

ANULOM

NEWSLETTER

Volume : 4
Issue : 7
APRIL 2025

The official newsletter of  ANULOM Technologies Pvt. Ltd. Pune



Editorial...

Dear Readers,

Welcome to yet another edition of Anulom Newsletter. We hope that you find the Articles in this Newsletter.

In this issue, we have brought out an article on Ready Possession and under-construction properties. Hope you will find this article very important and useful, in your daily and business life.

— Editor



Ready Possession and Under-Construction Properties

Ready possession properties offer immediate occupancy and known quality, but at a higher price, while under-construction properties are cheaper and allow for customization, but with potential delays and risks.

Here is a more detailed comparison:

Ready Possession Properties:

Pros:

- **Immediate Occupancy:** You can move in right away, which is ideal if you need quick accommodation.
- **No Waiting Period:** You do not have to wait for construction to complete.
- **Known Quality:** You can inspect the property and amenities before purchasing.
- **Fewer Risks:** There is less risk of project delays or quality issues.
- **No GST:** Ready-to-move properties are exempt from GST.

Cons:

- **Higher Price:** Ready-to-move properties are typically more expensive than under-construction ones.
- **Limited Customization:** You have limited options for customization or personalization.





Under-Construction Properties:

Pros:

- **Lower Initial Cost:** They are generally cheaper than ready-to-move properties.
- **Potential for Appreciation:** The value of the property may increase during the construction phase.

- **Customization:** You can customize the property according to your preferences.
- **Staggered Payment:** Payment can be made in instalments, which can be easier on your budget.

Cons:

- **Potential for Delays:** There is a risk of project delays due to various factors.
- **Uncertainty:** You do not know the final quality of the property until it is completed.
- **GST:** Under-construction properties are subject to GST.
- **Risk of Developer Default:** There is a risk that the developer may not complete the project.

Factors to Consider When Choosing:

- **Urgency:** If you need to move in quickly, a ready-to-move property is the better choice.
- **Budget:** If you are on a tight budget, an under-construction property might be more affordable.
- **Customization:** If you want to customize your property, an under-construction property allows for more flexibility.
- **Risk Tolerance:** If you are comfortable with the risks of delays and uncertainties, an under-construction property might be a good option.
- **Location:** Consider the location and amenities of the property, as well as the reputation of the developer.
- **Long-Term Goals:** Think about your long-term goals for the property, whether you plan to live in it or invest in it.

भाडेकरार ऑनलाइन करा आणि पोलिस ठाण्याचे हेलपाटे टाळा....

पुणे शहरातही नवीन संगणकीय प्रणाली लागू

जिल्ह्यातील ८७ पोलिस ठाणी जोडली सीसीटीएनएस यंत्रणेशी, घरमालाक आणि भाडेकरूंंच्याही सोयीचे

ऑनलाइन भाडेकरारातील नवीन प्रणालीनुसार घरमालाक आणि भाडेकरू यांची माहिती आता थेट पोलिसांकडे जमा होणार आहे. त्यामुळे भाडेकरू ठेवल्याची माहिती पोलिस ठाण्यात समक्ष जाऊन देण्याची गरज उरणार नाही. त्यामुळे आता पोलिस ठाण्यामध्ये मारावे लगणारे हेलपाटे थांबणार आहेत.

भाडेकरारात २.० ही प्रणाली पुणे जिल्ह्यात १७ फेब्रुवारी पासून सुरू केल्यानंतर आता १ एप्रिल पासून पुणे शहर व मुंबईत ही प्रणाली लागू करण्यात येत आहे. त्यामुळे, पुणे शहरात ३३, पिंपरीत १७ व जिल्ह्यातील ३७ पोलिस ठाणी या प्रणालीशी जोडण्यात आली आहेत. एप्रिल अखेर राज्यातील सर्व १,१३४ पोलिस ठाण्यांशी जोडून ही प्रणाली सुरू होणार आहे, अशी माहिती नोंदणी उपमहानिरीक्षक अभयसिंह मोहिते यांनी दिली आहे. हा भाडेकर आता मराठीतून उपलब्ध करून दिला जाणार असून, पक्षकारांची माहिती आधार क्रमांकाद्वारे थेट आधार पोर्टलवरूनच घेण्यात येणार आहे. त्यामुळे फसवणुकीचे प्रकार देखील टळणार आहेत.

