



# मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक मर्यादित

:: प्रधान कार्यालय ::

"मुंबई बँक भवन", २०७, डॉ.दादाभाई नौरोजी रोड,  
फोर्ट, मुंबई - ४०० ००१, दूरध्वनी - २२६१७१ ५४ ते ५९

सभासद सहकारी गृहनिर्माण संस्थाकरीता

इमारत पुनर्बांधणी कर्ज धोरण  
(सुधारीत)

दिनांक :- १८/०३/२०१९



**मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक मर्यादित**  
**सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी इमारत पुनर्बाधणी**  
**( SELF REDEVELOPMENT )**  
**संबंधीचे कर्ज धोरण :- (सुधारीत)**  
**(SELF REDEVELOPMENT LOAN POLICY)**

**मा.संचालक मंडळ सभा क्रमांक ४४/१५ वी दि.१८/०३/२०१९**  
**ठराव क्र.३ नुसार मंजूर**

**प्रस्तावना :-**

बृहन्मुंबईतील नोंदणीकृत व बँकेच्या सभासद जुन्या गृहनिर्माण संस्था असून त्यांच्या इमारती मोडकळीस आल्या आहेत. तसेच सदर संस्थांना नियमास अनुसरून पात्रतेनुसार अतिरिक्त एफ.एस.आय. (वाढीव चटई क्षेत्र) प्राप्त होऊन सुध्दा, इमारत पुनर्बाधणी करीता आवश्यक निधी उपलब्ध नसल्यामुळे तसेच संस्थेच्या इमारतीत वास्तव्यास असणाऱ्या व नोकरी / व्यवसायातून निवृत्त झालेल्या सभासदांकडे दुरुस्ती करीता आवश्यक निधी उपलब्ध नसल्याने परिणामी अशा इमारतींची पुनर्बाधणी प्रलंबित असल्याचे विचारात घेऊन बृहन्मुंबईतील सहकारी गृहनिर्माण चळवळीला बळकटी देणेकरीता संस्थेच्या सभासदांना पुनर्विकासातून निर्माण होणारे लाभ उदा.अतिरिक्त जागा, कॉर्पस निधी संपूर्णपणे मिळण्याकरीता तसेच शासनाच्या गृहनिर्माण संस्थाच्या स्वयंपुनर्विकासाबाबतच्या धोरणाचे सर्व लाभ थेट लाभार्थींना (गृहनिर्माण संस्थांचे सभासद) कोणत्याही मध्यस्थाविना (बिल्डर / डेव्हलपर) मिळवून देणेकरीता तसेच स्वयंपुनर्विकासाचा सुरक्षित पर्याय व निवडीचे स्वातंत्र्य, पारदर्शकता, सभासदांना मिळवून देण्याकरीता बँकेने सभासद व खातेदार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकरीता स्वयंपुनर्विकास कर्ज धोरण बनविले आहे. त्यातील अटी / शर्ती व इतर तपशील खालील प्रमाणे आहे.

सदर धोरणाचा लाभ नोंदणीकृत व बँकेच्या सभासद व खातेदार असलेल्या खाजगी भूखंडावरील, म्हाडाचे भूखंडावरील, शासकीय अथवा निमशासकीय भूखंडावरील सहकारी गृहनिर्माण संस्था, या धोरणामध्ये नमूद अटी व शर्तीचे पालन करून, कर्ज सुविधेचा लाभ या धोरणा अंतर्गत घेवू शकतील. सदर योजना सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे स्वयंपुनर्विकास योजनेकरीताच मर्यादित आहे. स्वयंपुनर्विकास कर्ज धोरण सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या जुन्या/मोडकळीस आलेल्या/ पुनर्बाधणीची गरज असलेल्या इमारतींच्या (सेस इमारती वगळून) पुनर्विकासाकरीता आहे.



सहभाग योजनेअंतर्गत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पाकरीता इतर बँका, आर्थिक संस्था, शासकीय संस्था, निमशासकीय संस्था यांचे समवेत बँक कर्ज पुरवठा करील. याकरीता आवश्यक ते दस्तऐवज तयार करुन बँकेचे हक्क सुरक्षित करता येतील. कार्यक्षेत्रानुसार व रिझर्व्ह बँक / नाबार्डचे निकषानुसार सहभाग योजनेअंतर्गत कर्ज पुरवठा करण्याकरीता बँकेच्या कार्यक्षेत्रामध्ये किंवा आवश्यकतेनुसार लिड बँक म्हणून मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक अथवा इतर बँका कार्य करतील.

### उद्देश:-

१. सध्या अस्तित्वात असलेली जुनी इमारत संपूर्ण तोडून त्या जागेवर नविन इमारत बांधणे व प्रचलित कायदानुसार (DP 2034 व DCPR 2034) संस्थेस प्राप्त झालेल्या वाढीव एफ.एस.आय. (वाढीव चटईक्षेत्र) चा लाभ करुन घेणे.
२. संस्थेच्या जागेमध्ये मुळ इमारती व्यतिरिक्त जी मोकळी जागा शिल्लक आहे त्या जागेवर नविन इमारत बांधून त्याचा संस्थेस लाभ घेणे.
३. सध्याची सुस्थितीतील इमारत व प्राप्त झालेल्या वाढीव चटई क्षेत्राचा उपयोग करुन सदर इमारतीवर नविन बांधकाम करणे.

### इमारत पुनर्बांधणी कर्जासाठीचे पात्रता निकष :-

१. कर्ज मागणी करणारी संस्था बँकेच्या कार्यक्षेत्रातील तसेच महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० नुसार नोंदणीकृत असणे आवश्यक आहे. तसेच अर्जदार संस्था बँकेची सभासद व खातेदार असणे आवश्यक राहिल.
२. बँकेच्या कार्यक्षेत्रातील खाजगी जमिनीवरील, म्हाडाचे भूखंडावरील तसेच शासकीय, निमशासकीय भूखंडावरील नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकरीता आहे. (Cess इमारती वगळून)
३. अर्जदार गृहनिर्माण संस्थेने अर्ज करतेवेळेस प्रचलित गृहनिर्माण तसेच पुनर्विकासा संदर्भातील शासनाच्या, स्थानिक स्वराज्य संस्थेच्या (नगरविकास खाते, महानगरपालिका, MMRD,



म्हाडा, इत्यादी) धोरणाचे तसेच त्यातील अटी व शर्तीचे संपूर्ण पालन करून प्रस्ताव सादर करणे आवश्यक राहिल.

पुनर्विकास प्रकल्प वाटचालीचे दरम्यान म्हणजेच पूर्ण होईपर्यंत वेळोवेळी शासनातर्फे तसेच स्थानिक स्वराज्य संस्थेमार्फत नगरविकास खाते, MMRD, म्हाडा इ. यांचेकडून निर्गमित होणारे सर्व आदेश अर्जदार गृहनिर्माण संस्थेवर बंधनकारक राहतील.

