

## बंगल्यापेक्षा लवझरीयस प्लॉट सरस

- अँड. किशोर लुल्ला.

“दो दिवो शहर में, रात मे और दोपहर में, आबोदाा ढूँढते है, ईक आशियाा ढूँढते है ” या गाण्याच्या ओळी ऐकताा ८० च्या दशकातला अमोल पालेकर आपल्या ायिकेबरोबर मुंबईत घर शोधताा आपल्या ाजरेसमोर येतो. त्या मुंबईच्या गर्दीत हे सामाय मध्यमवर्गीय जोडपे आपला “आशियाा” शोधताा “ घरोंदा” या चित्रपटात दिसतो. आज तशीच काहीशी अवस्था आपल्या सांगलीची झालेली आहे. या वेगो वाढणाऱ्या जगात सांगलीचाही विकास इ ापाटयो होत आहे. पूर्वीची सांगली ही आता सहा गल्यांची राहिली ासू तिला महा- ागरपालिका होऊ आता पंधरा वर्षे लोटली आहेत. सांगलीत ती औद्योगिक वसाहती आहेत. मोठी बाजारपेठ आहे. कार्टकच्या सीमेवर असल्यामुळे इथे व्यापार मोठया प्रमाणात चालतो. याबरोबरच ते शैक्षणिक हब बात आहे. मेडिकल, इंजिअरींग, मोजमेंट यांच्या बरोबरच इतर व्यावसायिक आणि पारंपारिक शिक्षण सांगलीमध्ये दिले जाते. जिल्हयाचे ठिकाण असल्यामुळे सर्व सरकारी यायालये, बँका, सहकारी संस्था, उद्योग यांचे मध्यवर्ती केंद्र हे सांगली शहरच आहे. गोकरी, शिक्षण, रोजगाराचे महत्वाचे ठिकाण असल्यामुळे येथे स्थायिक व्हावं हे प्रत्येकाला वाटणं स्वाभाविकच आहे. त्यात सांगलीच वातावरण हे आल्हाददायक, प्रसन्न, शांत व सुरक्षित आहे.

दहा-वीस वर्षापूर्वी आपण सांगलीत प्लॉट घेऊ आपलं स्वतःच असं छोटसं टुमदार घर, बंगला बांधू शकत होतो. पण आता वाढती लोकसंख्या, शहराचा होणारा विस्तार आणि याबरोबर सतत वाढत राहणाऱ्या महागाईच्या जमायात मध्यमवर्गीय गोकरदार, व्यावसायिकांा सांगलीत स्वतःचा प्लॉट घेऊ असा बंगला बांधणे ही गोष्ट अशक्य वाटणारीच आहे. सांगली शहरात शोधू सुध्दा आपणास चांगले मोकळे प्लॉट मिळत ाहीत. आणि सापडलाच व त्याचा दर ऐकला तर असे वाटते की, एवढ्या पैशात आपण चंद्राची स्वारी करू येऊ. जर प्लॉट घेऊ आपण आपल्याला हवा असणारा स्वपातला बंगला बांधला तर त्यासाठी सगळ्या आयुष्यभराची पुंजी त्या एका स्वपासाठी खर्च करावी लागेल. मग आपल्या इतर गरजा आणि स्वपांच काय ? ते कधी पूर्ण होणार ?

परंतू थांबा, इतका ाकारार्थी विचार पण करण्याची आपल्याला गरज ाही. सांगलीतच राहायचं आहे ा, इथेच आपली स्वपे पूर्ण करायची आहेत ा, मग पूर्ण होतील. आपल्याला

एक चांगला पर्याय शोधावा लागेल. जो निश्चित आपल्या स्वपांची पूर्तता करेल. सांगलीत कोणत्याही चांगल्या वस्तीत प्लॉट घ्यायचा असल्यास ५००० चौ. फुटाच्या प्लॉटची किंमत ही साधारण पावणे दो कोटी रूपये होते. अगदीच ३००० चौ. फुटाचा प्लॉट मिळाला तर त्याचे एक कोटी रूपये होतात. त्यावर सहा टक्के खरेदीपत्राचा खर्च. या प्लॉटवर १२०० चौ. फुटाच्या बंगल्याचे बांधकाम, भोवताली कंपाऊंड, गेट, गार्डा, बोअरींग, बॅटरी बँकअपसहीत लाईट, पाणी कोवशा तसेच आर्किटेक्ट फी, एल.बी.टी., डेव्हलपमेंट चार्जेस खर्च हे २५ लाखांच्या आत बाहेर. जुसता बंगला बांधू प्रश सुटत नाहीत तर वेगळी पाणीपट्टी, घरपट्टी, सिक्युरिटी, बंगला बंद करू जाणे अवघड, चोरीची भीती अधिक, अडीअडचणीला शेजारपाजार नाही. लिफ्टची सोय नाही, बंगल्याचा मॅटोस फ्लॅटपेक्षा खूपच जादा, या अडचणी वेगळ्याच.

यापेक्षा सर्वसाधारण १२०० ते १३०० स्क्वे. फुटाचा उत्तम परिसरात फ्लॅट घेतल्यास तो ४५ लाखापर्यंत जातो. बांधकाम उत्तम प्रतीचे, खोल्यामधील तसेच बाथरूम, किचा मधील टाईल्स, कलरिंग, सॅटिरी वेअर हे लक्झरीयस फ्लॅटमध्ये उपलब्ध असतात. फ्लॅटमध्ये ओक कुटूंबे असल्याो एकटयो राहण्याची भीती नाही. या शिवाय लिफ्टची सोय, टेरेसवर गार्डा ब-विता येते. गार्डा मॅटोस करणे अतिशय सोपे. सिक्युरिटी, लिफ्ट, बिल्डींग मॅटोस फ्लॅटधारकांत विभागले जाते. त्यामुळे होणारा खर्च व त्रास कमी होतो. कोटीत बंगला बांधण्यापेक्षा २ फ्लॅट एकाच मजल्यावर घेतले तर विभक्त तरीही एकत्र कुटूंबाचा फायदा घेता येतो. तसेच पैशांचीही बचत होते.

शेवटचा पण अतिशय महत्त्वाचा मुद्दा म्हणजे एका बंगल्यात सर्व व्यक्ती ह्या तळमजला, पहिला व दुसरा मजला येथे विभागली जातात. मोबाईलचा वापर केल्याशिवाय एकमेकांच्या भेटी होत नाहीत. याउलट लक्झरीयस फ्लॅटमध्ये एकाच तळाजवळ सर्वजण सतत एकमेकांा भेटतात. संपर्क व प्रेमभाव वाढतो.

सल्ला व आभुव माझा .... निर्या तुमचा.

# जिल्हयातील गुंतवणूक फायदेशीर

- अॅड. किशोर लुल्ला.

“जहाँ डाल डाल पर सौ की चिडिया करती है बसेरा, वो भारत देश है मेरा ” या गाण्याप्रमाणे भारत देश म्हणजे सोयाची खाण आहे. भारतात पूर्वीपासू गुंतवणूक करण्याची पध्दत अंगवळणी आहे. जसजसा काळ बदलत गेला तसतसा लोकांचा गुंतवणूक करण्याचा कल वाढत आहे. पूर्वी सौ-चांदी यांची खरेदी जास्त केली जायची. परंतू लोकांचे पुढे जसे राहणीमाा बदलत गेले तसे गुंतवणुकीचे चक्र सुध्दा बदलत गेले. उपभोगवाद उदयास आला. प्रत्येक वस्तू हवीहवीशी वाटू लागली. सर्वात महत्वाचे म्हणजे गुंतवणुकीसाठीचे अ-के मार्ग बऱ्याच प्रमाणात बाजारात आले. जसे शेअर, इशुरस, सौ, चांदी इ. त्याचबरोबर अत्यंत महत्वाची गुंतवणूक म्हणजे जमीा. जमीा आणि प्लॉट सोयाची अंडी देणारी एक खाणचं जणू. जशी देशात प्लॉट पध्दती रुजत चालली तशी प्लॉटमधील गुंतवणूकही फायदेशीर ठरू लागली.

परंतू मुंबई, पूणे, बंगलुरु तसेच ओक मेट्रोपॉलिटा शहरात गुंतवणूक करण्यापेक्षा सातारा, सांगली, कोल्हापूर सारख्या ठिकाणी प्लॉट, प्लॉट, शेतजमीा यात गुंतवणूक करणे अतिशय सुरक्षित व फायदेशीर ठरू लागले. मोठया शहरांमध्ये जमीा प्लॉट उपलब्ध असल्याो फक्त प्लॉटमध्येच गुंतवणूक होत आहे. सध्या त्याच्या किंमती सर्वसामाय जातेच्या आवाक्याबाहेर झाल्या आहेत. मोठया शहरात चांगल्या परिसरात प्लॉट म्हणजे कमीत कमी १ कोटी किंवा त्यापेक्षा जास्त गुंतवावे लागतात. तसेच एवढी मोठी रक्कम एकावेळी जमवणे शक्य असते. मोठया शहरातील सरकारी गिमांची क्लिष्टता, आरक्षणे, अतिक्रमणे याचा धोका जास्त. हे विषय आपल्या अजरेच्या टप्याबाहेर असल्याो ते लक्षात येत ाहीत.

याउलट जिल्हास्तरावर प्लॉटसोबत बिगर शेती प्लॉट, शेतजमीा असे पर्याय उपलब्ध असतात. छोटया शहरांच्या विस्तारीकरणांच्या मााो प्रॉपर्टीच्या किंमतीत अजूा तेवढी वाढ इ ालेली ाही. गेल्या वर्षभरात हे दर बऱ्यापैकी स्थिर आहेत.

राज्य तसेच केंद्र सरकारच्या प्रस्तावित धोरणांसार येऊ घातलेल्या जीएसटी कायद्यामुळे उद्योग,व्यापार क्षेत्रात भरपूर प्रगती होईल याची खात्री वाटते. अर्थातच याचा परिणाम पुढील काळात प्रॉपर्टीचे दर वाढण्यात होणार आहे. बँकाचे व्याज दर कमी झाले

तर आणखी फायदा होईल. त्यामुळे सद्यस्थितीत जिल्हा स्तरावर प्रॉपर्टीमध्ये गुंतवणूक करणे अधिक फायदेशीर राहिल.

सांगली शहराची वेगो वेगो प्रगती होत चालली आहे, त्यामुळे पुणे, मुंबई मधील मोठे गुंतवणूकदार येथे गुंतवणूक करित आहेत. सद्या सांगलीत सर्व सुविधा उपलब्ध आहेत. त्यामध्ये मोठे मॉल, मल्टीप्लेक्स, इंग्रजी शाळा, कॉलेजेस, हॉस्पिटल्स, कॉर्पोरेट सेक्टर, इ-शुरस कंप्या, प्रायव्हेट बँका, वेगवेगळ्या कंप्यांचे शोरूमस यांचा समावेश होतो.

इतर तालुकेदेखील सांगली शहरात गुंतवणूक करित आहेत. शहरातील गुंतवणूकीचा फायदा त्यांच्या मुलांना शिक्षणाकरीता, करिअरसाठी, धंद्यासाठी, राहण्यासाठी व्हावा यासाठी येथे गुंतवणूक केली जात आहे. भविष्यात स्थायिक संस्था कर बंद होणार असल्याो उद्योगधंदे बाहेर ा जाता त्यांच्यात वृद्धी होत जाणार आहे. त्यागुषंगो भविष्यात सांगलीमध्ये सर्वाा - गोकच्या मिळण्याची शक्यता जास्त आहे. मुलांच्या भविष्यासाठी तालुक्याची गुंतवणूक जिल्हयाच्या ठिकाणी होत आहे. सांगली शहराच्या आसपास साधारण १० किलोमीटर पर्यंतच्या परिसरात शेतजमीा घेवूा छोटेसे फार्म हाऊस बांधणे किंवा बिगरशेती प्लॉट घेवूा ठेवणे ही कल्पाा ाव्याो रुजत आहे. त्यामुळे जिल्हयाच्या ठिकाणी गुंतवणूक म्हणजे **‘सो पे सुहागा’**.

## च शिकु आंदे छ

### एक यशस्वी प्रकल्प

- अँड. किशोर लुल्ला.

चशिकु आंदे २०१४छ हा लुल्ला चॅरिटेबल ट्रस्टचा प्रकल्प जुकताच सांगली येथे दि. १ डिसेंबर २०१४ ते दि. १४ डिसेंबर २०१४ दरम्या यशस्वीरित्या पार पाडला. कशासाठी शिकायचे, काय शिकायचे आणि कसे शिकवयाचे या ती मुद्यांवर चालू वर्षीचा सेवा प्रकल्प आधारीत होता. त्यादृष्टी पुण्याच्या ज्ञाा प्रबोधीसह काही संस्थांशी, संघटांशी आणि मार्गदर्शकांशी चर्चा केली. त्यातू २०१४ करीता चशिकु आंदेछ या प्रकल्पाची विड करण्यात आली. घ्मी का शिकतोड हा विद्यार्थ्यांसाठी प्रश्ना, घ्मी मुलांा मेके का शिकवतोड, घेमेके कसे शिकवायचेड ? हा शिक्षकांसाठी प्रश्न, घ्त्यांचे ध्येय काय ?ड हा पालकांसाठी प्रश्न.

केवळ ८० ते ९० % मार्काची शर्यत करुा विव्वळ पैसा कमावणारी पदवी हे शिक्षणाचे मुख्य उद्दिष्ट असूच शकत ाही. सांगली जिल्हयातील विविध तालुक्यांमधूा सुमारे शंभर शाळांमध्ये हे तिही घटक डोळयासमोर ठेऊा प्रबोधापर व्याख्याो आयोजित करण्यात आली. त्यासाठी सुमारे ८० स्वयंसेवी शिक्षक, विद्यार्थी, सामाजिक संस्थांचे कार्यकर्ते, वकील, डॉक्टर्स विा मोबदला गियुक्त करण्यात आले. त्यांा व्यवस्थित प्रशिक्षण देण्यात आले. प्रवास, प्रशिक्षण साधो, अभ्यास साहित्य व अय सर्व व्यवस्था अशी सुमारे ४०० जणांची टीम उभी करण्यात आली. सांगली आणि कोल्हापूर जिल्हयातील ४६ गावातील १०३ शाळांतील विद्यार्थी, शिक्षक, संस्थाचालक आणि पालक यांचा यात सहभाग होता. दि. १ ते १३ डिसेंबर २०१४ या कालावधीत दर दिवशी ८ ते ९ शाळांमध्ये हा प्रकल्प राबविण्यात आला. प्रत्येक शाळेत विद्यार्थ्यांसाठी एक वर्ग आणि शिक्षक, संस्थाचालक आणि पालक यांच्यासाठी एक वर्ग असे प्रत्येक दोा तासांचे दोा प्रशिक्षण वर्ग घेण्यात आले. या प्रकल्पासाठी शाळांचे १०३ मुख्याध्यापक, १०० स्वयंसेवक, प्रत्येक शाळेत किमाा २०० विद्यार्थी, १०० पालक, शिक्षक, ८० प्रशिक्षणार्थी, २० गाडया व ड्रायव्हर कार्यरत होते. आधुनिक पध्दतीच्या २० प्रोजेक्टरचा वापर करण्यात आला. रोटरी इंटरॅशालच्या घ्टीचड या

विषयांमुळे या प्रयोगास एक विशेष वजा प्राप्त झाले. रोटरी क्लब ऑफ कृष्णा व्हॅली सांगली यांी सक्रीय सहभाग घेतला.

विद्यार्थ्यांच्या वर्गाला घविकसता विकसता, विकसावेड हे शिर्षक देण्यात आले. विकसा म्हणजे काय ? विकसा का करावे ? आणि विकसा कसे व्हावे या ती मुद्यांवर तज्ञांचे व्याख्या झाले. यश मिळवणारे व त्यासाठी चिकाटीी अभ्यास, पराक्रम करणारे काही खेळाडू, संशोधक, साहसवीर, राजकीय मंडळी अशा विडक व्यक्तींची चरित्रे चित्रफितीवर दाखविण्यात आली. यातू यशाकडे जाण्याचे दहा मार्ग विद्यार्थ्यांा सांगण्यात आले. उदा. चिकाटी, जिद्द, मोठा विचार करणे, स्वतःवर विश्वास, ज्ञा हेच सामर्थ्य, कोणत्याही कामाशी एकषि्ट इ. थोर पुरुषांच्या कथा ऐकूा मुलांा जणू **घडाले मोकळे आकाशड** असे वाटले. च्यापुढे यशाकडे अखंड झेप घ्यायचीछ ही प्रेरणादायी कविता म्हणूा घेण्यात आली. मुले आणि तज्ञ व्यक्ती यांच्यामध्ये काही गंमत खेळ घेण्यात आले. करीअर म्हणजे जुसते शिक्षण ाव्हे, तर गाया, चित्रकला, इलेक्ट्रीशिया, प्लंबीग, क्रिडा या क्षेत्रात सुध्दा करीअर करता येते याची माहिती देण्यात आली. िर्विवाद यशाकडे जाण्यासाठी कोणते मार्ग असतात, हे काही व्यक्तीरेखांच्या आधारे दाखविण्यात आले. यात राष्ट्रीय तसेच आंतरराष्ट्रीय सायकलींग विजेता लास आर्मस्ट्रॉंग, जिमॅस्ट ादीया कोमेसी, बुध्दीबळ पडू विश्वाथा आंद, स्वर सम्राज्ञी लता मंगेशकर, क्रिकेटर कपिल देव, फुटबॉल पडू पेले यांची उदाहरणे दाखविण्यात आली. मासिक विकास, शारीरीक विकास, बौध्दीक विकास आणि देशभक्ती हे चार मुद्दे सविस्तरपणे सांगण्यात आले. अभ्यास म्हणजे केवळ पाठयपुस्तक ाहीतर व्यवहारीक शिक्षणातूाही आंद मिळविता येतो, अशासारख्या मुद्यांवर विशेष भर देण्यात आला.

मुलांशी संवाद ज्या पध्दतीी सुरु होता, त्याच पध्दतीी दुसऱ्या वर्गात शिक्षक, संस्थाचालक आणि पालक यांची कार्यशाळा सुरु होती. पालकांा व शिक्षकांा शिक्षणांवर भाष्य करणारी मुलांीच बाविलेली **चडू फ्लॉवर्स फ्लाय ?छ** या ावाची चित्रफीत दाखविण्यात आली. पालकांा टॉम अॅड जेरी यासारखा खेळ ठेवण्यात आला. आपली शिक्षण पध्दती चार भिंतीच्या पलीकडे जात ाही. त्यामुळे िरिक्षण करण्याची संधीच विद्यार्थ्यांा मिळत ाही. ही संधी शिक्षकांीच विद्यार्थ्यांा उपलब्ध करू दिली पाहीजे असे प्रशिक्षकांी सांगितले. आपण शाळेत असतााची व आत्ताची आणि येऊ घातलेली शिक्षणप्रणाली यातील फरक पालकांी जाणूा घेतला पाहिजे.

पालकांी स्वतः तुम्ही लहा असताा तुमचे आदर्श कोण होते ? तुमच्या आठवणीतला एखादा प्रसंग सांगा. कोणत्या परिस्थितीत तुमचे शिक्षण झाले ? तुमच्या मुला तुम्हाला विचारलेले विशेष लक्षात राहिलेले प्रश्न कोणते ? खरे शिक्षण घरी होते असे तुम्हांला वाटते का ? मुलं माझं ऐकतच नाहीत असे कधी वाटते काय ? तेव्हा काय करता ? या प्रश्नांवर पालकांशी चर्चा घडविण्यात आली. त्यासाठी पालकांी आपला थकवा, आळस थोडा बाजूला ठेऊ मुलांशी संवाद साधला पाहिजे. आजचे शिक्षण हे पूर्णतः विद्यार्थी केंद्रीत झाले आहे, त्यामुळे पालकांा काय वाटते यापेक्षा त्या मुलाला काय करायचे आहे, याचा शोध घेतला पाहिजे. यासाठी मुलांचा व्यक्तिगत विकास आणि व्यवसाय विड कशी केली पाहिजे याची चित्रफीत दाखवू त्यावर प्रश्नोत्तरे झाली.

स्वतःची मासिकता बदलल्याशिवाय जग बदलणार नाही हे पालकांी व शिक्षकांी लक्षात घेण्याची आज खरच वेळ आली आहे. शिक्षकांी विद्यार्थ्यांच्या प्रश्नांचे योग्य गिरसा केले पाहिजे. आपल्याला उत्तर येत नाही म्हणूा मुलांा ओरडूा, दम देऊा, शांत ा करता आपले कौशल्य वापरूा वेगळ्या पध्दतीं तो प्रश्न सोडविता आला पाहिजे, तरच मुलांच्या मात शिक्षकांविषयी आपलेपणा निर्माण होईल. च्सब घोडे बारा टक्केछ या यायाो बौध्दीक स्तरातील विद्यार्थ्यांा एकाच पध्दतीं शिकवले जाते. त्यासाठी ते पाल्याला स्पर्धेत धावायला भाग पाडतात. बदलत्या जीवाशैलीमुळे पाल्याला वेळ ा देऊ शकणारे पालक, शालाबाह्य कामात अडकलेले शिक्षक अशी काहीशी विचित्र स्थिती आज पाहावयास मिळते, याचा परिणाम म्हणजे शिकवण्याचा आंंद हरवला आहे. पाल्याला शिक्षणाचा पहिला धडा मिळतो तो घरातूाच. सहा तासांची शाळा आणि आठ तास पाल्य पालकांसोबत. तरीही त्याला सुशिक्षित करण्याचे, शिक्षित करण्याचे काम शिक्षकांचे अशी अवस्था असल्याो आपला समाज गटांगळ्या खात आहे.

१३ डिसेंबर रोजी रात्री च्मस्ती की पाठशालाछ हा शिक्षण क्षेत्रावर आधारीत ऑर्केस्ट्रा घेण्यात आला. यामध्ये शिक्षणाच्या आईचा घो, श्री ईडियट्स, मी शिवाजीराजे भोसले बोलतोय, प्रकाश आमटे इत्यादींच्या चित्रफिती, गाणी, गृत्य, वि- गोदी व भावीक प्रसंग प्रदर्शित करण्यात आले. कु. केतकी माटेगावकर चा श्री. सुधीर गाडगीळ, पूणे यांी च्करीअरचा अर्थ काय ?छ या विषयावर मुलाखत घेतली. या कार्यक्रमास प्रचंड प्रतिसाद मिळाला.

१४ डिसेंबर रोजी सकाळी सांगली शिक्षण संस्थेच्या मदतीी विद्यार्थ्यांसाठी, पालकांसाठी आणि शिक्षक व संस्था चालकांसाठी प्रत्येकी दो तासांची ती सत्रे घेण्यात आली. यासाठी मार्गदर्शक म्हणून श्री. सागर देशपांडे पूणे, श्री प्रकाश पाठक धुळे, श्री विवेक पोंक्षे पूणे, श्री रमेश पासे पूणे, श्री विाय सहस्त्रबुध्दे मुंबई, श्रीमती कांचा परुळेकर कोल्हापूर, श्रीमती मॅक्सीा बर्कसा फलटण, श्री सुधीर गाडगीळ, पूणे असे ओक ामवंत वक्ते उपस्थित होते. सायंकाळी डॉ. शकरंजी अभ्यंकर, पूणे यांचे छदलते शिक्षणड या विषयावर उत्कृष्ट प्रबोधा झाले. या चारही सत्रांसाठी भावे - ाटय मंदीर ओसंडूा भरले होते. साप्ताहीक विवेको या उपक्रमास राज्यभर प्रसिध्दी दिली. भविष्यात याच क्षेत्रात वाटचाल करण्याचे टी. बी. लुल्ला चॅरीटेबल फाऊंडेशो ( [www.lullacharity.org](http://www.lullacharity.org)) ठरविले आहे.



## थोडा तरी हातभार लावूया .... प्लीज

- अॅड. किशोर लुल्ला,  
चेअरमा, टी. बी. लुल्ला चॅरीटेबल फाऊंडेशा.  
www.lullacharity.org

गेल्या एक-दो महियात ओक लग समारंभ आणि रिसेप्शाला जाण्याचा योग आला. त्यातील दो लग माझ्या एकदम जवळच्या अशा मित्रांच्या घरची होती की ज्यांनी पर्यावरण दक्षतेबाबत आमचे काम अगदी जवळ पाहिले आहे. तसेच मी काही सामाजिक संस्था अगर क्लबचा सदस्य आहे, ज्याचे सदस्य पर्यावरण दक्ष आहेत असे त्यांनी गृहीत धरलेले आहे. काही शाळांमधू बक्षीस समारंभास उपस्थित राहण्याचा योग आला, ज्याचे संचालक आणि शिक्षकांनी मला रांगोळी व चित्रकलेचे प्रदर्श दाखवले. त्यातू मुलांनी पर्यावरणाबाबत जागृतीचा संदेश दिला होता. २६ जावारीस झेंडा वंदागिमित्त ती ठिकाणी गेलो होतो. तेथे देखील काही सेवाभावी संस्थाचे प्रतिाधी उपस्थित होते.

या सर्व ठिकाणी गप्पा मारताा अगर चर्चा करताा भ्रष्टाचार, समाजाची दुरावस्था, पुढाऱ्यांची औतिकता, सरकारी अधिकाऱ्यांची मुजोरी वगैरे बाबतीत ाहमीप्रमाणे चर्चा झाल्या. त्याबरोबरच रस्त्यावर लोक कसे थुंकतात, लगामध्ये फुलांच्या बुकेचा कसा अपव्यय होतो, प्लॅस्टीकमुळे ड्रोज कसे तुंबतात, - ादीचे प्रदुषण किती होत आहे, महाागरपालिका कशी िरुपयोगी आहे याबाबत सर्वांनी त्यांची बुध्दी पाजळली.

परंतू या सर्व ठिकाणी आणि यातील एकाही व्यक्तीला झेंडा वंदा झाल्यावर प्लॅस्टीकच्या ग्लासमध्ये चहा पिऊा तो ग्लास कचऱ्याच्या पेटीत टाकत आहे, लगच्या रिसेप्शामध्ये मंचूरीया, पाणी पुरी, डोसा प्लॅस्टीकच्या प्लेटमध्ये प्लॅस्टीक चमच्यासह ठोसू ते प्लॅस्टीक वेस्ट बॉक्समध्ये टाकले, पाणी, कॉफीही प्लॅस्टीकच्या ग्लासमध्येच पिली, २०० रुपयांचा प्लॅस्टीक कागद लावलेला मोठा फ्लॉवर बुके दिला याची किंचीतही जाणीव यांा आली ाही.

एका मित्राचे २५०० मिमीतासाठी लगचे रिसेप्शा होते. मुद्दामहु दुसऱ्या दिवशी सकाळी ६ वाजता कार्यालयांच्या मागच्या बाजूस जाऊा पाहीले. किमाा दहा हजार प्लॅस्टीक ग्लास, वीस-पंचवीस हजार प्लॅस्टीक प्लेटस, तेवढेच प्लॅस्टीक चमचे याचा ढीग पडला होता. त्यातच किमाा ५०० च्या वर प्लॅस्टीक कागदाचे वेष्टा असलेले फ्लॉवर बुके पडले होते. कुत्री आणि डुकरे त्यांच्यावर ताव मारत होती.

प्रश ओक पडतात, आपण कधी सुधारणार ? आपण का सुधारत ाही ? आपल्याला का समजत ाही ? आपण एखाद्याचे याबाबतीत का ऐकत ाही ? अशी कोणती आणि कशाची मस्ती आपल्याला आली आहे ? इतकी साधी बाबत मी का पाळत ाही ? या सगळ्याला कागदी ग्लास, प्लेटचा पर्याय आहे हे आपल्याला माहित ाही का ? या व्यक्तीा हे परवडत ाही का ?

सर्वात जास्त दुःख होते, जेव्हा आपण त्यांना सांगितलेवर ते आपलीच चेष्टा करतात, खरोखरच जीव तुटतो, त्यांची कीव आणि देशाविषयी दया येते .... सर्वांना या लेखाभिन्नात हात जोडू विंती करतो ... प्लीज, प्लीज, थोडा तरी हातभार लावू या, प्लॅस्टीक टाळा पर्यावरण रक्षणाला.

## ७/१२ चा उतारा आपले १२ वाजवू शकतो.

- अॅड. किशोर लुल्ला  
सांगली.

अलीकडे प्लॉट आणि जमिीमध्ये गुंतवणूक करण्याची प्रवृत्ती दिवसेंदिवस वाढत आहे. बँकेचा व्याजाचा दर आणि सोयाच्या दरातील सारखा चढ उतार यापेक्षा प्लॉट आणि जमिीमधील गुंतवणूक जास्त सुरक्षित आहे, हे आता सर्वांना पटु लागले आहे. गेल्या ३० ते ४० वर्षातील आभुव पाहता जमिीमधील गुंतवणूकीमधूा वर्षाकाठी कमीत कमी २० % लाभ मिळतो असा सर्वांचा आभुव आहे. आणखी एक फायदा म्हणजे प्रत्येकाच्या आयुष्यात ओकवेळा काही अडचणींमुळे थोडया पैशांची गरज भासते. अशावेळी सोंा विकूा किंवा बँकेतील मुदत ठेव मोडूा लगेच पैसे काढूा वापरले जातात. पर्यायो ते संपूा जातात. परंतू जमीा विक्रीस थोडा वेळ लागत असल्याो ती ताबडतोब विकणे शक्य ासते. अशा वेळी ती व्यक्ती इतर काही तरी धडपड करूा पैसे जमवूा आलेली अडचण दूर करते आणि जमीा अगर प्लॉट हा शिल्लक राहतो. त्यामुळे भविष्यात त्याचे भरपूर पैसे होतात.

माझे असे कित्येक मित्र आहेत की ज्याी त्यांची मुले ८ ते १० वर्षांची असताा पाच पन्नास हजारात प्लॉट घेतला आणि योजूा विसरूा गेले. तोच प्लॉट त्यांना १५ वर्षांतर त्यांच्या मुलांच्या लगाला किंवा शिक्षणासाठी उपयोगी पडला. त्यामुळे ज्यांना दीर्घकाळाच्या आणि सुरक्षित गुंतवणूकीचा विचार करावयाचा असेल त्याो केव्हाही डोळे मिटूा प्लॉट अगर जमिीमध्ये गुंतवणूक करावी.

परंतू येथे एक सावधगिरी बाळगली पाहिजे. डोळे मिटूा गुंतवणूक म्हणजे कशीही गुंतवणूक करूा येे. काही ठराविक कागदपत्रे सुरवातीसच पाहिल्याशिवाय अजिबात व्यवहार करूा येे. यामध्ये सर्वात फसवणारा कागद म्हणजे ७/१२ चा उतारा, की ज्यावर सर्वजण विश्वास ठेवतात. लगासाठी मुलगी पाहताा आपण फक्त मुलीचा फोटो पाहूा लग ठरवतो का ? तर ाही. आपण तिचे आई-वडील, भाऊ, बहीण, त्यांचे घराणे वगैरेचा व्यवस्थित अभ्यास केल्याशिवाय लग ठरवत ाही. असाच काहीसा प्रकार जमीा खरेदीबाबत असतो. जशी मुलगी ही समक्ष पहावीच लागते, तसेच ७/१२ च्या झेरॉक्स प्रतीऐवजीा वयोच काढलेला मुळ ७/१२ उतारा पहावा.

त्यासोबतच त्यावरील सर्व फेरफारचे उतारे वाचावेत, जमिीचा मूळ मोजणीा काशा तसेच गाव - काशा मागूा घ्यावा. जमिीची मोजणीा करूा त्याच्या हद्दीचे दगड बसवूा घ्यावेत. पेपरमध्ये जाहीर गोटीस दयावी. येथे जाहिरातीच्या खर्चाचा विचार ा करता किमाा २ प्रसिध्द वर्तमाापत्रामध्ये गोटीस दयावी. एखाद्या ज्येष्ठ वकीलाकडूा सर्च रिपोर्ट आणि लिगल ओपिथिया मागवूा घ्यावे.

एजंटमार्फत जरी व्यवहार करणार असला तरी प्रत्यक्ष बैठक ही मुळ मालकाशीच करावी. एक जरी व्यक्ती बाजारभावापेक्षा बऱ्यापैकी स्वस्त प्लॉट देत असेल तर तेथे धोका आहे हे जरूा समजावे. वर्षावर्षे शक्यतो गावातील ावाजलेल्या डेव्हलपर्स मार्फत प्लॉट अगर जमीा खरेदी केल्यास वरील सर्व त्रास वाचतो आणि फसवणूक टळते.

## समाजाच्या फायद्यासाठी मुलांा चॅरीटी शिकवा

- अॅड. किशोर लुल्ला  
सांगली.

ही गिश्चित आंदाची बाबत असेल की, आपली मुले लहान वयातच दुसऱ्यास मदत करू लागली. आपल्या सुखसुविधांचा लाभ गरजूा देखील करू देणे हे जर लहान मुलांी केले तर त्याचा समाजाला खूप उपयोग होवू शकतो.

चॅरीटेबल डौशा करणे हे जसे देणाऱ्याला आणि घेणाऱ्याला आंदादायी आणि फायदेशीर ठरते, तसेच त्यामुळे तुमच्या आसपासचे इतर देखील प्रोत्साहित होतात. मुलांा दाा करण्याची सवय जमजात ासते. त्यामुळे आपण ती सवय प्रयतपूर्वक लावली पाहीजे. त्यासाठी मुलांसमोर काही उदाहरणे ठेवली पाहीजेत. जर आपण घरातील जुया वस्तू, कपडे मुलांसमोर दाा केल्या तर ते देखील त्याच्याकडील साहीत्य इतरांा देतील.

ओक परीवार असे आहेत की, ज्यांचे स्वतःचे उत्पन्न जेमतेम आहे. तरी देखील ते उत्पन्नाचा ठरावीक वाटा समाजासाठी देतात. अशांच्या घरी मुलांा फिरवू आणावे. मुलांा सुरुवातीस हे समजणार ाही आणि कदाचित आवडणारही ाही. परंतू आपले प्रयत सुरुच ठेवले तर त्यांा उदारतेतही आंदा असतो हे कळू लागते आणि मग ांतर त्यांा सांगावेही लागणार ाही.

घरात पडूा राहिलेले बॉलपेस, पेसिली, जादाच्या वहया, पुस्तके, खेळणी, जुो कपडे, सायकल, शिल्लक राहिलेले अन्न, सहलीमधील व्वाकारण घेतलेल्या शोच्या वस्तू इथपासू ते जुो मोबाईल, कॉम्प्यूटर, प्रिंटर, ट्राझीस्टर, चपला, बुट, फोटो फ्रेम्स या सर्वाची किंमत आपल्याला जरी शूय असली तरी शेजारील झोपडपट्टीतील मुलांा ती अमूल्य असते हे वारंवार गप्पा-टप्प्यांमधूा सांगावे.

एका मित्राो त्याच्या ५ वर्षांच्या मुलांचा वाढदिवस छोटया १० मित्रांा सोबत घेवूा एका बाल संगोपा गृहात साजरा केला. मुलांच्या हस्ते संस्थेला दुध पावडर भेट दिली. संस्था फिरूा दाखवली याचा परिणाम सर्वांवर खूप चांगला झाला. त्यामुळे महियातला एखादा तास सहकुटूंब वृध्दाश्रम, अपंग पूर्वासा केंद्र, बाल संगोपा केंद्र, खेडयातील शाळा, आपल्या कामगारांचे अगर मोलकरणीचे घर येथे मुलांसह चक्कर जरूर मारावी. याचा खूप मोठा आणि चांगला परिणाम होतो.

मुलांा रक्तदााच्या शिबीरास घेवूा जावे, मोठया हॉस्पिटलमधील आय डौशा, देहदाा डिपार्टमेंट दाखवावे. त्याच्या वाढदिवसा दिवशी रक्तदााची सवय लावावी. १८ व्या वर्षांांतर त्याच्यासोबत त्याच्या ५ मित्रांा रक्तदाा करायला लावावे. वाढदिवस आपल्या पध्दतीो उत्साहो जरूर साजरा करावा, परंतू त्याचवेळी केकचा एक तुकडा तरी त्याच्या हस्ते गरीब मित्राला भरवावा. बर्थडे हा चॅरीटेबल डे व्हावा. आंदा दोहीत असतो हे त्याला कळू लागेल. वर्तमाापत्रामध्ये मुलांच्या वाढदिवसाचा गुसता फोटो छापण्यापेक्षा त्याो देणगी दिल्याचा फोटो छापल्यास त्यालाही आंदा होतो, इतरांाही प्रेरणा मिळते.

तर लागूा कामाला, येत्या रविवारी सकाळी घरातील सर्व कपाटे, कप्पे, माळा तपासा. खूप वस्तू मिळतील. त्याचे मुलांच्या हस्ते योग्य ठिकाणी वाटप करा. आंदा दया आंदा घ्या, आंदा घेण्यास व देण्यास शिकवा.

## हद्द मोजली ाही तर हद्दपार व्हाल

- अॅड. किशोर लुल्ला  
सांगली.

ज्याप्रमाणे ३००० किंवा ५०० चौरस फुटाचा बिगरशेती प्लॉट घेणे ही एक उत्तम गुंतवणूक ठरते, त्याचप्रमाणे एक एकर पासूा काही एकरांमध्ये शेतजमीा घेवूा ठेवणे ही देखील अतिशय फायदेशीर गुंतवणूक आहे. यामध्ये शेती व्यवसाय करूा पैसा मिळविता येतो किंवा पाच अगर दहा गुंठ्याचे फार्म हाऊस शेतजमीा प्लॉट करूा विकता येतात. या मागीा आपले पैसे सहजच तीा-चार वर्षात दुप्पट होतात. इतकेच ाही तर आपले एक टुमदार फार्म हाऊस बांधूा त्याचा आपल्यासोबतच कुटूंबीय आणि मित्र परिवारााा लाभ देता येतो. 'सेकंड हाऊस' असणे हा आांद वेगळाच आहे.

बिगरशेती छोटा प्लॉट घेताा तसेच मोठी शेतजमीा घेण्यापूर्वी त्याच्या हद्दी मोजूा घेणे हे अतिशय महत्वाचे आहे. कित्येक वेळा ऊसासारखे पीक असल्याो मोजणी करणे शक्य ाही म्हणूा खरेदीदार आळस करतो आणि खरेदी पूर्ण झाल्यांतर ज्यावेळी हद्दीवरूा भांडणे होतात त्यावेळी पश्चाताप करायची पाळी येते. हल्ली कॉंप्यूटर च्या सहाय्याो पीक असताा देखील मोजणी करता येते. हद्दीचे दगड छोटे ा लावता मोठे ७ फुटाचे पोल लावावेत. तसेच प्रत्येक ५०/१०० फुटावर आणखी जादा पोल रोवूा घ्यावेत. ही काळजी घेतली ाही तर अतिक्रमण होवूा कोर्ट कचेरी मध्ये वर्षावर्षे जमीा अडकूा राहते.

आपण हे कायम लक्षात ठेवले पाहीजे की जमिीच्या किंमती या सतत वाढत असतात. आज १० लाख रुपयास घेतलेली जमीा बघता-बघता पाच वर्षात तीस लाख रुपयाची होते. त्यामुळे एवढया किंमतीच्या जमिीला ५०,००० रुपयाचे कंपाऊंड अगर हद्दीचे पोल लावण्यासाठी मागे पुढे पाहूा ाये. जसे लग करणे सोपे परंतू संसार करणे अवघड असते किंवा शरीराची, वाहााची जशी सतत देखभाल करावी लागते तसेच खरेदी केलेल्या जमिीच्या हद्दीकडे, अतिक्रमणाकडे सतत लक्ष ठेवणे तितकेच गरजेचे असते.

मोजणी खात्याकडील मूळ मोजणी ाकाशा त्याच्या लांबी-रुंदी सह सतत आपल्या फाईलमध्ये पाहिजे. तसेच टीपण उतारा देखील काढूा ठेवावा. यावरूा जमिीचे क्षेत्र मोजता येते.

आपल्या जमिीतूा किंवा शेजारूा एखादा ाला जात ाही ा अगर शेजारील शेतकरी किंवा हॉटेल, धाबा आपल्या जमिीत सांडपाणी सोडत आहे का यावर सतत लक्ष असावे. एम.एस.ई.बी. ची एखादी टॉवर लाईा आपल्या जमिीतूा सद्या गेलेली आहे का किंवा भविष्यात तसा प्रस्ताव आहे का ? हे जरूर पहावे.

थोडक्यात म्हणजे जशी जमिीची कागदपत्रे पाहणे महत्वाचे असते तसेच प्रत्यक्ष जमीा, त्याच्या हद्दी, आसपासचा परिसर पाहणेही तितकेच गरजेचे आहे. अयथा आपल्याच जमिीतूा स्वतःलाच हद्दपार व्हायची पाळी येईल.

चांगल्या डेव्हलपर्स कडूा शेतजमीा विकत घेतल्यास ही सर्व जबाबदारी पार पाडण्यास तो सतत आपणास मदत करत असतो.

## आणखी किती शिकवायचे ?

- अॅड. किशोर लुल्ला,  
सांगली.

पॉलीश करू देतो म्हणू सांगू दागिो पळवले, पोलीस असल्याचा बहाणा करू सकाळी फिरायला जाणाऱ्या महिलेचे सोी लुटले, दाम दुप्पट रक्कम करू देणाऱ्यांचे पलाया, फसव्या रेड् ाॅर्टच्या स्कीममध्ये ग्राहकांचे कोट्यावधी रुपये बुडाले या बातम्या मी १९८६ साली ग्राहक चळवळीचे कार्य सुरु केले. तेव्हापासू वाचत आहे. फसवणूकांचे प्रकार तेच आहेत. फक्त फसवणारे आणि फसणारे बदलत आहेत.

गेली ४० वर्षे ग्राहक जागरणाचे काम, संघटा तसेच शासा पातळीवर सुरु आहे. रेडिओ, टि.व्ही., वर्तमापत्रे, शैक्षणिक अभ्यासक्रम, चर्चासत्रे, मेळावे यावर ग्राहक जागृतीकरता आज अखेर कोट्यावधी रुपये खर्चीले आहेत. अखील भारतीय ग्राहक पंचायतीचे कार्यकर्ते यासाठी दिवसरात्र झटताा दिसतात. इतके सर्व असू सुध्दा वरामूद केलेल्या साध्या, सोप्या पध्दतीी ग्राहक फसतोच कसा ?

आणखी एक वैशिष्ट म्हणजे यात फसणारे अशिक्षिताबरोबरच सुशिक्षित देखील तितक्याच प्रमाणात आहेत. त्यात डॉक्टर, वकील, उद्योजक यांचाही समावेश आहे. ज्यांच्याकडू आम्ही ग्राहक जागरणाचे कार्य करण्याची अपेक्षा करतो, तेच रोज फसत आहेत.

जर प्रत्येको आपला ग्राहक डोळा उघडा ठेवला तर या सर्व फसवणूकीपासू आपण वाचू शकतो. गावाला जाताा फ्लॅट रिकामा ा ठेवणे, मासिक एक टक्यापेक्षा जेथे जास्त व्याज मिळते तेथे धोका आहे असे गृहीत धरणे, ग्राहक चळवळीच्या जागरुक मित्राच्या तसेच एखाद्या वर्गमित्राच्या संपर्कात राहणे, भावीक आवाहा करणाऱ्यास अगर गडबडीत पैसे मागणाऱ्यास टाळणे, कोणत्याही ओळखी व्यक्तीवर चटका विश्वास ा ठेवणे, मावर छाप पाडू जी व्यक्ती आपले मा काही गुंतवणूकीसाठी किंवा खरेदीसाठी बोलत राहते अशांपासू सावधगिरी बाळगणे यासारख्या बाबी लक्षात ठेवाव्यात.

सुशिक्षित वर्गास माझी विांती आहे की हे सर्व फसवणूकीचे प्रकार कमी करणे तुमच्याच हातात आहे. थोडासा कॉमा सेस, थोडीशी जागरुकता, किंचीतसा संयम, थोडीफार चर्चा करणे अगल सल्ला घेणे आणि बऱ्यापैकी सावधगिरी बाळगल्यास अशा रोज घडणाऱ्या फसवणूकी होणार ाहीत. त्यासाठी अशा बातम्या घरातल्या सर्वाा वाचू दाखवाव्यात. कुणी शिकवण्यापेक्षा आपले आपणच शिकायचे.

## व्हॉट्स अप ग्रुप आणि देणगीचे आवाहा

- अॅड. किशोर लुल्ला,  
सांगली.

अलीकडे व्हॉट्स अपच्या ग्रुपवर एखादया लहा बाळाचा फोटो येतो आणि सदर मुलीस कॅसर झाला असू आपण मदत करावी, तसेच हा मॅसेज ओकांा फॉरवर्ड करा अशा प्रकारचे मॅसेज सतत येत असतात. मी फो करू मुलीच्या कॅसर या आजाराची कागदपत्र पाठवायला सांगितली. परंतू कागद आले नाहीत. ओक वेळा काही हॉस्पिटल्सची यादी येते आणि तेथे फो करू गेल्यास अमूक अमूक व्याधींवर मोफत उपचार केले जातात असे सांगितले जाते.

मी अशा मॅसेजमधील फो िबरशी संपर्क केला असता असे आढळले की, त्यापैकी बहुतांशी फो लागत नाहीत. जेथे संपर्क होतो तेथे प्रत्यक्ष चर्चेसाठी बोलावले जाते. प्रत्यक्षात ते ठिकाण खूप लांब असते.

एकदा तर स्वाई फ्ल्यू साठी एका होमीओपॅथी औषधाच्या बाटलीचे चित्र आले. हे औषध घेतल्यास स्वाई फ्ल्यू बरा होईल असा मजकूर होता. तसेच हा मॅसेज फॉरवर्ड करावयास सूचा केलेली असते.

मला या फसव्या जाहीराती करणाऱ्यांचे फारसे आश्चर्य वाटत नाही. या लुटारुंचा हा धंदाच आहे. ते रोज गावाी क्लूप्या लढवणारच. आश्चर्य वाटते ते आपल्या सारख्या सुशीक्षीत मोबाईल वापरणाऱ्यांचे. व्हॉट्स अप फुकट आहे तसेच आपल्याकडे आठ दहा ग्रुप आहेत आणि दहा क्लिक केल्या की २०० लोकांपर्यंत मॅसेज फॉरवर्ड होतो म्हणजे समाजकार्य झाले असे वाटणाऱ्यांची कीव करावी तेवढी थोडीच आहे.

या सर्व शहाण्यांनी कृपया पुढील मुद्दे डोक्यात ठेवावेत.

- १) सदर आजारी व्यक्तीची किंवा दवाखायाची अगर औषधाची शहाशा केली का ?
- २) जर असे केले तसेल तर हा मॅसेज फॉरवर्ड का करायचा ?
- ३) आपल्या गावात आजारी माणसे, कॅसर पेशंट, वृध्द, गरीब कमी आहेत का ?
- ४) त्यांा जावू आपण कधी मदत केली आहे का ? किंवा त्यांा मदत करा असे आपण कधी कोणाला आवाहा केले आहे का? तसेल तर मोबाईलवरु आवाहा का करता ?
- ५) त्याच्यापेक्षा कहर म्हणजे अपल्याला ज्यावेळी इतरांनी आवाहा करू प्रत्यक्ष गरजवंत दाखवले त्यावेळी आपण मदत करतो का ? वगैरे वगैरे .....

तेव्हा कृपया आपण असे मॅसेज फॉरवर्ड करायचे टाळूया. त्यापेक्षा आपल्या गावातील सेवाभावी संस्थांा मदत करू इतरांाही मदत करण्याचे आवाहा करूया. अशा १०० सेवाभावी प्रामाणिक संस्थांची यादी माझ्याकडे उपलब्ध आहे. त्यासाठी पाहीजे तर भेट दया -

[www.lullacharity.org](http://www.lullacharity.org)

## मुद्रांक शुल्कासाठीची किंमत

- अॅड. किशोर लुल्ला  
सांगली.

समजा आपला बांधकाम आणि विकसाचा (बिल्डर अॅड डेव्हलपर) व्यवसाय आहे. आपण एक प्लॉट रु. २० लाखांना विकला आहे. राज्य सरकारच्या मुद्रांक शुल्काच्या आकारणीनुसार घराचे मूल्य रु. २४ लाख आहे. तर आपला धंद्यापासूचा फा काढताा घर विक्रीपासूचा मोबदला रु. २० लाख धरला जाईल की रु. २४ लाख धरला जाईल. या प्रशाचे उत्तर दुर्दैवो ओकांा माहीत ाही. त्यामुळे याचा विचार ा करता सर्रास व्यवहार होत आहेत. याबाबतीत माहीती पुढीलप्रमाणे -

वित्त अधिनियम २०१३ अनुसार आकारणी वर्ष २०१४-१५ पासू आयकर कायद्यात कलम ४३ सीअे चा समावेश करण्यात आला आहे. यानुसार भांडवली मालमत्ता ासलेल्या जमिीचे किंवा इमारतीचे किंवा दोहीचे हस्तांतरण-मुद्रांक शुल्क ठरविण्यासाठी वापरलेल्या मूल्यापेक्षा कमी किंमतीला केल्यास, मुद्रांक शुल्कासाठीचे मूल्य हेच हस्तांतराचे मूल्य आहे असे गृहीत धरले जाईल आणि त्यानुसार धंदा किंवा व्यवसायापासूचे उत्पन्न ठरवले जाईल. बिल्डर अॅड डेव्हलपरच्या केसमध्ये जमीा किंवा घर त्यांची भांडवली मालमत्ता ासू त्यांचा स्टॉक-झा-ट्रेड (धंद्याचा माल) असतो. भांडवली मालमत्ता मुद्रांक शुल्काच्या किंमतीपेक्षा कमी किंमतीला विकल्यास त्याला कलम ५०सी लागू होत ासल्याचे यायालयीा णिर्णय आल्यामुळे त्यांचे व्यवहार कलम ४३सीअे च्या तरतुदीमध्ये समाविष्ट करूा घेण्यात आले आहेत. आपल्या केसमध्ये धंद्यापासू-ाचे उत्पन्न काढताा घराचा मोबदला रु. २४ लाख धरला जाईल व त्यानुसार ाफा ठरविला जाईल. घराची मुद्रांक शुल्कासाठीची किंमत घराच्या बाजारभावापेक्षा जास्त आहे असे करदात्याचे मत असल्यास आकारणी अधिकारी मूल्यांका अधिकाऱ्यांकडूा घराचे मूल्य काढूा घेतील व त्या आधारे णिर्णय घेतील अशी तरतूद उपकलम (२) मध्ये आहे.

