वर्षे आहे. दोन्ही कर्जांचे हप्तेही जवळपास सारखेच भरत असाल तर दीर्घ मुदतीच्या कर्जाची परतफेड आधी करा. कारण कर्जाची मुदत जेवढी अधिक तेवढ्या अधिक काळासाठी व्याज भरावं लागतं.

### १ लाखाचं कर्ज असेल तर तुम्हाला किती व्याज भरावं लागतं ?

कर्ज	व्याजदर	व्याजाची वार्षिक परतफेड (रु)	कर सवलत/लाभ
क्रेडिट कार्ड	२४% ते ३६%	२४,००० ते ३६,०००	काही नाही
पर्सनल लोन	११% ते १८%	११,००० ते १८,०००	काही नाही
वाहन कर्ज	१३% ते १४%	१३,००० ते १४,०००	व्यावसायिक नफा-तोटा दाखवताना वाहन कर्जावरील व्याजाच्या रकमेवर पूर्ण कर सवलत मिळू शकते. तसंच वाहनाच्या मूल्यांकनातही घट दाखवून करसवलत मिळवता येते. पगारदारांना यात कसलाही करलाभ मिळत नाही.
शैक्षणिक कर्ज	९% ते १२%	९,००० ते १२,०००	व्याजाच्या रकमेवर पूर्ण करसवलत.
गृहकर्ज	८.५% ते १०%	८,५०० ते १०,०००	८० सी अंतर्गत मुद्दलावर १,५०,०००/- आणि कलम २४ अंतर्गत व्याजावर २,००,०००/-



### गृहकर्ज कधी फेडायचं ?

गृहकर्जाचा व्याजदर काही वर्षांनी वाढला तर ईएमआयसुद्धा वाढतो. त्यामुळे अतिरिक्त आर्थिक ताण येतो. कर्जाची परतफेड करताना व्याजदर वाढलेल्या गृहकर्जाची परतफेड करताना व्याजदर वाढलेल्या गृहकर्जाची परतफेड आधी करा. त्यामुळे मुदलाची रक्कम कमी होईल आणि ईएमआयची रक्कम नियंत्रणात राहील.

उदा. २००६ मध्ये १० लाखाचे गृहकर्ज ७.५३ दराने घेतलेले असेल तर २०११ मध्ये या दरांमध्ये १३३ पर्यंत वाढझाली होती. परिणामी अनेकांना ईएमआय भरणं कठीण झालं होतं. अशा परिस्थितीत हुशार कर्जदारांनी मुदलाच्या रकमेची परतफेड केली. त्यामुळे त्यांना बसणारा ईएमआय आवाक्यात आला.

तुम्ही तुमच्या कर्जाची परतफेड करण्यापूर्वी कोणत्या गोष्टी लक्षात घ्यायला हव्यात ?

- कर्जाची परतफेड करण्यापूर्वी हे बघा की, तुमच्याकडे असणारी रक्कम गुंतवून कर्जाच्या व्याजदरापेक्षा अधिक दराने परतावा मिळू शकतो का? उदा. तुमच्या गृहकर्जाचा व्याजदर ८.५३ असेल आणि एखाद्या पर्यायात गुंतवणूक केल्यास १०३ दराने परतावा मिळतो का, त्याचा आढावा घ्या. तसा तो मिळत असेल तर त्या पर्यायात गुंतवणूक करा.
- तुमच्या गुंतवणुकीतून मिळणारा परतावा हा तुमच्या कर्जाच्या व्याजदरापेक्षा कमी असेल तर ती गुंतवणूक काढून घेऊन कर्जाची परतफेड करा. उदा. तुमच्या गृहकर्जाचा व्याजदर ८.५३ असेल आणि तुम्ही केलेल्या गुंतवणुकीतून ६३ दराने परतावा मिळत असेल तर ती गुंतवणूक काढून घेऊन कर्जाची परतफेड करा.

- कर्जाची परतफेड करताना क्रेडिट कार्डाचं कर्ज सर्वप्रथम भरा. त्यानंतर पर्सनल लोनची परतफेड करा. त्यानंतर अनुक्रमे वाहन कर्ज, शैक्षणिक कर्ज आणि शेवटी गृहकर्जाची परतफेड करा.
- कर्जाची परतफेड करण्यापूर्वी आपत्कालीन निधीची तरतूद करा. त्यानंतरच कर्जाची परतफेड करण्याचा विचार करा. हा आपत्कालीन निधी हा किमान सहा महिन्यांचा घरखर्च भागेल एवढा असावा.

- मयुरा शानबाग

सौजन्य टाईम्स प्रॉपर्टी २९ सप्टेंबर

□ □ □

## The Art of Water Tank Cleaning

Get your Societys' Building Water storage tanks cleaned today with modern state of the art Automated High pressure Hydro-Jetting Cleaning technology with superior cleaning process.

### Automated Water Tank Cleaning Process :

- ✓ De-Watering
- ✓ Effective sludge removal.
- ✓ Detection of cracks & leakages.
- ✓ Jet cleaning
- ✓ Vacuum cleaning.
- ✓ Anti Bacterial treatment.

Also Specialized in:

**Cleaning of Wells, & Rain Harvesting Tanks.**

## Neat N Clean

(Currently services available only in Mira-Bhayandar & Ghodbundar Road)

Call : 9820798204

Email : neatnclean2011@gmail.com

MH Mhatre House, Bhat Chawl Lane, Nr. Kavita Apts.,  
Off Eksar Talao Road, Borivali (W), Mumbai- 400 091.

## महारेरा अधिनियमाच्या अंमलबजावणीत



### महाराष्ट्र देशात अग्रेसर

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) अधिनियम-२०१६ची अंमलबजावणी करण्यामध्ये संपूर्ण देशात महाराष्ट्र राज्य अग्रेसर ठरले आहे. आतापर्यंत १७ हजार ४७४ विविध प्रकल्पांची ऑनलाईन पद्धतीने नोंदणी झाली असून, १५ हजार ८९३ विक्रेता (एजंट)नी रजिस्ट्रेशन केलेले आहे.

स्थावर संपदेच्या नियमनासंदर्भात सदनिका खरेदीधारकांच्या वेगवेगळ्या प्रकारे फसवणूक झाल्याच्या तक्रारी येत होत्या. विकासकांचा मनमानी पद्धतीने व्यवहार सुरू होता. ग्राहकांची फसवणूक टाळण्यासाठी आणि ग्राहक-विकासक यांच्यामधील व्यवहार पारदर्शक होण्यासाठी शासनाने ग्राहकांच्या हिताचे संरक्षण करण्याच्या दृष्टीने महारेराची स्थापना केली. या प्राधिकरणाला वर्षभरातच प्रचंड प्रतिसाद मिळाला असून, ग्राहकांच्या २ हजार २६० तक्रारींचे ऑनलाईन निवारण केलेले हे. महारेराकडे नोंदणी करण्यामध्येही महाराष्ट्र अग्रेसर असून ग्राहकांच्या तक्रारींचे निवारण करण्यात राज्याने देशभरात आघाडी घेतली आहे.

महारेरामध्ये विकासक व सदनिका खरेदीधारक यांच्यामधील खरेदी कराराचा नमुना करार नोंदणी करणे बंधनकारक करण्यात आले आहे. सदनिकेच्या

नोंदणीपैकी १० टक्केपेक्षा जास्त रक्कम विकासकास दिल्यास कराराची नोंदणी करणे विकासकास अनिवार्य करण्यात आले आहे. सदनिका खरेदीसाठी दिलेल्या रकमेपैकी ७० टक्के रकमेचा विनियोग त्याच प्रकल्पासाठी खर्च करणे विकासकास आवश्यक आहे. गृहनिर्माण प्रकल्प विहित कालावधीत विकासकाने पूर्ण न केल्यास प्रकल्प खर्चाच्या ५ ते १० टक्के दंड लावण्याची तसेच एजंटसही दंडाची तरतूद करण्यात आली आहे.