ऑनलाइनमुळे दिलासा :

अवैधरित्या भाड्याने राहणार्यांवर वचक राहावा, म्हणून अतिरिक्त जिल्हादंडाधिकारी ज्योती कदम यांनी आदेश दिले आहेत. त्यात ई-नोंदणी कागदपत्रांसह भाडेकरूंची नावे, पत्ता, छायाचित्रे, दोन

व्यक्तींचे संदर्भ सादर करावे लागते. ऑनलाइनमुळे घरमालाक व भाडेकरूंचे पोलिस ठाण्याचे हेलपाटे वाचणार आहेत. पोलिस ठाण्यांच्या सीसीटीएनएसशी भाडेकरार जोडण्यात आले आहेत. त्यामुळे भाडेकरार पूर्ण झाल्यानंतर त्याची ऑनलाइन प्रत संबंधित पोलिस ठाण्यात पोहचविली जाणार आहेत. त्यामुळे नगरिकांना पोलिस ठाण्यांमध्ये समक्ष भेट देण्याची गरज नाही.

आता घरबसल्या सुविधेचा लाभ :

ऑनलाइन भाडेकरारासाठी भाडेकरार १.९ ही संगणक प्रणाली वापरली जात आहे. गेल्या वर्षभरात राज्यात १३ लाख १० हजारांहून अधिक भाडेकरार ऑनलाइन पद्धतीने नोंदवली आहेत. नागरिकांचा कल ऑनलाइन भाडेकरार करण्याकडे वाढला आहे. पुणे, ठाणे, मुंबई व नागपूर या विभागात भाडेकरारांची विक्रमी दस्त नोंदणी होत असते. त्यामुळे, या प्रणालीतील त्रुटी दूर करण्यासाठी, तसेच अद्ययावत सोयी-सुविधा उपलब्ध करण्यासाठी संगणक प्रणाली अद्ययावत केली आहे. सध्या पुणे, मुंबईत प्रायोगिक तत्वावर अमलबजावणी सुरू असून, एप्रिल अखेर संबंध राज्यातच लागू केली जाईल. यामुळे राज्यात एका ठिकाणाहून अन्य जिल्ह्यात भाडेकरार ऑनलाइन करता येईल.

(आधारित)

दस्तनोंदणी करतानाच प्रॉपर्टी टॅक्सही खरेदीदाराच्या नावावर होण्याची सोय!

नोंदणी विभाग आणि पुणे महापालिकेचा संयुक्त उपक्रम, नागरिकांचे हेलपाटे वाचणार;
नवे किंवा जुने फ्लॅट खरेदी केल्यानंतर योजना लागू; पिंपरी-चिंचवड मध्ये पाच महिन्यांपासूनच योजना सुरू आहे.

दस्त नोंदणी केलेल्या नव्या व जुन्या मालमत्तेवरील कर व पाणीपट्टी आता थेट खरेदीदाराच्या नावावर करण्याची गेल्या अनेक वर्षांपासून प्रलंबित असलेली योजना अखेरीस पुण्यातही सुरू झाली आहे. पिंपरी-चिंचवड महापालिकेने पाच महिन्यांपूर्वीच सुरू केलेली ही सुविधा पुणे महापालिकेच्या संकेतस्थळात असलेल्या तांत्रिक अडचणी दूर झाल्यामुळे आता सुरू झाली आहे. त्यासाठी आता महापालिकेत हेलपाटे मारण्याची गरज नाही. नोंदणी व मुद्रांक शुल्क विभागाकडून ही सुविधा आता दस्तनोंदणीवेळीच उपलब्ध करून देण्यात येत आहे. राज्यातील १४ महापालिकांसह ३८३ नगरपालिकांमध्ये ही सुविधा उपलब्ध झाली आहे. प्रॉपर्टी कार्डावरील युनिक आयडी क्रमांकावरून थेट तुमचे नाव महापालिकेच्या दस्तरी लावण्यात येणार आहे.

महापालिका हद्दीतील कोणतेही नवे किंवा जुने घर, फ्लॅट खरेदी केल्यानंतर त्यावरील मालमत्ता कर, पाणीपट्टी बिल, आपल्याला स्वतःच्या नावावर करण्यासाठी महापालिकेत स्वतंत्र अर्ज द्यावा लागतो. त्यासाठी वेळेची मर्यादा नसल्याने, तुम्हाला हेलपाटे मारावे लागतात. नोंदणी व मुद्रांक शुल्क विभागाने आता दस्तनोंदणी करतानाच, 'आय सरिता' या प्रणालीचे एकत्रीकरण केले आहे. त्यामुळे दस्तनोंदणी करतानाच संबंधित मालमत्तेचा युनिक आयडी अर्थात इपिक क्रमांक (सोप्या भाषेत आधार क्रमांक), दस्तनोंदणी वेळेस नमूद करावा लागणार आहे. तसेच, जुनी मालमत्ता असल्यास मिळकतकर क्रमांक टाकावा लागणार आहे. नव्या मालमत्तेसाठी याची गरज राहणार नाही. दस्तनोंदणी झाल्यानंतर नोंदणी व मुद्रांक शुल्क विभागाने ही माहिती महापालिकेला ऑनलाइन दिल्यानंतर त्यांच्याकडील प्रणालीद्वारे खरेदी केलेली मालमत्ता थेट नावावर नोंदली जाईल व मालमत्ता कर व पाणीपट्टीही नावावर दिसू लागेल.