४. स्वयंपुनर्विकास करू इच्छिणाऱ्या व बँकेकडे वित्तीय सहाय्यकरीता अर्ज करणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या अर्ज करते वेळेस सभासद रजिस्टरनुसार अस्तित्वात असलेल्या मुळ सभासदांपैकी १००% सभासदांची बँकेच्या विहित नमुन्यामध्ये स्वयंपुनर्विकास पध्दतीने पुनर्विकास करणेस व मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेकडून सदर स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पाकरीता कर्ज घेण्यास मान्यता असली पाहिजे. परंतु ज्या संस्थांमधून १००% सभासदांची मान्यता मिळणे शक्य होत नसल्यास कमीत कमी ७५% सभासदांची मान्यता अर्जासोबत सादर करणे आवश्यक राहिल व अशा संस्थांचे संदर्भात Case to Case basis वर कर्ज मंजूर करावयाचे अथवा नाही याचे अधिकार मा.संचालक मंडळास राहिल. परंतु कर्जाची प्रथम उचल करणेपूर्वी १००% सभासदांची मान्यता आवश्यक राहिल. सदर मान्यता १००/- रुपयाचे स्टॅम्प पेपरवर मुळ सभासदाच्या (असोसिएट मॅबर इत्यादी वगळून) स्वाक्षरीनिशी संस्थेच्या वार्षिक / विशेष सर्वसाधारण सभेच्या ठरावासह सादर करणे आवश्यक राहिल. विहित नमुन्यातील संमतीपत्र संस्थेचे पदाधिकारी यांनी प्रमाणित करणे बंधनकारक राहिल.
५. कर्ज मागणी करणा-या संस्थेने गत तीन वर्षांची हिशेब पत्रके (शासकीय लेखापरिक्षकांनी प्रमाणित केलेली) तसेच शासकीय लेखापरिक्षण अहवाल कर्ज मागणी अर्जासोबत सादर करणे आवश्यक राहिल.
६. अर्जदार संस्थेने सर्व प्रकारची अद्यावत शासकीय देणी व इतर देणी अदा केलेली असणे तसेच संस्थेच्या सर्व सभासदांनी अद्यावत मेन्टेनन्सचा भरणा केलेला असणे आवश्यक आहे. सभासदांची गृहनिर्माण संस्थेकडे कोणत्याही प्रकारची थकबाकी नसावी व संस्थेच्या शासकीय लेखापरिक्षकांनी सदर बाब प्रमाणित करणे आवश्यक राहिल.

७. अर्जदार संस्थेला मागील ३ वर्षांमध्ये लेखापरिक्षणामध्ये 'अ' अथवा 'ब' लेखापरिक्षण वर्ग मिळणे आवश्यक आहे. 'क' व त्याखालील लेखापरिक्षण वर्ग मिळालेल्या संस्था कर्ज



मागणीस पात्र राहणार नाहीत. सदर गृहनिर्माण संस्थेवर प्रशासक, प्रशासकीय समितीची नियुक्ती केली असेल अशा संस्था कर्जास पात्र राहणार नाही. तसेच गृहनिर्माण संस्थेच्या समितीची निवड संस्थेचे उपविधी तसेच निवडणूकी संदर्भात शासनाने जारी केलेल्या नियमास अधिन राहून झालेली असावी.

८. अंतिम कर्ज मंजूरी करीता अर्ज सादर करताना संस्थेने एक एफ.एस.आय (one FSI) ची IOD/ IOA स्वखर्चाने प्राप्त करून अर्जासोबत अंतिम कर्ज मंजूरीकरीता सादर करणे आवश्यक राहिल.

### कर्ज मागणी अर्ज सादर करण्याची पध्दती :-

कर्ज अर्जाची किंमत रु.१०००/- (अधिक प्रचलित कर) इतकी राहिल.

तसेच सदर किंमतीत वेळोवेळी बदल करण्याचा अधिकार बँकेचे कार्यकारी संचालक / मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना राहतील.

### तत्त्वतः कर्ज मंजूरी व अंतिम कर्ज मंजूरी असे कर्ज मंजूरीचे २ प्रकार आहेत :-

संस्थेस बँकेकडे तत्त्वतः मंजूरी करीता अर्ज सादर करावयाचा असल्यास रु.५०,०००/- (अधिक प्रचलित कर) इतके शुल्क भरणा करणे आवश्यक राहिल. संस्थेने त्यांचे विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये स्वयंपुनर्विकासाचा निर्णय घेतल्यानंतर तत्त्वतः कर्ज मंजूरीकरीता बँकेकडे प्रस्ताव सादर करताना उपरोक्त प्रमाणे रु.५०,०००/- (अधिक प्रचलित कर) इतके शुल्क भरणा करणेबाबत तसेच जर प्रकल्प व्यवहार्य नसल्यास बँकेकडून संस्थेच्या कर्ज मंजूरीस मान्यता मिळणार नाही व सदर रक्कमेचा बँकेकडून परतावा मिळणार नाही अशा आशयाचा ठराव पारित करून त्याची सत्यप्रत प्रस्तावासोबत सादर करावी. सदर शुल्क कोणत्याही परिस्थितीत परत दिले जाणार नाही. संस्थेने अंतिम कर्ज मंजूरी घेतल्यास त्यावेळेचे प्रक्रिया शुल्कामधून सदर रक्कम वळती करण्यात येईल. तत्त्वतः कर्ज मंजूरी करीता संस्थेच्या ठरावासहीत व फिजिब्लिटी रिपोर्ट तसेच सभासदांच्या बँकेचे विहित नमुन्यातील संमती पत्रासह उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे रु.५०,०००/- (अधिक प्रचलित कर) शुल्कासह व कर्ज मागणी अर्ज सर्व कागदपत्रांसहीत ज्या शाखेमध्ये संस्थेचे बचत खाते आहे त्या शाखेमार्फत सादर करावा.

अंतिम कर्ज मंजूरीकरीता अर्ज सादर करावयाचा झाल्यास रु.१.०० लाख (अधिक प्रचलित कर) शुल्कासहीत, विहित नमुन्यातील अर्ज आवश्यक त्या कागदपत्रांसह सादर करावा.

९. संस्थेच्या नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रमाणित झेरॉक्स प्रत.



