MAHARASHTRA POLICE MEGA CITY
MPMC
MAHARASHTRA POLICE MEGA CITY CO-OP HOUSING SOCIETY LTD.
Lohegaon, Pune

Registration No. PNA/PNA/(4)/HSG/(TO)/1342/2010
Office : Ganga Complex, Flat No. 1, 1st Floor, Above Bafna Hardware, Airport Road, Yerwada, Pune-411 006 (Mah) India
Tel/Fax : (020) 26689014/15 Email : mpmcpune@gmail.com
Website : www.mpmcpune.com

To,
....
....
....
....
....

जा.क्र.एमपीएमसी/मुद्रांक/दुकाने/२०१६/२०
दि.१८ जुलै २०१६
Reg.ID.

विषय- उर्वरित मुद्रांक शुल्क रकमेचा भरणा करणेबाबत...
संदर्भ- या कार्यालयाचे पत्र क्र.एमपीएमसी/स्टॅम्प ड्युटी/किंमत/६४/२०१५ दि.१६ सप्टेंबर २०१५

माननीय सभासद,

आपणांस विदीतच आहे की, आपल्या संस्थेने सन २०१० मध्ये विकसकाबरोबर समजुतीचा करारनामा (**MOU**) करून सदर प्रकल्पाची सुरुवात केलेली आहे. संस्थेसाठी जमीन खरेदी करणे, बांधकामासाठी आवश्यक त्या सर्व शासकीय परवानग्या मिळवणे व इतर सोपस्कार पूर्ण करणे इत्यादी सर्व कामांची रुपरेषा निश्चीत करण्यासाठी सदरचा समजुतीचा करारनामा करण्यात आला होता. आता आपणास कळविण्यात आनंद होतो की, आपल्या प्रकल्पासाठी आवश्यक असलेल्या बहुतांश परवानग्या मिळालेल्या असून त्यामुळे प्रत्यक्ष इमारतींच्या पाया भरणीचे काम अत्यंत वेगाने चालू झाले आहे.

आता प्रकल्पाच्या पुढील टप्प्यामध्ये विकासक आणि आपली संस्था यांचेमध्ये नोंदणीकृत करारनामा (ॲग्रिमेंट टू सेल) होणे आणि तद्नंतर संस्था आणि प्रत्येक सभासद यांचेमध्ये नोंदणीकृत करारनामा होणे आवश्यक आहे. मात्र संस्थेचा प्रकल्प जेथे उभा राहत आहे त्या जागेचे शासकीय मुल्यांकन मागील वर्षात निश्चित झालेले नसल्यामुळे वेळेचा अपव्यय टाळण्याच्या हेतूने, संस्थेने संबंधित अधिकाऱ्यांशी तोंडी चर्चा करुन सर्व सभासदांकडून अंदाजे प्रति चौरस फुट रु ३०००/- दर ग्राहय धरुन व त्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्क निर्धारित करुन त्याचा भरणा करणेसाठी सर्व सभासदांना सम क्रमांकाचे संदर्भांदित पत्र पाठविले होते. त्या अनुषंगाने आतापर्यंत ४६९९ सभासदांनी संस्थेकडे मुद्रांक शुल्काची रक्कम जमा केली आहे. परंतू अजुनही ३३९ सभासदांनी, संस्थेने एस.एम.एस., पत्र व फोन इत्यादी सर्व प्रकारे वारंवार पाठपुरावा करून सुध्दा मुद्रांक शुल्काची विहीत रक्कम संस्थेकडे जमा केलेली नाही. सर्व सदनिकांचे मुद्रांक शुल्क एकत्रीत भरणे नियमानुसार आवश्यक असल्यामुळे जोपर्यंत सर्व सभासद मुद्रांक शुल्काची रक्कम जमा करत नाहीत तोपर्यंत विकसक आणि संस्था यांचेमध्ये होणारा करारनामा (ॲग्रीमेंट टू सेल) आणि संस्था व प्रत्येक सभासद यांचेमध्ये होणाऱ्या करारनाम्याची नोंदणी होवू शकत नाही. सदर कारणामुळे बँकेकडून सभासदांना होणारा वित्तपुरवठा व पर्यायाने पुढील सर्व कामेही प्रलंबीत राहतील याची सभासदांनी नोंद घ्यावी.

सभासदांना भराव्या लागणाऱ्या मुद्रांक शुल्कामध्ये माफी मिळावी म्हणून संस्थेचे शासन दरबारी अविरत प्रयत्न चालू होते व आहेत. सदर प्रयत्नांना यश येवून मुद्रांक शुल्क दरात १ आरके, १ बीएचके व २ बीएचके यांचेकरीताच काही तरी सुट मिळण्याची शक्यता संस्थेच्या कार्यकारी समितीला आहे. मात्र या कारणामुळे वेळेचा अपव्यय होवून प्रकल्पाचे काम रेंगाळू नये या करीता संस्थेने चालू शासकीय दराप्रमाणे मुद्रांक शुल्क जमा करून आवश्यक करारनामे नोंदणीकृत करण्याची प्रक्रिया पूर्ण करण्याचा निर्णय घेतला आहे. तथापि यदाकदाचित सदरचे करारनामे नोंदणीकृत करण्याआधी जर शासनाकडून मुद्रांक शुल्क दरामध्ये कोणतीही सवलत अथवा माफी मिळाल्यास सदर रक्कम सभासदांच्या सदनिकेच्या उर्वरित किंमतीमध्ये वळती करून त्याचा लाभ सर्व सभासदांना दिला जाईल.

आता संस्था सर्व सभासदांना कळवू इच्छिते की, दरम्यानच्या काळात संस्थेचा प्रकल्प जेथे उभा राहत आहे त्या जागेचे शासकीय मुल्यांकन निश्चित झालेले असून **<u>रेडीरेकनर प्रमाणे</u>** सदर ठिकाणी निवासी सदनिकेचा दर प्रती चौ.फुटास रु.३,४६२/- एवढा निश्चित झालेला आहे. (संदर्भ : शासनाने प्रकाशित केलेला सन २०१६-१७ चा रेडीरकनर) ह्या कारणास्तव संस्थेला सर्व सभासदांकडून नविन दराने येणारी मुद्रांक शुल्काची रक्कम गोळा करणे अपरिहार्य झाले आहे. ह्या अनुषंगाने तसेच सदनिकेच्या ८ टक्के हप्त्याची रक्कम जमा करण्याच्या दृष्टीने सभासदांचे खालील तीन गट पडतात. त्यामुळे संबंधितांनी खालील गोष्टींची नोंद घेवून त्याप्रमाणे पूर्तता करावी.

<u>गट क्र.१</u> ज्या सभासदांनी आत्तापर्यंत प्रती चौ.फुट रु.३,०००/- या दराने मुद्रांक शुल्काची रक्कम संस्थेकडे जमा केलेली आहे त्यांनी वाढीव दरातील फरक लक्षात घेता प्रती चौ.फुट रु.४६२/- च्या ५ टक्के प्रमाणे होणारी मुद्रांक शुल्काची रक्कम संस्थेकडे दि.१५ ऑगष्ट २०१६ च्या आत जमा करावी. सदनिकेच्या प्रकारानुसार सदर अतिरिक्त जमा करावयाची रक्कम किती आहे हे दर्शविणारा तक्ता प्रस्तुतच्या पत्रासोबत जोडलेला आहे.

<u>गट क्र. २</u> ज्या सभासदांनी वारंवार कळवूनही अद्याप मुद्रांक शुल्काची कुठलीच रक्कम संस्थेकडे जमा केलेली नाही त्यांनी प्रती चौ.फुट रु.३,४६२/- या दराने होणारी संपूर्ण मुद्रांक शुल्काची रक्कम व विलंब शुल्क रु.१,०००/- वेगळ्या डी.डी.ने भरावा त्यानंतरच आपले कडून सर्व पूर्तता झाली असे समजून पावत्या देण्यात येतील. दोन्ही डी.डी. संस्थेकडे दि.१५ ऑगष्ट २०१६ च्या आत जमा करावे.

या गटातील सर्व सभासदांना सूचित करण्यात येते की, सोबत जोडलेल्या तक्त्याप्रमाणे संपूर्ण मुद्रांक शुल्क आणि विलंब शुल्काची रक्कम विहीत तारखेच्या म्हणजेच दि.१५/०८/२०१६ च्या आत संस्थेकडे जमा करण्याची दक्षता घ्यावी. कारण सगळ्या सभासदांनी संपूर्ण मुद्रांक शुल्काचा भरणा केल्यावरच विकसक व संस्था यांचे मधील करारनाम्याचे व संस्था व सभासद यामध्ये होणाऱ्या करारनाम्याचे नोंदणीकरण करणे शक्य होणार आहे. त्यामुळे जे सभासद वेळेच्या आत मुद्रांक शुल्क भरणार नाहीत अशा सभासदांच्या बाबतीत कठोर पाऊल उचलून प्रसंगी त्यांचे सभासत्व रद्द करून त्यांचे जागी, नाईलाजास्तव अन्य इच्छुकदारांना संस्थेचे सभासदत्व देवून सदनिकांची नोंदणी त्यांचे नावे करण्यात येईल. **<u>याची गंभीर दखल घ्यावी</u>**. संस्थेस खात्री आहे की, अशी वेळ येऊ न देता विद्यमान सर्व सभासद निर्धारित वेळेपूर्वी मुद्रांक शुल्क भरून, संस्थेस पुढील विलंब टाळण्यासाठी संपूर्ण सहकार्य करतील. आपणा सर्वांच्या सहकार्यानेच हा प्रकल्प लवकरात लवकर पूर्ण करण्याचा आपला संकल्प सिध्दीस जाईल अशी संस्थेच्या कार्यकारी मंडळाची खात्री आहे.

गट क्र. ३ इमारतींच्या पायाभरणीचे काम सुरु झाल्यामुळे करारानुसार मुद्रांक शुल्काचे रकमे व्यतिरिक्त सर्व सभासदांनी सदनिकांच्या पुढील ८ टक्के रकमेचा हप्ता भरणे अनिवार्य आहे. ज्या सभासदांनी अजुनही सदर ८ टक्के रकमेचा हप्ता संस्थेकडे जमा केलेला नाही त्यांनी ती रक्कम ताबडतोब संस्थेकडे जमा करावी.

व्यापारी गाळे

तसेच संस्था आपणास कळवू इच्छीते की, आपल्या सदरच्या प्रकल्पामध्ये १६० व्यापारी गाळे/दुकाने तयार होणार आहेत. सदर दुकाने २ प्रकारची असुन त्यांचे बांधकाम क्षेत्रफळ अनुक्रमे २३७ चौ.फुट व ३६६ चौ.फुट असुन त्यांची निव्वळ किंमत रु.१६,५५,०००/- आणि रु.२५,५५,०००/- अशी ठरविण्यात आलेली आहे. जे सभासद दुकान घेण्यास इच्छुक आहेत त्यांचेसाठी विनंती अर्ज संस्थेच्या कार्यालयात रु.५०/- प्रती अर्ज या नाममात्र दरात उपलब्ध आहेत. अर्जासोबत उपरोक्त दराप्रमाणे होणाऱ्या दुकानाच्या किमतीच्या १५ टक्के रक्कम, ५ टक्के मुद्रांक शुल्काची रक्कम व नापरतावा प्रवेश फी रु.१०,०००/- ज्याचा तपशिल सोबत जोडलेल्या तक्त्यामध्ये नमुद करण्यात आलेला आहे, असे तीन स्वतंत्र डीडी व्दारे संस्थेच्या कार्यालयात जमा करणे आवश्यक आहे. अर्ज दि.१०/०८/२०१६ या तारखेपासुन स्विकारले जातील. सदर दुकानांचे वाटप **"प्रथम येणाऱ्यास प्रथम प्राधान्य"** या तत्वावर करण्यात येईल. आणि अशा प्रकारे १६० दुकानांचे वाटप पूर्ण झाल्यास पुढील अर्ज स्विकारणे बंद करण्यात येईल याची सर्व सभासदांनी नोंद घ्यावी.

दुकानासाठी इच्छुक असणाऱ्या ज्या सभासदांनी सदनिकेसाठी कर्ज घेतले असेल अथवा कर्ज घेणार असतील अशा सर्व सभासदांना कळविण्यात येते की, त्यांनी दुकानासाठी अर्ज करण्यापूर्वी सदनिका व दुकान ह्या दोन्हीसाठी आवश्यक ते कर्ज अथवा वित्तपुरवठा होऊ शकेल किंवा नाही ह्याची वैयक्तिक पातळीवर खातरजमा करून मगच पूर्ण तयारीनिशी दुकानासाठी अर्ज करावेत.

सर्व सभासदांना विनंती करण्यात येते की, पत्रातील सर्व मुद्दयांचे अवलोकन करून लवकरात लवकर आपली जबाबदारी पार पाडावी व संस्थेस सहकार्य करावे जेणेकरून संस्थेला प्रकल्पाचे काम अधिक वेगाने पुढे नेणे शक्य होईल.

टिप- ह्या व्यतिरिक्त सर्व सभासदांना हे ही सुचित करण्यात येते की, शासनाच्या नियमाप्रमाणे सदनिकेच्या/दुकानाच्या किंमतीच्या १ टक्का व्हॅट व ४.५ टक्के सेवा कर (सर्व्हिस टॅक्स) अशी एकुण ५.५ टक्के तरतूद प्रत्येक सभासदाने करून ठेवावी योग्य वेळी या संबंधात सर्व सभासदांना पत्राव्दारे तसे कळविण्यात येईल. याची नोंद घ्यावी. ही विनंती.

आपले

सचिव	**अध्यक्ष**
(महंमदरफी खान)	**(हणमंतराव जगदाळे)**