जुनी मालमत्ता खरेदी करताना पब्लिक डेटा एन्ट्रीतून खरेदीदार व विक्री करणाऱ्याची माहिती भरली जाते. त्यात महापालिकेचा

करक्रमांक भरला जातो. माहिती भरताना या क्रमांकावर थकबाकी असल्यास तेही या माध्यमातून कळणार आहे.

(आधारित)



स्फुरणिका

स्मरणरंजन, स्मरणरमणीयता आणि स्मरणसंजीवन...

आपले आयुष्य म्हणजे आठवणींचा महासागर आहे. रोजचे जीवन हे प्रवाही असते. कधी हा प्रवाह खळाळता असतो तर कधी तो संथ असतो. हा प्रवाह खळाळता ठेवायचा, संथ ठेवायचा की थांबवायचा, हे आपल्या हातात आहे की नाही हे प्रत्येक व्यक्तीवर, त्याच्या स्वभावावर, त्याच्या घडणीवर, आणि संस्कारांवर अवलंबून आहे.

आठवणीत किती अडकायचे याबद्दल प्रत्येकाचे मत निरनिराळे असू शकते. Forget the past, live in the present, हे बोलायला आणि ऐकायला ठीक वाटते. जसे Forget व Forgive म्हणणे आहे. Even the God cannot change the past हे ही वाचायला ठीक वाटते. हे त्रिवार सत्य आहे की माणूस म्हटला की त्याला आठवणी येत राहणारच. त्याने त्या येऊच नयेत म्हणून कितीही प्रयत्न केला तरी. असो.

या स्मरणातल्या आठवणी जागवणे हा एक आनंदाचा विषय, जेव्हा त्याला स्मरणरंजन असे काही लेखक म्हणतात. मोठ्या व्यक्तींची पुण्यतिथी म्हणजे त्या व्यक्तीच्या निधनाची आठवण करण्याचा दिवस. पण त्या निमित्ताने त्याच्या कर्तृत्वाचा आढावा, लेखजोखा घेतला जातो. त्याच्या स्मृतीतून काय शिकता येईल, आपल्या आयुष्यात काय चांगला बदल करता येईल, हे आपल्या मनाला समजावण्याचा दिवस. हे नुसते रंजन नाही तर बोधप्रद शिकण्याचा दिवस. स्मरणरमणीयता म्हणजे नॉस्टेलजिया. गोड आठवणीत आकंठ बुडण्याचा प्रयत्न. आपल्या लहानपणाच्या मास्तरांनी दिलेल्या शिक्षेच्या आठवणी सुद्धा आनंददायकच होतात ही गंमत आहे. एकटे राहणाऱ्या माणसाला - पुरुष - स्त्रीला - आठवणींची सोबत होते, मैत्रीचे नाते तयार होते आणि म्हणून काही जण त्याला स्मरणसंजीवन म्हणजे आठवणी जागवणे, म्हणजे त्यांना पुन्हा जीवन देणे असे म्हणता येईल. रंजन, रमणीयता, संजीवन हे स्मरणाला जोडण्याचे हेच कारण की आठवणीतून आनंद कसा निर्माण करता येईल, त्या गोड कशा होतील!!

- डॉ. अरविंद नवरे

डायरेक्टर, अनुलोम टेक्नोलॉजीज प्रा. लि.

मोबाइल : ९५५२३८४९३९

Investing your Hard-earned Money in your Dream Home?

Then take next important step towards Property Safety & Complete your NOI

Mandatory as per Reg Act 1908

Prevent Real Estate Frauds

It will Secure your Original Documents

+91-7775041199

noticeofintimation.anulom.com



कायद्याच्या चौकटीत...