२. संस्थेच्या पोटनियमाची अद्यावत सत्यप्रत.
३. गत ३ वर्षातील व अद्यावत आर्थिक पत्रके (तेरीज, ताळेबंद, नफा - तोटा पत्रक ई.)
४. संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेचा कर्ज मागणी संबंधीचा ठराव.
५. संस्थेच्या संचालक मंडळ सदस्य तसेच सर्व सभासदांचे निवासी, नोकरी/व्यवसायाचे/ गावचे पत्ते, पॅन कार्ड, आधार कार्ड व दूरध्वनी क्रमांकासह यादी संस्थेच्या पदाधिका-यांनी प्रमाणित करुन देणे आवश्यक राहिल.
६. संस्थेचे कन्व्हेयन्स डीड, मानीव अभिहस्तांतरण अथवा डिम्ड कन्व्हेन्स अथवा इंडेक्स II ची प्रत व प्रॉपर्टी कार्डची (अद्यावत-तीन महिने पेक्षा जुने नसलेली) प्रत.
७. संस्थेच्या भूखंडाच्या नकाशाची आर्किटेक्ट व सक्षम अधिका-याने मंजूर केलेली सत्यप्रत.
८. प्रस्तावित पुनर्बांधणी प्रकल्पाचा प्रोजेक्ट रिपोर्ट (Techno Financial Report) / Feasibility Report
९. सक्षम अधिकाऱ्याने प्रमाणित केलेल्या बांधकामांच्या नकाशाची प्रत.
१०. सक्षम प्राधिकरणाने जारी केलेली एक एफ.एस.आय.ची (one FSI) IOD अथवा IOA ची प्रत महानगरपालिका आयुक्त अथवा म्हाडा गृहनिर्माण सस्थांकरिता CEO यांची Concession Approval ची प्रत.
११. कमेन्समेंट सर्टिफिकेटची प्रत अर्जासोबत सादर करण्याची आवश्यकता नाही. परंतू प्रकल्पाचे वाटचाली दरम्यानच्या काळामध्ये कर्ज उचलीच्या आवश्यकतेनुसार व बँकेचे PMC यांचे अभिप्रायानुसार त्या त्या टप्प्याचे कमेन्समेंट सर्टिफिकेटची प्रत सादर करणे आवश्यक राहिल. ज्या प्रकल्पाच्या बाबतीत अर्ज करण्यापूर्वी कमेन्समेंट सर्टिफिकेट मिळाली असल्यास त्याची प्रत अर्जासोबत सादर करावी.



१२. संस्थेने वार्षिक / विशेष सर्वसाधारण सभेतील ठरावान्वये नेमणूक केलेल्या स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पाकरीता आवश्यक त्या सर्व तज्ञांच्या नेमणूकीच्या / कराराच्या संस्थेच्या पदाधिका-यांनी प्रमाणित केलेल्या सत्यप्रती.
१३. स्वयंपुनर्विकास पध्दतीने संस्था पुनर्विकास करित असल्याबाबतचा व सदर प्रकल्पाकरीता मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेकडून वित्तीय सहाय्य घेणेबाबतचा संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेच्या ठरावाची सत्यप्रत. सदर ठराव मागील सहा महिन्यांचे आतील असावा.
१४. संस्थेच्या प्रत्येक सभासदाचे बँकेच्या विहित नमुन्यातील संमती पत्र, आवश्यक त्या मुद्रांक शुल्कासह बँकेस सादर करावे.
१५. CTS Plan (Latest - तीन महिन्यापेक्षा जुने नको.)
१६. ७/१२ उतारा (Latest - तीन महिन्यापेक्षा जुने नको.)
१७. संस्थेच्या सध्याच्या सभासदांची यादी तसेच त्यांनी धारण केलेल्या कारपेट क्षेत्रफळासह सदर क्षेत्रफळ आर्किटेक्ट यांनी सर्व्हेद्वारे (लेझर) प्रमाणित केलेले असावे.
१८. अर्ज सादर करतेवेळेस संस्थेच्या इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र. एकापेक्षा अधिक असल्यास सर्व प्रमाणपत्रे सादर करावीत.
१९. टोटल स्टेशन सर्व्हे प्लान
२०. Latest Property Tax Receipt. (Last 6 month to one year)
२१. Existing Building approved plan.
२२. Copy of Layout plan



२३. अर्जदार गृहनिर्माण संस्थेने इतर कोणत्याही आर्थिक संस्थेकडून कर्ज घेतले नसल्याबाबतचे प्रमाणपत्र अर्जासोबत सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच सभासदांपैकी ज्या सभासदांनी त्यांचे सदनिकांचे तारणावरती कर्ज घेतले असल्यास त्याचा तपशिल अर्जासोबत सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच संबंधीत सभासदांनी त्यांच्या सदनिकेच्या तारणावर कर्ज घेतल्याबाबतचे रु.१००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर Self declaration सादर करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सदर गृहनिर्माण सहकारी संस्थेने अशा सभासदांची यादी प्रमाणित करून बँकेस सादर करावी.
२४. संस्थेचा स्वयंपुनर्विकास प्रकल्प सी.आर.झेड., पर्यावरण, नागरी उड्डान मंत्रालयाचे नियम याचे पालन करित असल्याबाबत व त्याबाबत परवानग्या आवश्यक असल्यास / नसल्यास या संदर्भातील प्रतिज्ञापत्र संस्थेच्या आर्किटेक्ट यांनी प्रमाणित करून बँकेस सादर करावे.
२५. संस्थांच्या पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये Inclusive Housing चे अंतर्गत शासनाला हस्तांतरित करावयाच्या सदनिकांचा समावेश होत असल्यास त्याबाबतची माहिती क्षेत्रफळासह संस्थेचे PMC यांनी त्यांचे फिजिलिटी रिपोर्टमध्ये नमूद करून अर्जासोबत सादर करावी.

**टिप :- उपरोक्त नमूद सर्व कागदपत्रे संस्थेच्या पदाधिका-यांनी प्रमाणित करून देणे आवश्यक राहिल.**

संस्थेच्या कर्ज मंजूरी संबंधीचे आर्थिक निकष :-

१. शासकीय किंवा शासनाच्या पॅनलवरील लेखापरिक्षकांनी दिलेल्या "अ" व "ब" वर्गातील संस्थाच कर्जासाठी पात्र राहतील. संस्थेचा आर्थिक सहभाग, प्रोजेक्ट कॉस्टचे ५% इतका असणे आवश्यक राहिल.
२. अर्जदार गृहनिर्माण संस्थेने इतर कोणत्याही आर्थिक संस्थेकडून कर्ज घेतले नसल्याबाबतचे प्रमाणपत्र अर्जासोबत सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच संबंधीत सभासदांनी त्यांच्या सदनिकेच्या तारणावर कर्ज घेतल्याबाबतचे रु.१००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर Self declaration सादर करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सदर गृहनिर्माण सहकारी संस्थेने अशा सभासदांची यादी प्रमाणित करून बँकेस सादर करावी.



**कर्जाचा प्रकार :-** सदरील कर्ज "गृहनिर्माण स्वयंपुनर्विकास प्रकल्प कर्ज" या कर्ज प्रकारांतर्गत मंजूर करणेत येईल.



## कर्जाचा कालावधी / मोरेटोरियम कालावधी / प्रिपेमेंट चार्जेसबाबत

सदर कर्जाचा एकूण कालावधी, रु.५०.०० कोटीपर्यंतचे कर्जाकरीता जास्तीत जास्त ७ वर्षांचा असेल पैकी २ वर्ष मोरेटोरियम कालावधी असेल. रु.५०.०० कोटीच्या वरील प्रकल्पास कर्जाचा कालावधी जास्तीत जास्त १० वर्षांचा असेल पैकी ३ वर्ष मोरेटोरियम कालावधी असेल. परंतु मोरेटोरियम कालावधी प्रकल्पाचे कालावधीशी निगडीत राहिल.(शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या निर्णयानुसार बदल केला जाईल.) मोरेटोरियम कालावधी मध्ये व्याज भरणे बंधनकारक नाही. परंतु मोरेटोरियम कालावधी पूर्ण झाल्यावर संपूर्ण व्याजाचा प्रथम भरणा करावा लागेल. मोरेटोरियम कालावधी कर्जाच्या प्रथम उचलीपासून लागू होईल. तसेच संस्थेने मंजूर कर्जाची प्रथम उचल कर्ज मंजूरीपासून ६ महिन्यांचे आत करणे अनिवार्य आहे. अन्यथा सदर कर्ज मंजूरी रद्द होईल व संस्थेस पुनःश्च नव्याने कर्ज प्रस्ताव सादर करावा लागेल.

मोरेटोरियम कालावधीमध्ये संस्थेचे बांधकाम प्रकल्प आराखडयानुसार पूर्णत्वास गेलेले आढळल्यास मोरेटोरियम कालावधी समाप्त करण्यात येईल व संस्थेस व्याजाची रक्कम त्वरीत देय राहिल.

मुदतीपूर्वी व्याजासह कर्जाची परतफेड केल्यास मुदतपूर्व परतफेडीपोटी कोणत्याही प्रकारचे शुल्क आकारले जाणार नाही.

## कर्ज मंजूरी मर्यादा :-

सदर कर्जाची मर्यादा प्रोजेक्ट कॉस्टचे ९५% इतकी राहिल. प्रोजेक्ट कॉस्ट म्हणजेच बँकेचे पी.एम.सी. यांनी अर्जदार संस्थेने सादर केलेल्या फिजिबिलिटी रिपोर्टचे तपासणी अंती दिलेल्या अभिप्रायानुसार असलेली प्रोजेक्ट कॉस्ट.

कर्ज मंजूरीची कमाल मर्यादा रु.५०.०० कोटी अथवा बँकेला लागू असलेले त्या त्या वेळेचे RBI / NABARD यांनी ठरवून दिलेले निकषानुसार तसेच बँकेच्या एक्सपोजर नॉर्म्सनुसार राहिल.

(Project Cost = Cost of TDR, Construction Cost, Architect, BMC, PMC Fees, Rent Payable, Rent Relocation Charges, Cost of Fungible FSI and Reimbursement of Expenses required for various permissions from the Government Authorities, Loan Processing Fees, Interest amount of Project Loan Calculated on the basis of Cash flow, Expenses towards Rainwater Harvesting, Installation of Solar System, CC TV Camera & other cost related to project.



कर्जाचा व्याजदर :-किमान द.सा.द.शे. १२.५०% इतका राहिल. मात्र वेळोवेळी व्याजदरात बदल करण्याचा अधिकार बँकेचे संचालक मंडळास राहिल.

**कर्ज मंजूरी शिफारस संबंधी तज्ञ कमिटी :-**

कर्जाकरीता संस्थेचा विहित नमुन्यातील अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर कार्यालयामार्फत कागदपत्रांची प्राथमिक छाननी होऊन आवश्यकतेनुसार कागदपत्रे सादर केली असल्यास कर्ज अर्ज पुढील तपासणीकरीता सदर प्रकल्पासाठी बँकेच्यावतीने नियुक्त करण्यात आलेले प्रोजेक्ट मॅनेजमेन्ट कन्सल्टंट (PMC), सनदी लेखापाल, कायदेविषयक सल्लागार यांचेकडे तसेच शासकीय मान्यता प्राप्त मुल्यांकनकाराकडे पाठविण्यात येईल.

प्रत्येक प्रकल्पासाठी बँकेचे वतीने PMC, सनदी लेखापाल व कायदेविषयक तज्ञ यांची नियुक्ती केली जाईल. परंतु संस्थेने नेमणूक केलेले PMC, सनदी लेखापाल व कायदेविषयक तज्ञ हे कोणत्याही परिस्थितीत बँकेने बँकेच्यावतीने त्या संस्थेच्या प्रकल्पाकरीता नेमणूक केलेल्या व्यक्ती अथवा फर्म व संस्थेने नेमणूक केलेल्या व्यक्ती अथवा फर्म एकच असू नयेत. तसेच इतर फर्म असल्यास त्यामधील पार्टनर देखील सारखे असू नयेत.

प्रचलित कायदानुसार ज्या दिवशी प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु होईल त्या दिवशी पर्यंत लागू असलेल्या सर्व परवानग्या संबंधित संस्थेने देणे आवश्यक आहे.

सर्व प्रकारच्या परवानग्यांची तसेच महाराष्ट्र शासनाचे पुनर्विकासाचे संदर्भातील शासकीय परिपत्रकातील सर्व बाबींची, उपरोक्त कमिटीने योग्य ती छाननी करून, त्याची वैधानिकता तपासलेनंतर कर्ज मागणीचा विचार केला जाईल.

**कर्जासाठी तारण :-**

१. संस्थेचे सर्व ॲसेटस / संपत्ती, प्रस्तावित इमारत (विक्रीसाठी उपलब्ध असलेल्या सदनिका), जागा (प्लॉट) बँकेस इंग्लिश मॉर्गेज करून देणे आवश्यक राहिल.

तारण ठेवावयाच्या मालमत्तेकरीता इंग्लिश मॉर्गेज करावे लागेल व याकरीता येणारा स्टॅम्प ड्युटी, नोंदणी शुल्क व इतर अनुषंगिक खर्च संस्थेने करावयाचा आहे.

२. संस्थेच्या प्रत्येक सभासदाचे बँकेच्या विहित नमुन्यातील संमती पत्र, आवश्यक त्या मुद्रांक शुल्कासह (सद्यस्थितीत १०० रुपयांचे स्टॅम्प पेपरवर) बँकेस सादर करावे, तसेच सदर संमती



पत्राव्दारे सभासद संस्थेचे स्वयंपुर्नविकास त्याकरीता मुंबई बँकेकडून घ्यावयाच्या कर्जाकरीता संस्थेची मालमत्ता बँकेस तारण ठेवणे (वरील १ प्रमाणे) तसेच बँकेच्या कर्जाची परतफेड विहित मुदतीत संस्था करील याबाबतची हमी संबंधित संमती पत्राव्दारे बँकेस देईल.

३. गृहनिर्माण संस्थेचे पदाधिकारी व समिती सदस्यांचे बँक कर्ज परतफेडीसंबंधी वैयक्तिक व सामुहिक हमीपत्र. (बँकेचे विहित नमुन्यात)

### कर्ज वितरण पध्दती :-

१. कर्ज मंजूर केलेल्या संस्थेने कर्ज उचलीची मागणी विहित नमुन्यात सादर केल्याचे नंतर उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे प्रकल्पाकरीता नियुक्त केलेल्या बँकेच्या PMC कडून कर्ज उचली संदर्भात शिफारस प्राप्त झालेचे नंतर शिफारस केलेल्या कर्ज रक्कमेचे वितरण संस्थेच्या कर्ज खात्याला नावे टाकून मागणीनुसार केले जाईल.

सभासदांना अदा करावयाचे मासिक भाडे दरमहा संस्थेचे मागणीनुसार सभासदांच्या मुंबई बँकेतील खात्यामध्ये जमा केले जाईल. तसेच ब्रोकरेज, शिफर्टिंग व रिशिफर्टिंग चार्जेस इत्यादीची रक्कम मंजूर फिजिब्लिटीनुसार अर्जदार संस्थेच्या सभासदांच्या मुंबई बँकेतील खात्यामध्ये संस्थेचे मागणीनुसार जमा केली जाईल. याकरीता बँकेचे PMC यांचे शिफारशीची आवश्यकता नाही.

प्रकल्पाचे कालावधी दरम्यान / कर्जाचे कालावधी दरम्यान प्रकल्पाकरीता नियुक्त केलेल्या बँकेच्या सनदी लेखापालांकडून कर्ज वितरण करणेकरीता ठराविक कालावधीने अभिप्राय घेण्यात यावा.

ज्या फिजिब्लिटी रिपोर्टच्या आधारे कर्ज मंजूर केले आहे त्या त्या फिजिब्लिटी रिपोर्टमधील ग्राह्य खर्चाच्या रकमा मागणीमध्ये अंतर्भूत करता येतील. आधारभूत फिजिब्लिटीमध्ये नमूद नसलेले कोणतेही खर्च कर्ज रक्कम म्हणून अदा करणेबाबत मा.संचालक मंडळास अधिकार राहिल.

कर्जाची मागणी बँकेचे विहित नमुन्यामध्ये संस्थेचे पदाधिकारी यांचे स्वाक्षरीसह संबंधित शाखेस सादर करावे. तसेच त्यासोबत मागणी केलेल्या रक्कमेच्या पुराव्याबाबतची बिलं वगैरे संस्थेचे आर्किटेक्ट / PMC यांनी प्रमाणित करावयाचे आहे.



२. संस्थेच्या व बँकेच्या संयुक्त नावे बँकेत "एस्करो अकाउन्ट" उघडणे आवश्यक आहे. संस्थेकडे नविन विक्री योग्य सदनिकांचे विक्रीतून प्राप्त होणा-या रक्कमा तसेच इतर सर्व जमा होणाऱ्या रकमा याच खात्यात जमा करणे आवश्यक राहिल. अशा जमा होणाऱ्या रकमांच्या विनियोग खालीलप्रमाणे करता येईल.

अ) कायदेशीर तसेच शासकीय देणी उदा.मालमत्ता कर, लाईट बिले, वगैरे अदा करणेकरीता

**किंवा**

ब) कर्जावरील व्याजाचा भरणा करणेकरीता किंवा

क) कर्जाचे मुद्दलापोटी रकमेचा भरणा करणेकरीता किंवा

ड) संस्थेचे स्वयंपुनर्विकासासंबंधी पुढील कामकाजाकरीता.

उपरोक्त 'अ' व 'ड' मधील नमूद कारणांकरीता "एस्करो अकाउन्ट" मधील रकमेचा विनियोग संस्थेने मागणी केलेल्या दिनांकाच्या व वितरण करण्याच्या दिवशी संस्थेच्या कर्जाच्या अनुषंगाने मुद्दलापोटी येणे रक्कम व व्याज यांची एकत्रित रक्कम वगळून उर्वरीत रक्कम अदा करण्यात येईल. परंतु याबाबत संस्थेची मागणी न्याय व योग्य असल्याबाबत बँकेचे प्रकल्पाकरीता नियुक्त केलेले पी.एम.सी. व सनदी लेखापाल यांनी प्रमाणित व शिफारस केलेली असावी.

३. मंजूर कर्जापोटी वेळोवेळी मागणी केल्या जाणा-या सर्व रक्कमा संस्थेचे आर्किटेक्ट / PMC यांनी प्रमाणित करून बँकेकडे मागणी स्वरूपात सादर कराव्यात. तदनंतर सदर मागणी बँकेचे सदर प्रकल्पाकरीता नियुक्त केलेले PMC व आवश्यकता असेल त्यावेळी सनदी लेखापाल यांचेकडे शिफारशीकरीता पाठविण्यात येईल. त्यांचेकडून प्राप्त झालेल्या अभिप्रायानुसार मागणीमध्ये नमूद रक्कमेपैकी शिफारस करण्यात आलेली रक्कम संस्थेच्या कर्ज खात्याला नावे टाकून वितरीत करण्यात येईल.

परंतु मोरॅटोरियम कालावधीनंतर कर्ज वसुलीचा आढावा घेवून तसेच नव्याने संस्थेची फिजिबिलिटी घेवून बँकेचे आर्किटेक्ट व सनदी लेखापाल यांच्या अभिप्रायासह मा.संचालक मंडळाची मान्यता घेवून नंतरच रेंट (मासिक भाडे) अदा करावे.



प्रस्तावाबाबत केंद्र कार्यालय स्तरावरील कार्यवाही :-

स्वयंपुनर्विकासाकरीता इच्छुक उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे निकषामध्ये बसणा-या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने आवश्यक त्या कागदपत्रांसह विहित नमुन्यामध्ये बँकेकडे अर्ज केल्याचे नंतर

कार्यालयीनस्तरावर सदर अर्जाची प्राथमिक छाननी होवून तदनंतर सदर अर्ज बँकेच्यावतीने नियुक्त केलेल्या कायदे तज्ञांकडे कायदेविषयक अभिप्रायाकरीता, फिजिबिलिटी रिपोर्ट तसेच प्रकल्पाची शासकीय परवानगी इ. च्या छाननी करीता बँकेचे PMC यांचेकडे तसेच प्रकल्पाची आर्थिक बाजू (कॅशफ्लो), अर्जदार संस्थेची आर्थिक पत्रके इ. च्या तपासणी करीता बँकेचे सनदी लेखापालांकडे छाननी करण्याकरीता कार्यालयातर्फे पाठविण्यात येईल. सदर तज्ञांकडून प्रकल्प व्यवहार्यता (व्हायबिलिटी) तपासली जाईल. तदनंतर बँकेला त्यासंदर्भात अभिप्राय सदर तज्ञांकडून सादर केला जाईल. अभिप्राय प्राप्त झाल्याचेनंतर त्यानुसार कार्यालयातर्फे मा.संचालक मंडळापुढे कर्ज मंजूरीकरीता टिपणी सादर केली जाईल. टिपणीमध्ये उपरोक्त नमूद तज्ञांच्या अभिप्रायानुसार प्रकल्पाची आर्थिक, कायदेशीर बाजू व बँकेचे धोरण याबाबत तपशिलवार नोंद असेल. संचालक मंडळाच्या मंजूरीअंती कर्जाचे वितरण संबंधित शाखेमार्फत आवश्यक ते करार-मदार व कर्ज अटींची पूर्तता करून केली जाईल. बँकेच्या कर्जाची संपूर्ण परतफेड होईपर्यंत उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे कार्यालय तसेच बँकेचे PMC व सनदी लेखापाल प्रकल्पावर देखरेख करतील.

**सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना बँकेच्या स्वयंपुनर्विकास कर्ज योजनेअंतर्गत मंजूर झालेल्या कर्जाचे मंजूरी पत्रामध्ये समाविष्ट करावयाच्या अटी :-**

१. संस्थेने मंजूर कर्जापोटी उचल करताना उचलीच्या प्रमाणात (प्रोरेटा) २.५०% याप्रमाणे बँकेचे भाग खरेदी करावयास पाहिजेत.
२. संस्थेने कार्यकारी समितीच्या ठरावाद्वारे सभासद अथवा बिगर सभासदांकडून कोणत्याही कारणास्तव ज्या रक्कमा गोळा केल्या जातील त्या बँकेच्या पूर्व लेखी परवानगीशिवाय संबंधितांना परत करता कामा नये.
३. मंजूर कर्जापोटी वेळोवेळी मागणी केल्या जाणा-या रक्कमा (बिल, इनव्हॉईस वगैरेसह) संस्थेचे आर्किटेक्ट / PMC यांनी प्रमाणित करून बँकेचे विहित नमुन्यामध्ये पदाधिका-यांच्या स्वाक्षरी व शिफारशीसह मागणी स्वरूपात शाखेस सादर कराव्यात. तदनंतर सदर मागणी बँकेचे सदर प्रकल्पाकरीता नियुक्त केलेले PMC व आवश्यकता असेल त्यावेळी सनदी लेखापाल यांचेकडे शिफारशीकरीता पाठविण्यात येईल. त्यांचेकडून प्राप्त झालेल्या अभिप्रायानुसार मागणीमध्ये नमूद रक्कमेपैकी शिफारस करण्यात आलेली रक्कम संस्थेच्या कर्ज खात्याला नावे टाकून वितरीत करण्यात येईल.



संस्थेच्या सभासदांना द्यावयाचे मासिक भाडे संस्थेचे मागणीनुसार सभासदांच्या मुंबई बँकेतील खात्यामध्ये दरमहा जमा केले जाईल. तसेच शिफटींग - रिशिफटींग चार्जेस, त्याकरीताचे ब्रोकरेज इ. कर्ज मंजूर करतेवेळेच्या फिजिबिलिटी नुसार संस्थेच्या सभासदांच्या आपल्या बँकेत उघडलेल्या वैयक्तिक खात्यामध्ये संस्थेच्या मागणीनुसार संस्थेच्या कर्ज खात्याला नावे टाकून जमा केले जाईल. याकरीता बँकेचे PMC यांचे शिफारशीची आवश्यकता नाही.

४. व्याजाची आकारणी दरमहा केली जाईल व सदर येणेव्याज मोरेटोरीयम कालावधीनंतर संपूर्णतः प्रथम वसूल करण्यात येईल व तदनंतर कर्जाचे हप्ते पाडले जातील. बँक वेळोवेळी कर्जाच्या व्याजदरामध्ये बदल करेल. त्यावेळी निर्धारित केलेले व्याजदर लागू होतील. (व्याज आकारणी सदंर्भात मोरेटोरियम कालावधी विचारात घेतला जाईल.)
५. कर्ज परतफेडीचे हप्ते कर्ज उचलीच्या वेळी मोरेटोरियम कालावधी संपूष्ठात आलेनंतर ठरवून देण्यात येतील.
६. संस्थेचे व बँकेचे संयुक्त नावे स्वतंत्र "एस्करो अकाउन्ट" उघडणे आवश्यक आहे. संस्थेकडे नविन विक्रीयोग्य सदनिकांचे विक्रीतून तसेच इतर सर्व जमा होणाऱ्या रकमा याच खात्यात जमा करणे आवश्यक राहिल. अशा जमा होणाऱ्या रकमांच्या विनियोग खालीलप्रमाणे करता येईल.
  - अ) कायदेशीर तसेच शासकीय देणी उदा.मालमत्ता कर, लाईट बिले, वगैरे अदा करणेकरीता किंवा
  - ब) कर्जावरील व्याजाचा भरणा करणेकरीता किंवा
  - क) कर्जाचे मुद्दलापोटी रकमेचा भरणा करणेकरीता किंवा
  - ड) संस्थेचे स्वयंपूनर्विकासासंबंधी पुढील कामकाजाकरीता.

उपरोक्त 'अ' व 'ड' मधील नमूद कारणांकरीता "एस्करो अकाउन्ट" मधील रकमेचा विनियोग संस्थेने मागणी केलेल्या दिनांकाच्या व वितरण करण्याच्या दिवशी संस्थेच्या कर्जाच्या अनुषंगाने मुद्दलापोटी येणे रक्कम व व्याज यांची एकत्रित रक्कम वगळून उर्वरित रक्कम अदा करण्यात येईल. परंतु याबाबत संस्थेची मागणी न्याय व योग्य असल्याबाबत



बँकेचे प्रकल्पाकरीता नियुक्त केलेले पी.एम.सी. व सनदी लेखापाल यांनी प्रमाणित व शिफारस केलेली असावी.

७. संस्थेची हिशोबाची सर्व पुस्तके, इमारत केव्हाही तपासण्याचा अधिकार बँकेस राहिल.
८. संस्थेने दर तिमाही अखेरची आर्थिक स्थितीदर्शक पत्रके पुढील महिन्याच्या २० तारखेच्या आत बँकेस सादर करावी लागतील.
९. संस्थेने आपल्या राखीव निधीची, सिंकिंग फंडाची तसेच इतर सर्व प्रकारच्या निधीच्या रक्कमा या बँकेत गुंतवावयास पाहिजेत.
१०. प्रसंगी संस्थेने कर्ज परतफेडीचा हप्ता मुदतीत भरणा न केल्यास संस्थेच्या कोणत्याही प्रकारच्या ठेव खाती सदरच्या हप्त्यांची रक्कम नावे टाकून ती वसूल करण्याचा अधिकार बँकेस राहिल.
११. संस्थेने इमारतीचा Progressive विमा "बँक व संस्था" यांचे संयुक्त नावाने बाजारभावाने होणा-या किंमतीच्या प्रमाणात, बँकेने वेळोवेळी टायअप केलेल्या विमा कंपनीकडून उतरावयास पाहिजे.
१२. म्युनिसिपल व इतर अन्य प्रकारच्या बिलांच्या रकमांची, टॅक्सेस अदा करणेची जबाबदारी संस्थेची राहिल. परंतु प्रकल्पाकरीता आवश्यक असलेल्या व उपरोक्त प्रमाणे प्रकल्प खर्चामध्ये नमूद केलेल्या महानगरपालिका कर, टॅक्सेस इ. करीता संस्थेच्या मागणीवरून कर्ज खात्याला नावे टाकून रक्कम अदा करता येईल. याकरीता बँकेचे प्रकल्पाकरीता नियुक्त केलेले PMC व आवश्यकता वाटल्यास सनदी लेखापाल यांची मंजूरी त्याकरीता घेणे आवश्यक राहिल.
१३. मंजूर कर्ज रक्कमेचा विनीयोग ज्या उद्देशासाठी कर्ज मंजूर करणेत आले आहे, त्याच कारणासाठी करावा लागेल.
१४. कर्जाचे कालावधीत संस्थेस आपल्या पोटनियमांत व नियमांत बँकेच्या पूर्व परवानगीशिवाय बदल करता येणार नाही.



१५. संस्थेने कर्ज उचल करणेपूर्वी प्रस्तावीत इमारतीच्या बाजारभावाने होणा-या किंमतीबाबतचे आर्किटेक्ट यांचे प्रमाणपत्र सादर केले पाहिजे.
१६. संस्थेकडे बँकेचे स्वयंपुनर्विकास कर्ज असेपर्यंत, बांधण्यात येणा-या इमारतीमधील सभासदांच्या स्वमालकीच्या सदनिका दुस-या सभासदास अथवा बाहेरील कुठल्याही अन्य व्यक्तीस अथवा संस्थेस बँकेच्या पूर्व परवानगीशिवाय विकता अथवा हस्तांतरीत वा गहाण ठेवता येणार नाहीत.
१७. संस्थेचे सर्व अॅसेटस् / संपत्ती, प्रस्तावित इमारत (विक्रीसाठी उपलब्ध सदनिका), जागा (प्लॉट) बँकेस इंग्लिश मॉर्गेज करून देणे आवश्यक राहिल.
- तारण ठेवावयाच्या मालमत्तेकरीता इंग्लिश मॉर्गेज करावे लागेल व याकरीता येणारा स्टॅम्प ड्युटी, नोंदणी शुल्क व इतर अनुषंगिक खर्च संस्थेने करावयाचा आहे.
१८. संस्थेने सर्व सभासदांकडून मंजूर कर्जापोटी इमारत बँकेस गहाण करून देण्यासंबंधी लेखी मान्यता घ्यावयास पाहिजे. संस्थेने, स्वयंपुनर्विकासास मान्यता असलेबाबत तसेच या करीता मुंबै बँकेचे कर्ज घेणे, त्याकरीता संस्थेची जागा (Plot) व त्यावरील इमारत, (विक्रीसाठी उपलब्ध असलेल्या सदनिका) मुंबै बँकेस गहाण ठेवणे तसेच बँकेचे कर्ज संस्था विहित वेळेत परतफेड करील असे (बँकेच्या विहित नमुन्यातील) संमंतीपत्र आवश्यक त्या मुद्रांक शुल्कासह प्रत्येक सभासदाकडून लेखी घेणे आवश्यक राहिल.
१९. "बँक कर्ज परतफेडीस संस्थेचे पदाधिकारी व पंचकमिटी सदस्य " जॉईन्ट अॅण्ड सेव्हरली जबाबदार राहतील" अशा आशयाचा हमी करार बँकेस सादर करावा लागेल. तसेच बँकेचे कर्ज बाकी असताना संस्थेच्या पदाधिकारी / पंचकमिटी सदस्यांमध्ये काही बदल झाल्यास सदर हमी करार नव्याने बँकेस सादर करावा लागेल. "
२०. मोरॅटोरीयम कालावधी संपल्यानंतर संस्थेस बँक कर्जापोटी दरमहा देय असणारा हप्ता २० तारखेपर्यंत भरणा न केल्यास रु.१,००,०००/- चे आंत रु.२०००/-, रु.१,००,००९/- ते रु.५,००,०००/- पर्यंत रु.३०००/- व रु.५,००,०००/- चे वरील रक्कमेच्या हप्त्यास रु.७५००/- प्रमाणे लेट पेमेंट चार्जेस आकारले जातील व सदर रक्कम संस्थेच्या बचत/चालू खाती नांवे टाकून वसूल केली जाईल.





२१. मोरॅटोरीयम् कालावधी संपल्यानंतर संस्थेच्या कर्ज खात्यावरील येणेव्याजाची रक्कम सातत्याने ९० दिवसापेक्षा जास्त काळ थकीत राहिल्यास अशा थकीत व्याजाच्या रक्कमेवर त्या त्या कर्जाच्या समंत दराच्या १% जादा व्याजदराने आकारणी करण्यांत येईल.

२२. मंजूर कर्ज रकमेच्या १% (अधिक कर) प्रमाणे प्रोसेसिंग फी आकारण्यात येईल. यापैकी कर्ज मंजूरीच्या ०.५०% इतकी प्रोसेसिंग फी कर्जमंजूर झाल्यानंतर प्रथम कर्ज उचलीपूर्वी भरणा करावयाची असून उर्वरित ०.५०% इतकी शिल्लक प्रोसेसिंग फी कर्ज उचलीच्या प्रमाणात (PRORATA) संस्थेकडून वसूल करण्यात यावी. संस्थेने रक्कम भरणा न केल्यास प्रत्येक वेळेस कर्ज खात्याला नावे टाकून रक्कमेची वसुली करण्यात यावी. संस्थेने कर्ज रक्कमेची मुदतपूर्व परतफेड केल्यास व प्रोसेसिंग फी शिल्लक असल्यास सदर फी संस्थेकडून वसूल करण्यात येईल. त्याशिवाय मॉर्गेंज रिलिज करण्यात येणार नाही.

संस्थेस उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे तत्त्वतः मंजूरीकरीता रु.५०,०००/- (अधिक प्रचलित कर) व अंतिम कर्ज मंजूरीकरीता अर्जासोबत रु.१.०० लाख (अधिक प्रचलित कर) इतके प्रोसेसिंग फी भरावे लागेल. सदर शुल्क उपरोक्त नमूद केलेल्या ०.५०% प्रमाणे येणा-या रक्कमेतून वजा करण्यात येईल.

२३. संस्थेच्या जुन्या तसेच संभाव्य नविन सभासदांनी, अन्य बँकेकडून कर्ज घेताना, मुंबै बँकेची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.

२४. कोणतीही जादा अट प्रविष्ट करण्याचा अथवा एखादी अट रद्द करण्याचा अधिकार बँकेस राहिल.

२५. अंतिम कर्ज मंजूरी दिनांकापासून संस्थेने पुढील ६ महिन्यांच्या आत कर्जाची उचल करणे आवश्यक आहे. अन्यथा सदर कर्ज मंजूरी आपोआप रद्दबातल समजली जाईल व संस्थेला नव्याने कर्जाकरीता प्रस्ताव सादर करावा लागेल. त्याकरीता पुनःश्च प्रोसेसिंग फी आकारावयाची अथवा नाही याबाबतचा निर्णय मा.संचालक मंडळ घेईल. कर्ज मंजूरी दिनांकापासून ६ महिन्यांच्या आत कर्ज उचलीबाबत संस्थेस अडचण असल्यास संस्थेतर्फे बँकेस लेखी कळविण्यात आल्यास संस्थेच्या अडचणीचा विचार मा.संचालक मंडळातर्फे करण्यात येवून संस्थेस ३ महिन्यांची जास्तीत जास्त दोन वेळा (एकूण ६ महिने) मुदतवाढ देण्याचा अधिकार मा.संचालक मंडळास राहिल.



२६. स्वयंपुनर्विकास कर्ज योजनेअंतर्गत कर्ज पुरवठा घेतलेल्या संस्थांनी विक्रीसाठी उपलब्ध सदनिका विकताना, विकत घेणा-या खरेदीदाराला नाममात्र सभासद बनवून घ्यावे व जागेची संपूर्ण किंमत व भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्याचे नंतर सदर नाममात्र सभासदाला नियमित सभासद करून घेण्यात यावे.
२७. कर्जदार संस्थेने सर्वतऱ्हेच्या तज्ञांची फी / शुल्क ठरविताना बांधकाम खर्चाच्या (Construction Cost) जास्तीत जास्त खालील तक्त्यामध्ये नमूद केलेल्या प्रमाणे आकारता येईल.

बँकेच्या तालिकेवरील नोडल एजन्सी असलेल्या प्रोजेक्ट मॅनेजमेंट कन्सलटंट (PMC) यांनी स्वतःहून स्वयंपुनर्विकास कर्ज प्रस्ताव आणल्यास (ज्या संस्थेने त्यांची PMC म्हणून नियुक्ती केली आहे) तसेच बँकेकडे परस्पर ज्या गृहनिर्माण संस्थांचे स्वयंपुनर्विकास कर्ज प्रस्ताव सादर होतील अशा संस्थांनी नेमणूक केलेल्या व त्यांनी प्रोजेक्ट कॉस्टमध्ये दर्शविलेले PMC चे शुल्क हे इमारतीच्या बांधकाम खर्चाच्या (Construction Cost) व संस्थेच्या इमारतीच्या प्लॉटच्या (जागेच्या) क्षेत्रफळानुसार आकारण्यात यावे.

अ.क्र.	प्लॉट (जागेचे) क्षेत्रफळ (चौ.मिटर मध्ये)	PMC ने आकारवयाच्या शुल्काचा दर (बांधकाम खर्चाच्या)
१	२००० चौ.मिटर व कमी क्षेत्रफळ	१५% पर्यंत
२	२००१ चौ.मिटर पेक्षा जास्त	१०% पर्यंत

यामध्ये PMC, प्लॅनिंग आर्किटेक्ट, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, लायझनींग आर्किटेक्ट, MEP कन्सलटंट, फायर कन्सलटंट इ. या सर्वांच्या फी चा समावेश असणे आवश्यक असेल. तसेच संपूर्ण कामकाजाची / नेमणूकीची जबाबदारी संबंधीत संस्थेची राहिल.

२८. संस्थेने प्रकल्पाच्या जागी सदर प्रकल्प मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेकडून अर्थसहाय्यीत असल्याबाबतचे बँकेने ठरवून दिलेल्या विहित नमुन्यात व आकाराचे कमीत कमी २ बोर्ड दर्शनी भागी लावणे आवश्यक आहे.



२९. संस्थेने महारेरा (महाराष्ट्र स्थावर संस्था नियामक प्राधिकरण) यांच्याकडे प्रकल्प नोंदणी करणे बंधनकारक राहिल.
३०. संस्थेने विक्री करावयाचे सदनिकाकरीताचे करारनामे बँकेचे प्रकल्पाकरीताचे कायदेविषयक तज्ञांकडून तपासून घेण्यात यावे. तसेच करार झाल्याचे नंतर सदर कराराची प्रत प्रमाणित करून बँकेच्या संबंधित शाखेस सादर करावी.
३१. कर्जदार संस्थेने दर ३ महिन्यांनी प्रकल्पाचा कॅश फ्लो सनदी लेखापालांच्या स्वाक्षरीनिशी बँकेस सादर करावा.
३२. स्वयंपुनर्विकासांतर्गत केंद्र व राज्य शासनाच्या / म्हाडाच्या धोरणानुसार प्रचलित असणारे कर तसेच संस्थेने स्वयंपुनर्विकासासाठी नेमणूक केलेल्या कर्मचा-यांच्या / कामगारांच्या पगारातून देय असलेल्या प्रॉव्हिडंड फंड, प्रोफेशनल टॅक्स, ग्रॅज्युईटी इ. शासकीय देणी संबंधित विभागास भरणा करण्याची संपूर्ण जबाबदारी त्या त्या गृहनिर्माण संस्थेची राहिल.

\*\*\*\*\*