गृहनिर्माण प्रकल्पाशी संबंधित सर्व प्रकाराच्या परवानग्या, नकाशे, सदनिकेची वैशिष्ट्ये, सोयी सुविधा, विकास कार्याचा आराखडा, विकासकाचा तपशील ही सर्व माहिती सदनिका खरेदीदाराच्या सोयीसाठी महारेराच्या वेबपोर्टलवर उपलब्ध करून देण्यात आली असून, ही माहिती दर तीन महिन्यांनी अद्ययावत करणे विकासकावर बंधनकारक करण्यात आलेले आहे. सदनिका पूर्ण झाल्यावर संरचनात्मक, बांधकामातील दोष, गुणवत्ता किंवा सेवा यासंदर्भात चुकीचे आढळल्यास त्या जबाबदाऱ्यांसाठी विकासक पाच वर्षांकरिता उत्तरदायी राहणार आहे.

तसेच विकासकाविरुद्ध महारेराच्या वेबपोर्टलवरून ऑनलाईन तक्रारीची सोय उपलब्ध करून दिली आहे. प्रकल्पाची आणि विकासकाची संपूर्ण माहिती या वेबपोर्टलवर उपलब्ध आहे. ग्राहकांच्या हिताचे रक्षण करण्यासाठी महारेराने तयार केलेली नियमावली ही अतिशय उपयुक्त ठरली असून, देशातील अनेक राज्यांनी या नियमावलीचा अवलंब केला आहे. महारेरा अंतर्गत कामकाजात आलेली गुणवत्ता आणि पारदर्शकता यासाठी महाराष्ट्र राज्याचे देशभर कौतुक होत आहे.

सौजन्य: महाराष्ट्र टाईम्स



# ठाण्यात आदर्श असे वस्तु संग्रहालय उभारण्यासाठी प्रयत्न करणारे जिल्हाधिकारी राजेश नार्वेकर

युरोपमध्ये रस्त्या रस्त्यावर वस्तु संग्रहालये आहेत. पर्यटक या वस्तु संग्रहालयापासून आपल्या भेटीचा सुरुवात करतात.मी इतिहासाचा विद्यार्थी आहे. ठाणे हे एक ऐतिहासिक शहर असून माझ्या जिल्हाधिकारी पदाच्या कारकिर्दीत या शहरात एक उत्तम वस्तु संग्रहालय उभे करण्यासाठी निश्चित प्रयत्न करेन अशी ग्वाही

ठाण्याचे नूतन जिल्हाधिकारी राजेश नार्वेकर यांनी दिली. कोकण इतिहास परिषद, आनंद विद्या, गुरुकुल ज्येष्ठ राज्य महाविद्यालय आणि जिल्हा माहिती कार्यालय यांच्या संयुक्त विद्यमाने आयोजित डॉ.दाऊद दळवी स्मृती व्याख्यान मालेत जिल्हाधिकारी बोलत होते.



नूतन ठाणे जिल्हाधिकारी मा. श्री.राजेश नार्वेकर दीपप्रज्वलन करीत असताना.

## सरकारी कर्मचाऱ्यांचा सेवेत मृत्यू झाल्यास कुटुंबीयांना १० लाख रुपये सानुग्रह अनुदान

राज्य सरकारी कर्मचारी सेवेत असताना मृत्यू पावल्यास त्यांच्या कुटुंबीयांना १० लाख रुपये सानुग्रह अनुदान देण्याचा निर्णय राज्य सरकारने घेतला आहे. जिल्हा परिषदा, मान्यताप्राप्त व अनुदानित अशासकीय प्राथमिक व माध्यमिक शाळा, कृषीतर विद्यापीठे तसेच कृषी विद्यापीठे यांच्यात काम करणाऱ्या कर्मचाऱ्यांनाही हा निर्णय लागू असणार आहे.

राष्ट्रीय निवृत्तीवेतन योजना २०१५ पासून लागू झाली आहे. या योजनेत कर्मचाऱ्यांना वेतनातून कपात झालेल्या अंशदानावर सरकार तिकेच अंशदान देत असते.

सौजन्य: दै. पुण्यनगरी

## राज्यात २०१९ पर्यंत १२ लाख घरे!

### दिल्लीतील परिषदेत मुख्यमंत्री देवेन्द्र फडणवीस त्यांचा पुनरुच्चार

महाराष्ट्रात स्वच्छता मोहीम यशस्वीपणे राबवली गेली असून आता राज्यात सर्वांना घरे उपलब्ध करून देण्याचे उद्दिष्टही पूर्ण केले जाईल. २०१९च्या अखरेपर्यंत राज्यातील ग्रामीण भागात प्रत्येकाला घर आणि स्वच्छ पिण्याचे पाणी पुरवले जाईल, या आश्वासनाचा मुख्यमंत्री देवेन्द्र फडणवीस यांनी दिल्लीत आंतरराष्ट्रीय स्वच्छता परिषदेत पुनरुच्चार केला.

‘महात्मा गांधी अभियान आणि शाश्वत विकास’ या विषयावर फडणवीस बोलत होते. आतापर्यंत ग्रामीण भागात चार लाख घरे बांधण्यात आली आहेत. सहा लाख घरे बांधण्यासाठी केंद्राकडे मंजूरीसाठी पाठपुरावा केला जात आहे. पुढच्या वर्षी आणखी दोन लाख घरे बांधण्यासाठी केंद्राची परवानगी मिळवली जाईल. त्यामुळे डिसेंबर २०१९ पर्यंत राज्यात १२ लाख घरे बांधली जातील, असे फडणवीस यांनी सांगितले.

गेल्या तीन वर्षांत ६० लाख स्वच्छतागृहे बांधण्यात आली. औद्योगिक क्षेत्रात आघाडीवर असलेल्या महाराष्ट्रापुढे स्वच्छतेचे मोठे आव्हान होते. जनजागृती आणि लोकप्रतिनिधींच्या सहभागातून राज्यात स्वच्छता

मोहीम यशस्वीपणे राबवली गेली. लोकजागृतीसाठी ‘गुडमार्निंग स्वॉड’ सारखे उपक्रम राबवण्यात आले. या कार्यक्रमाला यश मिळेल.

स्थानिक स्वराज्य संस्थांनी स्वच्छतेसाठी केलेल्या उत्तम कामगिरीसाठी ४० कोटींचे पुरस्कार देण्यात आले, असेही फडणवीस यांनी सांगितले. चार दिवसांच्या या परिषदेत ६८ देशांतील १६० प्रतिनिधी सहभागी झाले आहेत.

- स्वातंत्र्यानंतर २०१४ पर्यंत म्हणजे ६७ वर्षांत राज्यात पन्नास लाख स्वच्छतागृहे बांधली गेली आणि स्वच्छता कार्यक्रमाची व्याप्ती ४५ टक्के होती.
- गेल्या तीन वर्षांत ६० लाख स्वच्छतागृहे बांधण्यात आली. त्यामुळे महाराष्ट्रातील शहरी तसेच ग्रामीण भाग पूर्णतः हागणदारीमुक्त झाला, असा दावा त्यांनी केला.
- स्वच्छ सर्वेक्षणात देशातील १०० शहरांच्या यादीत महाराष्ट्रातील २८ शहरांचा समावेश झाला.

□ □ □

### डोंबिवली शाखा

दि ठाणे डिस्ट्रीक्ट को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग फेडरेशनच्या डोंबिवली शाखेचा पत्ता पुढीलप्रमाणे आहे.

सुजाता पॅलेस, गाळा नं. १, नुपूर हॉलजवळ, देवी चौक, पंडित दिनदयाळ रोड, डोंबिवली (प.). भ्रमणध्वनी क्र. ८९७६५०२२७७

या कार्यालयात सर्व प्रकारची स्टेशनरी उपलब्ध आहे.

# सातारा जिल्हा हौसिंग फेडरेशनने महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल व वन खात्याचे परिपत्रक मागे घेण्यास लावले.

महाराष्ट्राच्या महसूल व वन विभागाने दिनांक २५ मे २००७ रोजी बिनशेती झालेल्या गटातील परवानगी देण्यात आलेल्या मंजूर अभिन्यासतील खले जागा व्यक्ती व संस्थांना वितरण करण्याबाबत शासन परिपत्रक दि. २५ मे २००७ अन्वये परिपत्रक प्रसिद्ध केले होते. या परिपत्रकाला सातारा जिल्हा हौसिंग फेडरेशनने मुंबई उच्च न्यायालयात एका याचिकेद्वारे आव्हान दिले होते. ही याचिका न्या. रणजित मोरे आणि न्या. श्रीमती अनुजा प्रभुदेसाई यांचे खंडपीठासमोर सुनावणीस आली असणार. या याचिकेचा निकाल सातारा जिल्हा हौसिंग फेडरेशनचे बाजूने दिनांक ७ ऑगस्ट २०१८ रोजी लागला.

ही सुनावणी चालू असतां महसूल व वन खात्याचे अंडर सेक्रेटरी श्री. प्रकाशजी इंदलकर यांचे सुचने नुसार उपरोक्त परिपत्रक (दि. २५ मे २००७) निकाल लागल्याच्या तारखेपासून म्हणजे दि. ७ ऑगस्ट २०१८ पासून चार आठवड्यांत मागे घेतले जाईल असे सांगितले.

मुंबई उच्च न्यायालयाचा तो निकाला अंतर्गत महसूल व वनखात्याचे २५ मे २००७ चे परिपत्रक येथे प्रसिद्ध करित आहोत.

## IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY CIVIL APPELLATE JURISDICTION

WRIT PETITION NO.13416 OF 2016

The Satara District Cooperative  
Housing Society Federation Ltd. &  
Ors.

...Petitioners

Versus

The State of Maharashtra & Ors.

...Respondents

.....

Mr. V. S. Talkute for the Petitioners

Mr. A. P. Vanarse, AGP for the Respondent-State.

Mr. Siddesh Piiankar I/b. Mr. U. P. Warunjikar for the Respondent No.4.

CORAM : RANJIT MORE AND  
SMT. ANUJA PRABHUDESSAI, JJ.

DATED: 7<sup>th</sup> AUGUST, 2018.

### P.C.:-

The Petitioner by riling this petition has challenged the constitutional validity of the Government Circular land /01/2006/ Pra.Kra.12/J-1 dated 25<sup>th</sup> May, 2017.

2. Mr. Vanarse, the learned AGP on instructions of Mr. Prakash Indalkar, Under Secretary, Revenue and Forests Department, Mantralaya, Mumbai, makes a statement that the circular which is impugned in the petition shall be withdrawn within a period of four weeks from today in view of the decision of this Court in Shri Gurudatta Cooperative Housing Society Wadgaon Gupta and Ors.

Vs. State of Maharashtra and ors., Writ Petition No.6357 of 2013 decided on 28th July, 2016. He further submits that the mutation entries, which were changed on the basis of the said circular will be restored. Statement is accepted.

3. In view of the above, grievance raised in the petition stands redressed. The petition stands disposed of.

(SMT. ANUJA PRABHUDESSAI, J.)

(RANJIT MORE, J)

बिनशेती झालेल्या गटातील परवानगी  
देण्यात आलेल्या मंजूर अभिन्यासातील  
खुल्या जागांबाबत निर्देश.....

## महाराष्ट्र शासन

### महसूल व वन विभाग

शासन परिपत्रक क्रमांक: रिट याचिका-२०१८/प्र.क्र. ३१/ज-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

दिनांक : ०५ सप्टेंबर, २०१८

#### वाचा:-

- १) शासन परिपत्रक क्रमांक: जमीन ०१/२००६/प्र.क्र.१२/ज-१ दि. २५.०५.२००७
- २) नगर विकास विभाग अधिसूचना क्र, टिपीएस-१८१२/१५७/सी.आर-७१/१२/ आरईसी क्र. ३४/१२/आरपी/नवि.१३ दि. २१.११.२०१३

#### प्रस्तावना:

बिनशेती झालेल्या गटातील परवानगी देण्यात आलेल्या मंजूर अभिन्यासातील खुली जागा, व्यक्ती व संस्थांना वितरण करण्याबाबत संदर्भाधीन क्र.१ येथे नमूद शासन परिपत्रक दि. २५.०५.२००७ अन्वये शासनाने पुढीलप्रमाणे निर्देश दिले होते:-

'अ-नागरी (Non-Urban) भागातील किंवा ग्रामीण भागातील कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाच्या हद्दीत येत नसलेल्या जमिनींच्या मंजूर अभिन्यासातील (Sanctioned lay-out) खुली जागा, रस्ते, इत्यादी सार्वजनिक उपयोगासाठी विनिर्दिष्ट केलेले क्षेत्र अद्यापी खाजगी व्यक्तींच्या नावावर अभिलिखित असल्यास असे क्षेत्र सरकार जमा करण्यात यावे. असे क्षेत्र सरकारजमा केलेनंतर कब्जेदार सदरी महाराष्ट्र शासन व इतर हक्कात "Layout open space" किंवा "Layout Road Spaces" असे शेरे घेण्यात यावेत. तथापि, या जागा शासनाकडून विक्रीत केल्या जाणार नाहीत. भविष्यात जेव्हा नगर पालिकेची / महानगरपालिकांची हद्दवाढहोईल किंवा सदर जमीन स्थानिक स्वराज्य संस्थेच्या हद्दीत समाविष्ट होईल तेव्हा सदरील जागा प्रचलित धोरणानुसार जिल्हाधिकारी यामुळे संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडे वर्ग करण्याची कार्यवाही करावी."

०२. मा. मुंबई उच्च न्यायालय, खंडपीठ येथे शासन परिपत्रक दि. २५.०२.२००७ रद्द करण्याची याचना करून, रिट याचिका क्र. १३४१६/२०१६ दाखल करण्यात आली असून, याचिकेच्या सुनावणी अंती मा. उच्च

न्यायालयाने दि. ०७.०८.२०१८ रोजी आदेश पारित केलेले आहेत. तसेच, नगर विकास विभागाने राज्यातील संपूर्ण क्षेत्रासाठी प्रादेशिक योजना लागू करण्या संदर्भात उक्त नमूद दि. २१.११.२०१३ रोजी अधिसूचना निर्गमित केली आहे. सदर अधिसूचनेमध्ये मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या परिच्छेद १३.३.२ आणि १३.२.३.३ मध्ये अभिन्यासातील खुली जागा व रस्त्या संदर्भात स्वयंस्पष्ट तरतूद केलेली आहे. यास्तव, आता संदर्भाधीन अ.क्र. १ येथे नमूद शासन परिपत्रक दि. २५.०५.२००७ हे रद्द करण्याची आवश्यकता निर्माण झाली आहे.

यास्तव, क्षेत्रिय महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांना सुधारित दिशानिर्देश देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

### शासन परिपत्रक :-

उपरोक्त पार्श्वभूमीवर, क्षेत्रिय महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांना पुढील प्रमाणे नव्याने दिशानिर्देश देण्यात येत आहेत:-

(१) बिनशेती झालेल्या गटातील परवानगी देण्यात आलेल्या मंजूर अभिन्यासातील खुली जागा, व्यक्ती व संस्थांना वितरण करण्याबाबत संदर्भाधीन क्र. १ येथे नमूद या विभागाचे शासन परिपत्रक दि. २५.०५.२००७ हे या आदेशाद्वारे रद्द करण्यात येत आहे.

(२) अ-नागरी (Non-Urban) भागातील कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाच्या हद्दीत येत नसलेल्या जमिनींच्या मंजूर अभिन्यासातील (Sanctioned lay-out) "Layout open space" किंवा "Layout Road Spaces" यांच्याबाबत नगर विकास विभागाच्या संदर्भाधीन क्र. २ येथे नमूद अधिसूचना दि. २१.११.२०१३ मधील तरतुदीनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

०२. सदर परिपत्रक नगर विकास विभाग यांच्या अनौ. सं. ६३/२०१८ दि. ०६.०८.२०१८ च्या सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेता क्र. २०१८०९०५१७३७५६१३१९ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

**Sunil Shridhar Kothekar**

(सुनिल कोठेकर)

शासनाचे अवर सचिव



## ■■■ *Editorial*

# The Satara District Co-op. Hsg. Federation wins writ against Revenue & Forests Department of Maharashtra Government.

---

We heartily congratulate our sister Satara District Co-operative Housing Federation for successfully Challenging the circular issued by Revenue & Forests Department of Maharashtra Government compelling it to withdraw the circular dated 25<sup>th</sup> May 2007, within four weeks of the High Court's decision dated 7<sup>th</sup> August 2018.



**Sitaram Rane**  
Editor

The Revenue and Forests Department in its circular dated 25<sup>th</sup> May 2007 has stated that if the notified area in the sanctioned lay-out in Non-Urban and Rural Layouts such as roads etc., if sanctioned in the name of private persons, such area should be transferred in favour of the State Government After doing that, remarks. Such as layout open spaces or layout Road Spaces, be passed. However the State Government will Not develop their areas. In future or when, the area of Municipal Council / Corporation would be merged, the said area, as per policy of existing policy, according to which, the District Collectors should hand over the concerned areas to the local Self Government Authorities.

The Satara District Co-operative

Housing Federation Ltd., submitted its writ petition No. 13416/2016 to cancel the said circular on 7/8/2018, before the bench of Justice Ranjit More and Justice Smt. AnujaPrabhudesai when the said writ petition came before the said Bench for hearing on 7<sup>th</sup> August, 2018, the AGP on instructions from Mr. Prakash Indalkar, Under Secretary, Revenue and Forests Departments Mantralaya,

Mumbai. Promised a statement the circular which is impugned in the petition would be withdrawn within period of four weeks within a period of four weeks from the date of the Judgment (7/8/18). He said so in view of the decision of Bombay High Court in Shri. Gurudatta Co-operative Housing Society Wadgao Gupta and ors VS State of Maharashtra and ors. Writ petition No. 6357 of 2013 decided on 28<sup>th</sup> July 2016. The AGP further Stated that the mutation entries which were changed on the basis of the said circular would be restored. His statement was accepted. Thus the Satara District Co-operative Housing Federation won the case.

**- SITARAM RANE**  
**(EDITOR)**



## CHAPTER XIII B HOUSING SOCIETIES

Whereas with a view to providing for the orderly development of the housing co-operative movement in the State of Maharashtra in accordance with the relevant directive principles of State policy enunciated in the Constitution of India, to consolidate and amend the law relating to housing Co-operative Societies in the State of Maharashtra this chapter XIII B is included.

### SUB CHAPTER I - PRELIMINARY

#### SHORT TITLE, EXTENT AND COMMENCEMENT

154B(1) The provisions of Section 1 and sub-sections 2-A, 5, 6, 7, 8, 10, 10ai, 10aii, 10aiii, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 20-A, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 29A, and 31 of section 2 shall apply mutatis mutandis.

[The provisions of sub sections (1)(a)(b), (2)(a)(b)(c), (4), (9), (10aii1), (10A), (11), (11A), (12), (14A), (15), (16A), (19a1), (19A), (22), (23) AND (25) of section 2 are not applicable]

#### 154B(2) Definitions-

**In this chapter, unless the context otherwise requires-**

- 1) "Flat" means block, chamber, dwelling unit, apartment, office, showroom, shop, godown, premises, suit, tenement, unit or by any other name, means a separate and self-contained part of any immovable property, including one or more rooms or enclosed spaces, located on one or more floors or any part thereof, in building or on a plot of land, used or intended to be used for any business, occupation, professions or trade, or for any other type of use ancillary to the purpose specified;
- 2) Plot means a piece of land numbered and shown as one plot in a layout sanctioned or to be sanctioned.
- 4) 'Corpus fund' means payment received or receivable by the society from the developer in lieu of surrendering its development rights of plot by way of registered document or contributed by members for any purpose as decided in General Meeting.
- 5) 'Member' means a person joining in an application for the registration of a cooperative housing society which is subsequently registered, or a person duly admitted to membership of a society after its registration & includes normal or associate or joint or provisional member.
- 6) 'Associate member' means a person duly admitted to membership of housing society on written recommendation of a member to exercise his rights and duties with his written prior consent and whose name does not stand in the share certificate.
- 7) 'Normal member' means a person duly admitted to membership of society with prior written consent of a member to occupy and use his flat.
- 8) 'Joint member' means a person joining in an application for the registration of a cooperative housing society jointly, which is subsequently registered or a person who is duly admitted to membership after its registered or a person who is duly admitted to membership after its registration and who holds share, right, title and interest in the flat jointly but whose name does not stand first in the share certificate.
- 9) 'Provisional member' means a person who is duly admitted as a member of a society temporarily after death of a member on the basis of nomination till the admission of legal heir or heirs as the member of the society in place of deceased member.
- 10) 'Dues' means the amount payable by a member or flat owner to this society and demanded by

the society by issuing bill or notice in writing and such demand is based on the provisions of Act. Rules and by laws of the society.

- 11) 'Defaulter' means a member or flat owner or occupier who fails to pay the dues of the society within three months from the date of service of bill or notice or due date of payment whichever is later.
- 12) 'Auditor' means a person or auditing firm who or which has been empanelled on the panel approved by the State Government or by the authority authorized by the State Government and appointed by the general meeting of the society or by the Registrar.
- 13) 'Family' means a group of persons which includes wife, husband, father, mother, son, daughter-in-law, daughter (married or unmarried) son-in-law, grandfather, and grandmother grandson. granddaughter married or unmarried).
- 14) 'General Body' means all the members of the society.
- 15) 'General Meeting' means meeting of General Body called and conducted in view of the provisions of this Act, Rules & Bylaws.
- 16) "Authority for Housing Society" means an authority constituted by State Government by notification under this Act for housing societies in the state of Maharashtra.
- 17) 'Promoter' means a person intending to become a member of a proposed society and who becomes the member on its registration.
- 18) 'Chief promoter' means a promoter who has been elected so in the meeting of promoters.
- 19) "Builder promoter" means,---
  - (i) a person who constructs or causes to be constructed an independent building or a building consisting of flats, or converts an existing building or a part thereof into flats including the re-development of building or buildings, for the purpose of selling all or some of the flats to other persons and includes his assignees;  
or
  - (ii) Plots owned by such authority or body or placed at their disposal by the Government, for the purpose of selling all or some of the flats or plots;  
or
  - (iii) any development authority or any other public body in respect of **allottees of---**
    - (a) buildings or flats, as the case may be, constructed by such authority or body on lands owned by them or placed at their disposal by the Government;  
or
    - (b) Plots owned by such authority or body or placed at their disposal by the Government, for the purpose of selling all or some of the flats or plots;  
or
    - (iv) an apex State level co-operative housing finance society and a primary co-operative housing society which constructs flats or buildings for its Members or in respect of the allottees of such flats or buildings;  
or
    - (v) any other person who acts himself as a builder, coloniser, contractor, developer, estate developer or by any other name or claims to be acting as the holder of a power of attorney from the owner of the land on which the building or flat is constructed or plot is developed for sale;  
or
    - (vi) such other person who constructs any building or apartment for sale to the general public.

- 20) 'Proposed society' means the society the proposal of which is submitted by Builder promoter or by chief promoter to Registrar and which has been granted permission for reservation of name and opening account in bank in its name.
- 21) 'Co-operative Housing Association' means association of co-operative housing societies and/or other legal bodies for the purpose of maintenance of common amenities or conveyance of land and common amenities in respect of plot or layout.
- 22) Person includes:
- i) An individual, who is competent to contract under the Indian contract act 1872.
  - ii) State Government.
  - iii) Central Government.
  - iv) A Hindu undivided family.
  - v) A company.
  - vi) A firm under Indian Partnership Act 1932 or The Limited Liability Partnership Act 2008.
  - vii) Local body.
  - viii) An Association of persons or body of individuals whether incorporated or not.
  - ix) A co-operative society registered under any law relating to cooperatives.
  - x) Any legal body which can hold the immovable property.
  - xi) Any entity as may be notified by the State Government from time to time.
- 23) 'Tenant Ownership Housing Society' means a society the object of which is to allot the plots to its members to construct the dwelling unit or flats thereon or to allot the dwelling units already constructed and where land is held either on lease hold or free hold basis by the society and houses are owned or to be owned by the members.
- 24) 'Tenant Copartner-ship Housing Society' means a society the objects of which is to allot the flats already constructed or to be constructed to its members and where both land and building/buildings are held either on freehold or lease-hold basis by the society.
- 25) Internal water leakages mean seepage or water from one flat to other flat or flats in the building of tenant co-partnership housing society.

## **SUB CHAPTER NO II**

### **REGISTRATION**

154 B(3) : The provisions of sections 3, 3A, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 20A, 21 and 21A shall apply mutatis mutandis. [The provisions of sections 11, 16, 18A, 18B And 18C are not applicable.

154 B (4) Conditions of Registration:

- 1) No tenant co-partnership housing society shall be registered under this Act, unless it consists of at least five persons, (each of such persons being a member of different family) or at least fifty one percent (of total number of flats as per sanctioned plan) flat purchasers or intending members and (who are qualified to become member under this Act), whichever is higher, join the registration proposal of housing society to be registered.
- 2) No tenant ownership housing society shall be registered under this Act, unless it consists of at least five persons, (each of such persons being a member of different family) or at least ninety percent (of total number of plots as per proposed or sanctioned layout) plot purchasers and (who are qualified to become member under this Act), whichever is higher, join the registration proposal of housing society to be registered.
- 3) No federal society shall be registered unless it has at least five housing societies as its members.

- 4) No Co-operative Housing Association shall be registered unless it has at least two housing societies and/or other legal bodies as its members.
- 5) Nothing in this section shall be deemed to affect the registration of any society made before the commencement of this Act.
- 6) The word 'limited' or 'unlimited' shall be the last word in the name of every society with limited or unlimited liability, as the case may be, which is registered or deemed to be registered under this Act.

**154 B (5) (I) Application for Reservation of name and permission for opening bank account:**

- 1) For the purpose of granting permission to open an account in the bank & reservation of name of the proposed tenant co-partnership housing society, an application shall be made to the Registrar in the prescribed form and shall be accompanied with the copies of commencement certificate, or the building completion certificate given by Architect and the copy of resolution of promoters electing chief promoter an authorizing him to make such application and on receipt of such application the Registrar shall dispose of it within a period of thirty days from the date of its receipt.
- 2) For the purpose of granting permission to open an account in the bank and reservation of name of the proposed tenant ownership housing society an application shall be made to the Registrar in the prescribed form and shall be accompanied with the copy of tentative layout plan certified by architect or sanctioned layout plan and copy of resolution of promoters electing chief promoter and authorizing him to make such application and on receipt of such application the Registrar shall decide it within a period of thirty days from the date of its receipt.

**154 (B) (5) (II) Application for Registration :**

For the purpose of registration of a housing society an application shall be made to the Registrar in the prescribed form and shall be accompanied with two copies of proposed bye-laws, other prescribed documents and registration fees.

Provided that the application shall be signed by the minimum number of plot or flat purchasers or owners or intending members as provided under foregoing section.

Provided further that for the registration of a federal society or cooperative housing association, such application shall be signed by minimum number of authorized officer bearers of different societies or legal bodies as the case may be as provided under foregoing section.

**SUB CHAPTER III**

**MEMBERS THEIR RIGHTS AND LIABILITIES:**

154 B (6) The provisions of section 22, subsections (1) (2) (3) of section 23, 25, 25A, 31, 33, 34 & 35 shall apply mutatis mutandis.

[The provisions of sections 23 (4), 24 (A), 28, 29 and 32A are not applicable.]

**154 B (7) Rights of members to inspect the documents:**

- 1) Every member of a society shall be entitled to inspect free of cost all the society's office during office hours or any time fixed for the purpose by the society, copy of the Byelaws, all the records and books of accounts and entire correspondence of society excluding personal information of other members and the correspondence between them and society.
- 2) A society shall furnish to a member, on request in writing and on payment of such fees at the rate as may be decided by the Registrar from time to time, the copies of any documents mentioned in the foregoing sub section : within one month from the date of payment of such fees.

**154 B (8) Admission of Nominal or Associate or Joint or provisional member:**

Not with standing anything contained in section 22, the society may admit any person as a nominal or associate or joint or provisional member.

**154 B (9) Removal of a member:**

When any question arises in respect of a membership of a person as to whether he has been duly admitted to the membership of society or has been admitted in violation of the provisions of this Act, Rules & Bye-laws, the Registrar suomotu or on an application shall decide such question within 3 months from the date of application and if he is satisfied that the person has been admitted as member in violation of provisions of this Act Rules & Bye-laws, pass an order to remove such person from membership, but no such order adverse to any such member shall be given without giving him an opportunity of being heard.

**154 B (10) Rights and Duties of member:-**

1) A member shall be entitled to exercise such rights as provided under this Act, Rules and Bye-laws.

No member shall be eligible for being appointed, nominated, elected, co-opted or for being a member of a committee, if he is a defaulter of any society.

2) (i) It shall be the duty of the member of the society to pay the dues of the society within time as decided by society in its general meeting.

(ii) Member shall vacate the flat when required for Redevelopment of the building or buildings of the society as decided in its general meeting.

(iii) Member shall perform his duties as provided in the Act, Rules and the Bye-laws.

**154 B (11) Voting Rights to member:**

1) No member of society shall have more than one vote in its affairs. Provided that every right to vote shall be exercised personally and not by proxy. Provided further that, in the case of an equality of votes the Chairman shall have a casting vote;

2) No Nominal member shall have right to vote.

3) The Associate member shall have right to vote with prior written consent of a member but shall not have right to contest the election to the committee.

4) The provisional member shall have right to vote and to contest the election to the committee.

5) In case of joint member the person whose name stands first in the share certificate, shall have right to vote. In his absence the person whose name stands second, and in the absence of both, the person whose name stands next and likewise, who is present and who is not a minor, shall have right to vote.

6) In case of federal society, authorised member of member society shall have right to vote.

7) In case of company or firm or any other body corporate or local authority or any legal body constituted under any law for the time being in force authorised director or person or any one of the partners as appointed by the firm, shall have right to vote.

**154 B (12) Transfer of share, right, title and interest:**

A member may transfer his share, right, title and interest in the society by way of Registered Document by following due procedure as provided in rules or byelaws.

**154 B (13) Transfer of interest on death of member:**

On the death of a member of a society, the society shall transfer share, right, title & interest in the property of the society of the deceased member to a person or persons on the basis of testamentary documents or succession certificate or legal heir ship certificate or document of family arrangement executed by the persons who are entitled to inherit the property of the

deceased member or to a person duly nominated in accordance with the Rules.

Provided that society shall admit nominee as a provisional member after the death of a member till legal heir or heirs are admitted as member in place of such deceased member.

Provided further that, if no person has been so nominated, society shall admit such person as provisional member as may appear to the committee to be the heir or legal representative of the deceased member as prescribed.

#### **SUB CHAPTER IV**

##### **INCORPORATION OF DUTIES AND PRIVILEGES OF SOCIETIES**

154 B (14) The provisions of sections 36, 37, 38, 40, 41, 42, except provision of sub section (I) of Section 43, 45 and sub sections (1) (b), (2) & (3) of section 47 shall apply mutatis mutandis.

[The provisions of sections 39, 44, 44A, 46, 47 (1) (a), 47 (4), 48, 48 (A) and 49 are not applicable.]

##### **154 B (15) Charge of society in respect of share and interest of member:**

A society shall have a charge upon share and interest of member or past member or deceased member to the extent of dues payable by such member to the society.

#### **SUB CHAPTER V**

##### **STATE AID TO SOCIETIES**

154 B (16) The provisions of section 62 except clause (b) shall apply mutatis mutandis.

[The provisions of sections 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 and 61 are not applicable.]

154 B (17) The State Government may grant financial assistance by way of loan, share capital and subsidy to the housing societies upon such terms and conditions as may be agreed.

#### **SUB CHAPTER VI**

##### **PROPERTY AND FUNDS OF THE SOCIETY**

154 B (18) The provisions of sections 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71 and 71A shall apply mutatis mutandis.

(The provisions of sections of 68, 69 and 69 (B) are not applicable)

##### **154 B (19) CREATION OF FUNDS**

(1) Every society shall create the funds as provided in the byelaws.

(2) Society may create corpus fund at the rate as may be decided in the general meeting of the society.

##### **154 B (20) Utilization of funds:**

Funds mentioned in foregoing section shall be utilized for the purpose as may be specified in byelaws of the society.

Provided that the corpus fund may be utilized for the purpose as may be decided in the general meeting of the society.

#### **SUB CHAPTER VII**

##### **MANAGEMENT OF SOCIETIES**

154 B (21) The provisions of Sections 72, 73 except subsection (1A) (b), 73C, 73CB, except proviso under sub section 1, 73D, 73F, 73I, 75, 76, 77A, 78A, sub sections 1, 1A and 1B of section 79, 79A and 80 shall apply mutatis mutandis.

(The provisions of sections of 72A, 73 (1A) (b), 73A, 73B, 74 and 78 are not applicable)

##### **154 B (22) Proviso under sub section 1 of section 73 CB:**

Provided that the elections to the members of the managing committee and elections of office bearers including causal vacancies of housing societies having less than two hundred members shall be conducted as per the provisions of approved Bye Laws of the society.

##### **154 B (23) CONSTITUTION OF COMMITTEE:**

(1) Committee shall consist of such number of members as may be decided by Registrar from time

to time.

- (2) The committee of the society shall stand constituted on the date of declaration of result of election to the committee by returning officer where more than two third of the committee members of the strength as may be decided by the Registrar from time to time, have been elected.

Provided that in case two third is a fraction, it shall be rounded off to next higher numbers.

- (3) The term of the office of the elected members of the committee and its office bearers shall be five years from the date of first meeting of newly constituted committee and the term of the office bearers shall be co-terminus with the term of the committee.
- (4) Any casual vacancy in the committee may be filled by cooption and term of the co-opted member will be co-terminus with the term of the committee.

**154 B (24) Disqualification of a member to the committee:**

- 1) Without prejudice to the other provisions of this act or the rules made there under, in relation to the disqualification of being a member of the committee no person shall be eligible to be appointed, nominated, elected, co-opted for a being a member of committee if he—
- (i) is a defaulter of any society or
  - (ii) who carries on business of letting, subletting and selling of flats in the housing society of which he is a member.
  - (iii) has been held responsible under section 154 B (25) or 88 or for payment of cost of enquiry under section 85 or
  - (iv) has incurred any disqualification under this act or the rules made there under or
- (v) The provisions of clauses (vii), (viii) and (ix) of sub section 1 of section 73CA shall apply mutatis mutandis.
- 2) A member, who has incurred any disqualification under above sub sections, shall cease to be a member of committee and his seat shall thereupon be deemed to be vacant.
- 3) A member of a committee who has ceased to be a member thereof, on account of having incurred disqualification under clauses (ii), (iii), (iv) & (v) of foregoing sub section 1, shall not be eligible to be re-elected, re-co-opted or re-nominated as a member of committee for five years from the date on which has so ceased to be a member of the committee.
- 4) A member of a committee who has ceased to be a member thereof, on account of having incurred disqualification other than disqualifications, referred to subsection (3) shall, unless otherwise specifically provided in this Act, be eligible to be reelected, re-co-opted or re-nominated as a member of committee as soon as such disqualification ceases to exist.

**154 B (25) Motion of no confidence against officers of society.**

- 1) An officer who holds office by virtue of his election to that office shall cease to be such officer if a motion of no confidence is passed at a meeting of a committee by not less than two third majority of the committee by not less than two third majority of the committee members who are present and entitled to vote at such meeting and his office shall thereupon be deemed to be vacant.
- 2) Provisions sub sections 2 to 7 of sections 73 ID shall apply mutatis mutandis.

**154 B (26) Obligation of the society to take action and Registrars power to enforce:**

- (1) If any society is required to take action for performance of its obligations, responsibilities and duties as provided in this Act, Rules and Bye-laws and or to execute the orders issued by the State Government or by the Registrar or by the Housing authority from time to time and such actions are not taken or such orders are not executed the Registrar suomotuor on an

application may issue directions to take such action or actions or execute such orders.

(2) Where any society is required to take any action or to execute the orders as provided in the foregoing sub section and such action is not taken or orders are not executed.

(i) Within the time provided in this Act, Rules or the Bye-laws or in the order as the case may be

(ii) Where no time is provided, within such time having regard to the nature and extent of the action to be taken as the Registrar may specify by notice in writing, the Registrar may himself or through a person authorized by him take such action or execute such order at the expense of the society and such expenses shall be recoverable from the responsible officer of the society as if it were arrears of land revenue.

Provided that before fixing the responsibility of payment of expenses an opportunity of being heard shall be given to officer of society to whom Registrar considers to be responsible for not taking such action or not executing such orders.

(3) The Application submitted by a member to the society for the certificate or certificates for sale or subletting his flat or mortgaging it for obtaining loan or for any other purpose shall be decided by the society within a period of thirty days from the date of receipt of such application and decision thereof shall be intimated to him within a period of fifteen days thereafter.

Provided that if society fails to decide such application within such time or if such application is rejected, the member may file appeal to the Registrar within a period of three months from the date of submission of application to the society or within a period of two months from the date of decision of the society whichever is earlier.

Provided further that every such appeal shall be disposed of by the Registrar within a period of sixty days from the date of its receipt.

#### **154 B (27) Allotment of parking spaces:**

1) Every society in its General Meeting shall allot number of parking spaces to its members on the basis of area of each flat according to the policy of local body framed in its Development Control Regulations for sanctioning parking spaces, in disregard to the allotment if already done in violation of such provisions of the Development Control Regulations.

Provided that if society fails to allot parking spaces, the Registrar shall exercise powers vested in him under foregoing section.

#### **154 B (28) Redevelopment:**

1) Society shall take decision in its General Meeting for redevelopment of its building or buildings in case—

i) Local authority certifies that the building or buildings of society are in dilapidated condition or unsafe for human residence or

ii) Structural Auditor recommends in writing that the building or buildings of society is or are unsafe for human residence or

iii) Of changes in Government policies or

iv) The society suo motu decides so in its General Meeting by simple majority of the total number of its members.

2) The redevelopment of the building/buildings of society shall be in accordance with the directions issued by the State Government in this respect from time to time.

#### **154 B (29) Internal water leakages:**

1) In case of internal water leakages, society shall appoint a structural or civil engineer to find out source of such leakages. He shall be entitled to enter and inspect any flat or flats and submit his report.



- 2) If the source of such leakages is due to structural defects, it shall be rectified by society through its funds.
- 3) If the source of such leakage is due to any other reason other than structural defects, it shall be responsibility of such member from whose flat water leakage starts, to undertake necessary repairs to stop internal water leakages.
- 4) In case a member from whose flat internal water leakages starts, fails to undertake necessary repairs to stop such leakages, it shall be responsibility of the society to take necessary steps to stop such leakages at the cost of such member.

#### **SUB CHAPTER VIII**

#### **AUDIT, INQUIRY, INSPECTION AND SUPERVISION.**

154 B (30) The provisions of sections 81 To 89 A shall apply mutatis mutandis.

154 B(31) Housing Federations their powers and duties:

Not with standing anything contained in this Act but subject the provisions of this section.

- 1) State Government may by notification in the official gazette notify housing federations for the areas specified in the notification.
- 2) Every society shall be affiliated to notified housing federation of the area wherein society is located.
- 3) Every notified Housing Federation shall create the Education and training fund.
- 4) Every society shall contribute to the Education and Training fund maintained by the notified Housing Federation at the rate as may be decided by the Registrar from time to time.
- 5) Every notified Housing Federation shall utilise Education and Training Fund:
  - i) For arranging seminars on issues related to housing societies.
  - ii) For imparting training to the persons to be appointed as managers/special recovery officers and to the members and officers of housing societies.
- 6) i) Every notified Housing Federation shall prepare, declare and maintain the panels of auditors, managers and special recovery officers as per the guidelines issued by the Registrar from time to time.
  - ii) The Registrar suomotu or on an application may remove such person from the panel maintained by Federation who-
    - a) has doubtful integrity or
    - b) has been convicted or
    - c) has been declared mentally incapable or
    - d) has abused his position while rendering his services or
    - e) failed to discharge his duties.

Provided that such person shall not be removed without giving him a reasonable opportunity of being heard.

- 7) i) Required qualifications for the Auditors, Managers and Special Recovery Officers shall be decided by the Registrar from time to time.
  - ii) Every notified Federation shall apply to the Registrar for delegation of necessary powers to the persons so trained as special recovery officer for recovery of the dues of the affiliated societies.

#### **8) A) Every society shall**

- i) Appoint auditor in its General Meeting from such panel or panel maintained by the Registrar for conducting the audit of its records and books of accounts.

Provided that the same auditor shall not be appointed for more than three consecutive

financial years.

- ii) Appoint Special Recovery Certificates or Recovery Orders or decrees.
- B) Every society may appoint manager from such panel for maintaining records and books of accounts of the society.
- 9) Rates of audit fees and remuneration of Special Recovery Officers shall be decided by the Registrar from time to time.

#### 10. Ill-treated parents can take back gifted property

Gifted property can be taken back if sons fail to look after them, says Bombay HC.

Bombay high court has ruled that elderly parents can take back the share in their property given to a child as a gift if he fails to look after them or harasses them. Citing the special law for the maintenance of senior citizens, a division bench of Justice Ranjit More and Anuja Prabhudesai upheld a tribunal's order that had cancelled a gift deed given by an elderly Andheri resident by which he had granted 50% share in his flat to his son.

“The gift deed was made at the request of the son and his wife. It is implied that the elderly father and his second wife would be looked after by them after the transfer of 50% share in the flat,” said the judges. “Obviously, the son and his wife, though ready and willing to look after the father; were unwilling to do so in respect of the second wife. In the above circumstances, we do not find any error in the order (cancelling the gift deed), therefore, we are not inclined to entertain this petition,” said the court and dismissed the petition filed by the son. The Maintenance and Welfare of Parents and Senior Citizens Act, 2007 provides for protection of parents and elderly persons who have signed away their property or assets to a person so that they would be taken care of, but are then left destitute. If a senior citizen has signed an agreement after 2007 to transfer his or her share in the property, for example, through a gift deed on the condition that their basic needs would be taken care of, but the person refuses to honour the agreement, then a maintenance tribunal is empowered to quash the agreement.

In the present case, the senior citizen's first wife died in 2014. Last year, when he wanted to remarry, his son and daughter-in-law requested that a share of the Andheri flat should be transferred to them. To buy peace in the family, he transferred 50% share in the flat to his son in May 2014. Subsequently, the son and daughter-in-law started insulting the elderly man's second wife.

-- Shibui Thomas

#### **What the law says**

The Maintenance and Welfare of Parents and Senior Citizens Act, 2007 makes it a legal obligation to provide for their elderly parents, abandoning who is a criminal offence.

- Biological, adoptive or stepparent, grandparents or senior citizen over 60 years who cannot maintain themselves can claim maintenance.

#### **LIABLE TO PAY MAINTENANCE**

Adult children or grandchildren, both male and female

- Senior citizens who do not have children can claim maintenance from an adult relative who is in possession of their property or will inherit the property on their death.

#### **MAINTENANCE**

An elderly parent or a senior citizen over 60 years of age can claim maintenance. The special tribunal can grant maintenance of up to Rs.10,000.

#### **PUNISHMENT**

Jail term of up to three months.

**11. HOUSING SOCIETY IS NOT AN INDUSTRY**

A Co-operative Housing Society living charges to its member as advertisement charges. For dis by blowing near signs, cannot be held as an 'Industry'. Before turning is an 'Industry', its predominant nature of its work. Housing Society's predominant job is to remember services to its members. In View of this Justice S. G. Gupte, of the Bombay Highcourt quashed the order of the Labour Court, holding Arihant Co-operative Housing Society as an Industry. Here is the full judgment,

**IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY  
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION  
WRIT PETITION NO.787 OF 2007**

**M/s. Arihant Siddhi Co.op. Hg. Soc. Ltd.**

**...Petitioner**

**vs**

**Pushpa Vishnu More & Ors.**

**...Respondents**

**Mr. M. D. Nagle, i/b, Mr. P. V. Satam, for the Petitioner.**

**Ms. Geeta Shastri, Additional G. P., for Respondent No.3.**

**CORAM : S. C. GUPTE, J.**

**DATED: JUNE 22, 2018**

**(ORAL JUDGEMENT):**

Heard learned Counsel for the Petitioner Respondent No.3 State. Respondent Nos. 1(a) to 1 (g), who are legal heirs of Original Respondent No.1, who have been brought on record by way of an amendment, are absent.

2. The petition challenges an award passed by the Labour Court at Mumbai in a reference made to it under the Industrial Disputes Act. The controversy concerns the claim of reinstatement with full back wages and continuity of service of original Respondent No.1. By the impugned award, the reference was allowed and reinstatement with full back wages and continuity in service was ordered. That order was challenged in the present petition chiefly on the ground that the Petitioner, against whom the award was passed, is not an 'industry' within the meaning of Section 2 (i) of the Industrial Disputes Act.
3. The Petitioner is a Co-operative Housing Society. It had engaged Respondent No.1 as a watchman. Upon his completion of 60 years of Age, his services were terminated with effect from 1 November 2000. It is the Petitioner's case that the termination was with mutual consent. That is a matter of dispute. Respondent No.1 was paid exgratia/retirement benefit, which was accepted by him. He, thereafter, raised a demand for re-instatement. It was his case that he was a permanent employee of the Petitioner and was terminated without any enquiry or offering proper retrenchment compensation. The reference was resisted by the Petitioner herein on the ground that the Petitioner was a housing society; that the services rendered by Respondent No.1 were personal services; and that the society not being an industry or Respondent No.1 its workman within the meaning of the term under the industrial Disputes Act, the reference was not maintainable. By its impugned award, the Labour Court held that though the society was a co-operative housing society, it earned profits by way of additional income from its members and accordingly, fell within the definition of industry. The Court held that the profit motive was proved and that the society could not be termed merely as a housing society. It, accordingly, held the reference to be maintainable and then proceeded to decide the other issues concerning legality of the termination and the reliefs to be granted to Respondent No.1.

4. This Court, in its judgment in the case of M/s. Shantivan-II Co.op. Hsg. Society Vs. Smt. Manjula Govind Mahida<sup>1</sup> (1. W.P. No. 360 of 2007 dated 21 June 2018.) has considered whether a co-operative housing society can be termed as an industry within the meaning of Section 2 (j) of the Industrial Disputes Act merely because it carries on some commercial activity, not as its predominant activity, but as an adjunct to its main activity. This Court has held that such society is not an industry. In a case like this, that is to say, where there is a complex of activities, some of which may qualify the undertaking as an industry and some would not, what one has to consider is the predominant nature of services or activities. If the predominant nature is to render services to its own members and the other activities are merely an adjunct, by the true test laid down in the case of Bangalore Water Supply and Sewerage Board vs. A. Rajappa<sup>2</sup>, (2. 1978 (ii) SCC Page 213) the undertaking is not an industry.
5. The Labour Court appears to have been swayed by the fact that a few members of the society were carrying on business such as coaching classes and dispensary and the society was charging advertisement charges for the neon signs put up by the members. The Court was of the view that the society was thereby earning income and, in the premises, could not be termed as a mere housing society. The Court also observed that in the premises the services rendered by Respondent No.1 to the society and its members could not be termed as personal services. The Court observed that the judgment of Som Vihar Apartment Owners' Housing Maintenance Society's case accordingly had no application to the facts of the present case. There is a fundamental fallacy in this reasoning. As held by the Supreme Court in Bangalore Water Supply case when there are multiple activities carried on by an establishment, what is to be considered is the dominant function. In the present case, merely because the society charged some extra charges from a few of its members for display of neon signs, the society cannot be treated as an industry carrying on business of hiring society cannot be treated as an industry carrying on business of hiring out of neon signs or allowing display of advertisements. In the premises, the impugned award of the Labour Court suffers from a serious error of jurisdiction.
6. Rule is, accordingly, made absolute and the petition allowed. The reference before the Labour Court is held to be not maintainable and the order of reinstatement with continuity of service and full back wages passed by the Labour Court is quashed and set aside. No order as to costs.

(S. G. GUPTE, J.)

## मिरारोड (पूर्व) शाखा

प्रत्येक महिन्याच्या तिसऱ्या शनिवारी सायंकाळी ६ वाजता हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष मा. सीताराम राणे हे फेडरेशनच्या मिरारोड शाखेत अभ्यागतांना मार्गदर्शन करण्यासाठी उपस्थित राहतात.

मिरारोड शाखा : शांती गार्डन, बिल्डींग नं.०५, गाळा नं.०६, सेक्टर नं.०५, एम.बी.एम.सी. ऑफीस समोर, रामनगर, मिरारोड (पूर्व) ४०११०७.

भ्रमणध्वनी: ९०२९२७८३८६

## Mhada to Sell Flats for Rs.30 L to Families Earning Rs.15k a Year

Maharashtra Housing and Area Development Authority (Mhada) has announced its next lottery for 1,194 flats around Diwali on November 7.

But affordability of its flats has come into question once again. Most apartments are built for below poverty line (BPL/EWS) and low income group (LIG) categories but come at a prohibitive cost. BPL households earn a cumulative family income of less than Rs. 15,000 a year. The cost of Mhada's BPL apartment is Rs. 28-31 lakh, putting a question mark on affordability.

Nearly 280 BPL flats in Antop Hill cost Rs.31 lakh each, 83 in Pratiksha Nagar cost Rs.29 lakh each, 114 apartments in Mankhurd cost Rs. 27.6 lakh each and 34 in Goregaon Rs.31 lakh each. There are nearly 270 LIG flats in Mulund, each costing Rs.30 lakh. The size of flats is yet to be announced. MIG category has 170 apartments in Mahavir Nagar, each for Rs.58.66 lakh.

Mhada's newly appointed chairman, Shiv Sena MLA Uday Sawant, said, "The rates may sound expensive but we are trying to figure out how to allot cheaper houses to government servants under Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY). We

do get criticised as people say the cost of our flats is on par with that of private projects. But it is marginally lower. Still, our rates should be lower. We will try to work out how to build cheaper houses in Mumbai, Pune, Nashik and Amravati."

The cost of several middle and high-income group apartments is being determined. Apart from 1,194 flats, 108 commercial establishments will be up for bidding too. It is unclear why the state is selling shop spaces.

For years, low income and middle class Mumbai kars have been questioning why the state housing board's rates are rising on par with the open market. In fact, the costliest flats in the previous lottery were Rs.2 crore each, prompting buyers to ask why they should not choose private builders. They said private companies offer superior construction and more, and finer, amenities.

□ □ □

हौसिंग हेरलडचे वर्गणीदार व्हा  
वार्षिक वर्गणी रु. २५०/-

प्रत्येक महिन्याच्या पहिल्या शनिवारी संध्याकाळी ६ वाजता फेडरेशनच्या डोंबिवली येथील कार्यालयात (सुजाता पॅलेस, गाळा नं. १, नुपूर हॉलजवळ, देवी चौक, पंडित दिनदयाळ क्रॉस रोड, डोंबिवली (पश्चिम) येथे सोसायट्यांना मार्गदर्शन करण्याकरिता फेडरेशनचे अध्यक्ष मा. सीताराम राणे उपस्थित राहतात.

## UNIQUE GOLDEN OPPORTUNITY FOR ADVERTISERS

The “**HOUSING HERALD**” is the Official organ of the Thane District Co-operative Housing Federation Ltd. Thane. “**HOUSING HERALD**” is sent to about 10,000 Co-operative Housing Societies in Thane District and individual subscribers. This means about Ten Lakh people read “**HOUSING HERALD**”

The HOUSING HERALD is the best medium for advertisements. The Advertisers are requested to make use of this unique medium. **The Following are the Reduced Rates of Advertisements.**

1. Quarter page - Black & White	Rs. 2,500/-
2. Half page - Black & White	Rs. 5,000/-
3. Full Page - Black & White- Black & White	Rs. 8,000/-
4. Colour Cover Page No. - 02 & 03	Rs. 10,000/-
5. Colour Cover Page No. - 04	Rs. 13,000/-

These rates are for single insertion. We accept advertisements on Six Monthly and Annual Contract basis also.

For Further Details - Please Contact

1) Chief Executive Officer

2) Executive Officer Tel. - 25332286 / 25363277 Fax. - 25388186

**Annual Subscription Rs. 500/-**

**Single Copy Rs. 25/-**