खर्च (मॅटेनन्स) जादा दराने घेण्याचा सहकारी संस्थेस अधिकार आहे. अपार्टमेंटच्या बाबतीत फ्लॅट विकताना किंवा भाड्याने देताना अपार्टमेंट असोसिएशनची संमती घ्यावी लागत नाही. जादा रक्कमही घ्यावी लागत नाही. सहकारी संस्था सदस्यांकडून जादा रक्कम घेते त्याचा विनियोग संस्था (इमारत) जुनी झाल्यावर जादा होणाऱ्या दुरुस्ती व देखभाल खर्चासाठी होऊ शकतो. सदस्यांकडील थकबाकी किंवा अन्य वाद उपनिबंधक किंवा सहकार न्यायालय यांच्याकडे जावे लागते. अपार्टमेंट असोसिएशनच्या संदर्भातील वाद दिवाणी न्यायालयात सोडवले जातात.

सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणी

द महाराष्ट्र कोऑपरेटिव्ह सोसायटीज ॲक्ट : १९६० हा कायदा १९६१ मध्ये लागू झाला आणि महाराष्ट्रातील सहकारी चळवळीच्या क्षेत्रात नवे दालन सुरू झाले. बांधकाम क्षेत्रात मोठ्या उलाढाली सुरू होऊन सहकारी गृहबांधणीला वेग आला. जमीन खरेदी करून त्यावर घर बांधणं अनेकांना शक्य होत नाही. त्यामुळे ही नवी सहकारी गृहबांधणी लोकांना खूपच उपयुक्त ठरू लागली आहे.

या नव्या कायद्यानुसार गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी केली जाते. गृहनिर्माण संस्थांच्या नोंदणीसाठी किमान दहा सभासदांची आवश्यकता असते. १९९५ च्या एका अध्यादेशानुसार दहापेक्षा कमी सभासद असले तरी संस्था नोंदविता येते. मात्र त्यासाठी एक अट आहे. प्रत्येक सदनिका ७०० चौरस फूटांपेक्षा कमी असली पाहिजे. एकूण सदनिका खरेदीदारांपैकी साठ टक्के खरेदीदार नोंदणीस तयार असतील तरी संस्थांना नोंदणी करण्यास परवानगी दिली जाते.

(क्रमशः)

- **अॅड. अविनाश चाफेकर**

मोबाइल : ९८५०९३५९११

पुस्तक परिचय

मालमत्ता खरेदी करताना : मालमत्ता खरेदी, मालमत्ता विक्री या गोष्टी तशा क्लिष्ट. त्यात सामान्यांना पडणाऱ्या अनेक प्रश्नांची उत्तरे देणारे हे पुस्तक आहे.

लेखक : धनराज खरटमल,

पाने : १९६, किंमत : रु. २५०/-



FEEDBACK FROM OUR SATISFIED CUSTOMERS...

Very good service from Anulom. Completely hassle free. Would strongly recommend.

The manager assigned - Sneha was perfect in her approach and management skills. The updates of co-ordination were shared regularly and was helpful.

— MEHUL DAMANIA

Very much satisfied with the prompt service of Sneha of Anulom. She was prompt in replying thanks.

— RAJESH KHATRI

Anjali from Anulom did a good job.

— RAJEEV

Thanks Sujata from the Anulom Team for helping us with seamless registered rent agreement. Highly Recommended Anulom Services for people looking for Registered Rent agreement.

— VIKRAM VERMA

Thanks, Komal for your help. You made it easy and fast and simple. Much appreciated.

— CHRISTOPHER PEREIRA

I am Anulom client from past many years, and since then doing rent agreements for my flats with their help, always they provide best service, and always it has been good experience with their team, especially Suhana (their agent) was highly professional, kind, very helpful and technically sound and guided me step by step during the full process.

— GIRISH NEGI

Very responsive and professional. Priya and others helped to register my rental agreement quickly.

— BHUPESH VERMA



Want to become a Partner of Anulom?

There is a great business opportunity waiting for you.

Just call us on **9595380945**

WhatsApp : **9087727428**, for a live Free Demo.



Please send your Feedback, suggestions and FAQs about this Newsletter to : yashodhan.jatar@anulom.com

This Newsletter is being published on the 10th of every month for private circulation only and is not for sale. It is published by the owner, printer and publisher M/s. Anulom Technologies Pvt. Ltd., and Editor Yashodhan Jatar, 999/C7, Flat 2 & 4, Pradeep Building, Anant Kanhere Path, Phatak Baug Society, Navi Sadashiv Peth, Pune 411030, and is sent through email to the customers and well-wishers of Anulom Technologies Pvt. Ltd; Pune.

Designed by Amogh Arts, Pune, for and on behalf of Anulom Technologies Pvt. Ltd;

The editor does not necessarily agree with the opinions published in the Articles in this magazine.

Follow us on: