गृहनिर्माण संस्थांसाठी स्वयं-पुनर्विकास कागदपत्रांची यादी

मुंबई, ठाणे आणि MMR मधील ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था बँक कर्ज घेऊन स्वयं-पुनर्विकासाचा विचार करत आहेत, त्यांच्यासाठी ही यादी आहे. बँक आणि नियोजन प्राधिकरणानुसार आवश्यकता बदलतात, त्यामुळे लवकर तयारीसाठी ही यादी वापरा आणि अंतिम यादी तुमच्या कर्जदात्याकडून निश्चित करा.

Biz Corp Solutions · bizcorps.in/mr/checklists/society-self-redevelopment/ · 98233 33124

01 संस्थेच्या नोंदी

- [ ] संस्थेचे नोंदणी प्रमाणपत्र
- [ ] संस्थेचे अद्ययावत उपविधी (bye-laws)
- [ ] शेअर सर्टिफिकेटच्या तपशिलासह सभासदांची यादी
- [ ] व्यवस्थापकीय समिती सदस्य आणि अधिकृत स्वाक्षरीकर्त्यांची यादी
- [ ] मागील तीन वर्षांचे लेखापरीक्षित आर्थिक विवरणपत्र
- [ ] कर्जाच्या कागदपत्रांवर सही करणाऱ्या समिती सदस्यांचे KYC

02 जमीन आणि इमारतीची मालकी

- [ ] संस्थेच्या नावे अभिहस्तांतरण (conveyance) करार किंवा मानीव अभिहस्तांतरण आदेश
  Mumbai District Central Co-operative Bank च्या धोरणानुसार conveyance किंवा deemed conveyance आवश्यक आहे.
- [ ] संस्थेने जमीन विकत घेतली असल्यास जमीन खरेदी करार
- [ ] लागू असेल त्याप्रमाणे प्रॉपर्टी कार्ड किंवा 7/12 उतारा
- [ ] सध्याच्या इमारतीचा मूळ मंजूर आराखडा
- [ ] अलीकडील मालमत्ता कर आणि वीज-पाणी बिले

03 सभासदांचे निर्णय आणि संमती

- [ ] स्वयं-पुनर्विकास हाती घेण्याचा सर्वसाधारण सभेचा ठराव
  सहकार विभागाची सध्याची प्रक्रिया पाळा, 30 सप्टेंबर 2026 च्या आदेशासह.
- [ ] प्रत्येक सभासदाची लेखी संमती
  Mumbai District Central Co-operative Bank च्या प्रकाशित धोरणात 100% संमती मागितली आहे.
- [ ] आर्किटेक्ट आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) नेमण्याचे ठराव
- [ ] प्रकल्प अहवाल, कर्ज आणि त्याची तारण व्यवस्था मंजूर करणारा ठराव
- [ ] सभासदांच्या नवीन सदनिकांसाठी संस्था व सभासद यांच्यातील करार
  एका अधिसूचनेनुसार या करारांवर अटींच्या अधीन ₹1,000 मुद्रांक शुल्क आहे.

04 प्रकल्प आणि व्यावसायिक

- [ ] आर्किटेक्ट आणि PMC ची नियुक्तीपत्रे
- [ ] सध्याच्या इमारतीचा स्ट्रक्चरल ऑडिट अहवाल
- [ ] व्यवहार्यता अभ्यास आणि प्रकल्प अहवाल
  खर्च, उपलब्ध FSI, भाडे व स्थलांतर, विक्री घटक आणि रोख प्रवाह.
- [ ] आर्किटेक्ट किंवा PMC ने प्रमाणित केलेला खर्चाचा अंदाज
- [ ] निविदा कागदपत्रे आणि कंत्राटदार निवडीची नोंद
- [ ] निवडलेल्या कंत्राटदारासोबत सही केलेला करार

05 परवानग्या आणि MahaRERA

- [ ] नवीन इमारतीसाठी नियोजन प्राधिकरणाच्या परवानग्या
  एक खिडकी प्रक्रियेतून मिळवलेल्या; कोणती FSI सवलत अधिसूचित आहे ते तपासा.
- [ ] बांधकामासाठी प्रारंभ प्रमाणपत्र (CC)
- [ ] नियोजन प्राधिकरणाला आवश्यक असलेले इतर NOC
- [ ] सूट नसल्यास विक्री घटकाची MahaRERA नोंदणी

06 कर्ज आणि तारण

- [ ] बँकेच्या नमुन्यातील कर्ज अर्ज
- [ ] सभासदांचे भाडे आणि स्थलांतर खर्चाचे वेळापत्रक
- [ ] विक्रीसाठीच्या सदनिकांचा विक्री आराखडा आणि किमतीचे गृहितक
- [ ] प्रकल्पाच्या प्राप्तीसाठी एस्क्रो व्यवस्था
  बँका साधारणपणे एस्क्रो आणि स्वतःच्या PMC किंवा CA मार्फत निधीवर लक्ष ठेवतात.
- [ ] भूखंड आणि नवीन इमारत बँकेकडे गहाण

हे लक्षात ठेवा

- सुरुवात अभिहस्तांतरण (conveyance) आणि सभासदांच्या संमतीपासून करा: अनेक प्रकल्प याच दोन गोष्टींवर अडकतात.
- तुमच्या नियोजन प्राधिकरणाने प्रत्यक्ष अधिसूचित केलेल्या सवलतीच गृहीत धरा.
- विक्रीसाठीच्या सदनिका MahaRERA कडे नोंदवल्या असल्यास, खरेदीदारांच्या रकमेपैकी किमान 70% रक्कम प्रमाणित प्रगतीनुसारच मिळेल याचे नियोजन करा.
- बँकेच्या कायदेशीर तपासणीसाठी मूळ कागदपत्रे आणि फाइलसाठी स्वसाक्षांकित प्रती तयार ठेवा.
- कर्जदाता, कर्जाची रक्कम आणि तुमच्या प्रोफाइलनुसार आवश्यक कागदपत्रे बदलतात; कर्जदाता यापेक्षा जास्त किंवा कमी कागदपत्रे मागू शकतो. ही यादी सुरुवात म्हणून वापरा आणि अंतिम यादी कर्जदात्याकडून निश्चित करा.

स्रोत

1. Processes & Procedures (self-redevelopment loan policy and documents) — Mumbai District Central Co-operative Bank
2. Government Resolution on self-redevelopment: nodal banks and 3-month single window — Housing Department, Government of Maharashtra
3. MahaRERA Order No. 28/2021 — registration of redevelopment projects — MahaRERA
4. Stamp duty of ₹1,000 for self-redevelopment agreements — Dhaval Vussonji & Associates (Mondaq)

अखेरचा आढावा: ५ ऑक्टोबर, २०२६.