आयकर कलम ५६ (२) (vii) (b) (ii) अनुसार व्यक्ति (इंडिव्हिज्युअल) किंवा हिंदू अविभक्त कुटुंबाला कोणतीही अचल मालमत्ता तिच्या मुद्रांक शुल्कासाठीच्या किंमतीपेक्षा कमी किंमतीला मिळाली असेल आणि दोहीतील फरक रु. ५०,००० पेक्षा जास्त असेल तर मुद्रांक शुल्कासाठीची किंमत वजा मोबदला ही रक्कम त्याचे उत्पन्न धरले जाईल. आपल्या केसमध्ये घराची मुद्रांक शुल्कासाठीची रक्कम रु. २४ लाख आहे व घराचा मोबदला (व्यवहार) रु. २० लाखांचा आहे. त्यामुळे रु. ४ लाख (२४-२०) घर खरेदी करणाऱ्याचे उत्पन्न धरले जाईल. हाच णियम प्लॉटच्या खरेदी विक्रीस देखील लागू आहे.



## शिक्षण क्षेत्रातील गळती थांबवू या

- अॅड. किशोर लुल्ला  
सांगली.

आपल्याकडे माध्यमिक शाळांमधील विद्यार्थ्यांची शाळा सोडून देण्याचा प्रकार दिवसेंदिवस वाढत चालला आहे. यामागील कारणे शोधत असता असे आढळून येते की, बहुतांश विद्यार्थी हे गपास होत असल्यामुळे शिक्षण बंद करतात. माध्यमिक शाळेमध्येच शिक्षण बंद केल्यामुळे सरकारी आणि खासगी चांगल्या पध्दतीच्या ठोकऱ्यांमध्ये ही मुले जाऊ शकत नाहीत. ही मुले पुढे शिकली पाहिजेत. जेणेकरून त्यांच्या गरिबीचे उच्चाटा होऊ शकेल. मुळात गरीब कुटुंबातून आलेल्या या मुलांमध्ये काही विषयांबाबत अकारण गैरसमज आणि भीती असते. गणित, विज्ञान आणि इंग्रजी या विषयांबाबत विद्यार्थ्यांना प्रकषी जाणवणारे गैरसमज आणि भीती ही आठायी आहे. हे गैरसमज आणि भीती काढण्याची गरज आहे. त्या दिशेने सखोल विचार केला असता असे लक्षात येते की, हे विषय शिकविणाऱ्या विषय शिक्षकांनाही या उपक्रमामध्ये सहभागी करा घेतले पाहिजे. गरीबीमुळे आणि काही विषयांच्या भीतीमुळे स्वतःसाठी शिक्षणाची दारे बंद करणाऱ्या या करोडो विद्यार्थ्यांसाठी आपण शिस्तबध्दरीत्या प्रयत्न केले पाहिजेत. यासाठी एक उपक्रम तयार करता येईल.

हे विषय आणखी चांगल्या पध्दतीने शिकवू शकणारे स्वयंसेवक तयार करणे. या कार्यासाठी सर्वात मोठा स्त्रोत आहे तो सरकारी शाळांचा. या शाळांमध्ये नियमितपणे शिकविणाऱ्या शिक्षकांबरोबर हे स्वयंसेवी शिक्षकही काम करू शकतील. या गपास होणाऱ्या विद्यार्थ्यांसाठी सोबतीला एक वेगळा अभ्यासक्रम तयार करता येईल.

या उपक्रमामुळे विद्यार्थ्यांच्या उत्तीर्ण होण्याच्या संख्येमध्ये वाढ होईल. स्वयंसेवी शिक्षकांच्या साहाय्याने सुरु केलेला हा उपक्रम यशस्वी झाल्यांतर शाळेतील शिक्षकांना आणखी प्रशिक्षित करून त्यांच्या माध्यमातून हे अभ्यासक्रम राबविण्याचा प्रयत्न करावा लागेल. या आधारे विद्यार्थ्यांची उत्तीर्ण होण्याची शक्यता तर वाढेलच; परंतु या विद्यार्थ्यांमध्ये आत्मविश्वास निर्माण झाल्यामुळे पुढील शिक्षण घेणे त्यांना सोपे जाईल. या शिक्षणाच्या आधारे भावी पिढी स्वावलंबी आणि बळकट करण्याचे काम करणे गरजेचे आहे. सुरुवातीच्या काळात काही शाळांमध्ये सुरु केलेला हा उपक्रम दिवसेंदिवस वाढत जाऊ इतर शाळांमधील विद्यार्थ्यांना आवश्यक असणाऱ्या शिक्षणाची गरज पूर्ण करण्यामध्ये यशस्वी ठरेल.

वेगवेगळ्या सेवाभावी संस्थांसोबत हे कार्य होवू शकेल. गरिबी, शिक्षण आणि समाजसेवा या क्षेत्रामध्ये कार्यरत राहून शाश्वत विकासासाठी योगदान देणे अतिशय महत्वाचे आहे. या कार्यामुळे लाखो विद्यार्थ्यांचे शिक्षण, ठोकरी आणि स्वावलंबाचे स्वप्न पूर्ण होऊ शकेल.

टी. बी. लुल्ला चॅरीटेबल फाऊंडेशा, सांगली यांनी याबाबतीत पुढाकार घेवून चार प्रकारचे विविध उपक्रम तयार केले आहेत. त्यासाठी शिक्षणात आवड असणाऱ्या सेवाभावी शिक्षक अगर इतर क्षेत्रातील कार्यकर्त्यांची आवश्यकता आहे. आपण ९८२२५२७९३२ या फोवर संपर्क करून जरूर भेट घ्यावी.

## जी एस टी - काही महत्वाचे मुद्दे

- अॅड. किशोर लुल्ला, सांगली.

१ एप्रिल २०१६ पासू लागू होणारा वस्तू आणि सेवा कर कायदा ( जीएसटी ) हा आपल्या देशाच्या दृष्टीी अप्रत्यक्ष कर प्रणालीमधील अती महत्वाचा बदल असणार आहे. असंख्य प्रकारचे केंद्रीय आणि राज्य सरकारचे कर एकत्रित करू एकाच प्रकारची करयंत्रणा लागू होणार असल्यामुळे दोवेळा कर आकारणीच्या शक्यता बऱ्याच प्रमाणात कमी होतील. यामुळे सर्वसामाय ग्राहकास योग्य किंमतीत वस्तू आणि सेवा उपलब्ध होतील, असा केंद्र सरकारचा दावा आहे. सद्या सर्व करांचा मिळू ग्राहकांवर पडणारा बोजा हा २५ ते ३० % आहे. तो दीर्घकाळात कमी होऊ त्याचा वस्तू आणि सेवेच्या किंमती कमी होण्यात परावर्तीत होईल अशी शक्यता व्यक्त केली जात आहे. कदाचित त्यामुळे भारतीय बाजाराच्या वस्तूंना आपल्या देशात तसेच परदेशात योग्य बाजारपेठ उपलब्ध होईल असे अभ्यासकांचे मत आहे. त्यामुळे आर्थिक क्षेत्र चांगल्या तऱ्हे विकसीत होण्याची शक्यता आहे. या कायद्यामध्ये पारदर्शकता असू उपलब्ध व्यवस्थेतर्गत ही करप्रणाली राबविली जावू शकते.

सा २००६-०७ च्या बजेटमध्ये सादर केलेला जीएसटी कायदा एप्रिल २०१० पासू लागू होणार होता. परंतू केंद्र आणि राज्य सरकारच्या काही मतभेदांमुळे तो लांबणीवर पडला. या कायद्यांतर्गत अंतर्भूत असलेले काही महत्वाचे मुद्दे पुढीलप्रमाणे,

- १) सद्याचा कर हा वस्तूच्या उत्पादा किंवा विक्रीवर तसेच दिल्या जाणाऱ्या सेवेवर वेगवेगळ्या कायद्यांतर्गत लावला जातो. जीएसटीमध्ये वस्तू आणि सेवेच्या पुरवठ्यावर हा कर लावला जाईल.
- २) सद्याचा कर हा ओरिजी बेस्ड टॅक्स आहे. परंतू जीएसटीहा डेस्टिशा बेस्ड टॅक्स असेल.
- ३) जीएसटी हा केंद्र आणि राज्य पातळीवर एकाचवेळी लावला जाईल. त्याला आक्रमे सीजीएसटी आणि एसजीएसटी असे म्हंटले आहे.
- ४) वरामूद केलेले दोही प्रकारचे कर केंद्र आणि राज्य सरकारो एकमतो ठरविलेले असणार आहेत. या कराचा दर संपूर्ण देशात एकच राहिल. कदाचित त्यामध्ये किंचीतशी वाढ करण्याचा अधिकार केंद्र व राज्य सरकारला असेल.
- ५) केंद्र सरकारच्या खालील करांचे आस्तित्व जीएसटी आल्यांतर संपणार आहे.
  - अ) सेट्रल एक्साईज ड्युटी.
  - ब) एक्साईज ड्युटी. ( मेडिसिअल अॅड टॉयलेट प्रिपरेशस)
  - क) अॅडीशाल ड्युटीज ऑफ एक्साईज. ( गुडस ऑफ स्पेशल इम्पोर्ट्स)
  - ड) अॅडीशाल ड्युटीज ऑफ एक्साईज. ( टेक्सटाईल अॅण्ड टेक्साटाईल प्रॉडक्ट्स)
  - इ) अॅडीशाल ड्युटीज ऑफ कस्टम्स. ( सीव्हीडी )
  - ई) स्पेशल अॅडीशाल ड्युटीज ऑफ कस्टम्स. ( एसएडी)
  - फ) सर्व्हिस टॅक्स.
  - ज) सेस अॅण्ड सरचार्ज.
- ६) जीएसटी आल्यांतर राज्य सरकारच्या खालील करांचे आस्तित्व संपणार आहे.
  - अ) मुल्यवर्धित कर.
  - ब) केंद्रीय विक्रीकर.
  - क) ऐश आराम कर.
  - ड) प्रवेश कर ( अदर दॅा दोज झ ल्यू ऑफ ऑक्ट्राय )

- इ) करमणूक कर ( गॉट लेविड बाय द लोकल बॉडीज )  
ई) जाहिरातीवरील कर.  
फ) लॉटरी, बेटिंग आणि गॅम्बलिंगवरील कर.  
ज) मालाच्या आणि वस्तूच्या पुरवठ्यासंबंधातील राज्याचे सेस आणि सरचार्ज.
- ७) सीजीएसटीच्या विक्रीकरामधून सीजीएसटीच्या खरेदीकराची वजावट मिळेल. एसजीएसटीच्या विक्रीकरामधून एसजीएसटीच्या खरेदीकराची वजावट मिळेल. याचा अर्थ सीजीएसटीमधून एसजीएसटी किंवा याउलट वजावट मिळणार नाही. फक्त आंतरराज्यीय विक्री व्यवहारासाठी थोडे वेगळे नियम असतील.
- ८) काही थोड्या वस्तू आणि सेवा वगळता इतर सर्वांवर जीएसटी लागेल.  
९) तंबाखू आणि तंबाखूजय पदार्थांवर जीएसटी लागेल.  
१०) ठराविक रकमेच्या खालील खरेदी विक्री करणाऱ्यांना जीएसटी लागणार नाही. छोट्या व्यापाऱ्यांना एकाच दराने कर भरण्याची सवलत योजा असेल.  
११) ज्या वस्तू आणि सेवा करमुक्त असतील अशांची यादी खूपच लहान असेल.  
१२) गिर्यातीवर कोणत्याही प्रकारचा कर असणार नाही.  
१३) आंतरराज्यीय वस्तू आणि सेवांच्या व्यवहारावर आयजीएसटी लागेल. हा कर केंद्र सरकार वसूल करेल. परंतु, ठराविक कालावधींकरिता केंद्र आणि राज्य सरकारांमधील ठराविक फॉर्म्युल्याप्रमाणे येण्या-देण्याचा हिशोब केला जाईल.  
१४) वस्तू आणि सेवांची आयात केल्यास तो आंतरराज्यीय व्यवहार समजा त्यावर आयजीएसटी लागेल. याशिवाय सद्या आस्तित्वात असलेली कस्टम ड्युटीदेखील लागेल.  
१५) आंतरराज्यीय वस्तूच्या पुरवठ्यावर १ टक्क्यापर्यंत अतिरिक्त कर लागेल. हा कर दोन वर्षांसाठी असेल किंवा जीएसटी कौन्सिल हा कालावधी वाढवू शकेल. हा अतिरिक्त कर ज्या राज्यांमधून माल निर्गमित होतो त्या राज्यास दिला जाईल.

सर्व व्यापारी, उद्योजक आणि कर सल्लागार यांनी जीएसटीचा अभ्यास सुरु करणे अत्यंत गरजेचे वाटते.

## ७/१२ चा उतारा आपले १२ वाजवू शकतो.

- अॅड. किशोर लुल्ला  
सांगली.

अलीकडे प्लॉट आणि जमिनीमध्ये गुंतवणूक करण्याची प्रवृत्ती दिवसेंदिवस वाढत आहे. बँकेचा व्याजाचा दर आणि सोन्याच्या दरातील सारखा चढ उतार यापेक्षा प्लॉट आणि जमिनीमधील गुंतवणूक जास्त सुरक्षित आहे, हे आता सर्वांना पटू लागले आहे. गेल्या ३० ते ४० वर्षांतील अनुभव पाहता जमिनीमधील गुंतवणूकीमधून वर्षाकाठी कमीत कमी २० % लाभ मिळतो असा सर्वांचा अनुभव आहे. आणखी एक फायदा म्हणजे प्रत्येकाच्या आयुष्यात अनेकवेळा काही अडचणींमुळे थोड्या पैशांची गरज भासते. अशावेळी सोने विकून किंवा बँकेतील मुदत ठेव मोडून लगेच पैसे काढून वापरले जातात. पर्यायाने ते संपून जातात. परंतु जमीन विक्रीस थोडा वेळ लागत असल्याने ती ताबडतोब विकणे शक्य नसते. अशा वेळी ती व्यक्ती इतर काही तरी धडपड करून पैसे जमवून आलेली अडचण दूर करते आणि जमीन अगर प्लॉट हा शिल्लक राहतो. त्यामुळे भविष्यात त्याचे भरपूर पैसे होतात.

माझे असे कित्येक मित्र आहेत की ज्यांनी त्यांची मुले ८ ते १० वर्षांची असताना पाच पन्नास हजारात प्लॉट घेतला आणि योजून विसरून गेले. तोच प्लॉट त्यांना १५ वर्षांनंतर त्यांच्या मुलांच्या लग्नाला किंवा शिक्षणासाठी उपयोगी पडला. त्यामुळे ज्यांना दीर्घकाळाच्या आणि सुरक्षित गुंतवणूकीचा विचार करावयाचा असेल त्यांने केव्हाही डोळे मिटून प्लॉट अगर जमिनीमध्ये गुंतवणूक करावी.

परंतु येथे एक सावधगिरी बाळगली पाहिजे. डोळे मिटून गुंतवणूक म्हणजे कशीही गुंतवणूक करू नये. काही ठराविक कागदपत्रे सुरवातीसच पाहिल्याशिवाय अजिबात व्यवहार करू नये. यामध्ये सर्वात फसवणारा कागद म्हणजे ७/१२ चा उतारा, की ज्यावर सर्वजण विश्वास ठेवतात. लग्नासाठी मुलगी पाहताना आपण फक्त मुलीचा फोटो पाहून लग्न ठरवतो का ? तर नाही. आपण तिचे आई-वडील, भाऊ, बहीण, त्यांचे घराणे वगैरेचा व्यवस्थित अभ्यास केल्याशिवाय लग्न ठरवत नाही. असाच काहीसा प्रकार जमीन खरेदीबाबत असतो. जशी मुलगी ही समक्ष पहावीच लागते, तसेच ७/१२ च्या झेरॉक्स प्रतीऐवजी नव्यानेच काढलेला मुळ ७/१२ उतारा पहावा.

त्यासोबतच त्यावरील सर्व फेरफारचे उतारे वाचावेत, जमिनीचा मूळ मोजणी नकाशा तसेच गाव नकाशा मागून घ्यावा. जमिनीची मोजणी करून त्याच्या हद्दीचे दगड बसवून घ्यावेत. पेपरमध्ये जाहीर नोटीस दयावी. येथे जाहिरातीच्या खर्चाचा विचार न करता किमान २ प्रसिध्द वर्तमानपत्रामध्ये नोटीस दयावी. एखाद्या ज्येष्ठ वकीलाकडून सर्च रिपोर्ट आणि लिगल ओपिनियन मागवून घ्यावे.

एजंटमार्फत जरी व्यवहार करणार असला तरी प्रत्यक्ष बैठक ही मुळ मालकाशीच करावी. एक जरी व्यक्ती बाजारभावापेक्षा बऱ्यापैकी स्वस्त प्लॉट देत असेल तर तेथे धोका आहे हे जरून समजावे. वर्षानुवर्षे शक्यतो गावातील नावाजलेल्या डेव्हलपर्स मार्फत प्लॉट अगर जमीन खरेदी केल्यास वरील सर्व त्रास वाचतो आणि फसवणूक टळते.

## जी एस टी - काही महत्वाचे मुद्दे

- अॅड. किशोर लुल्ला, सांगली.

१ एप्रिल २०१६ पासून लागू होणारा वस्तू आणि सेवा कर कायदा ( जीएसटी ) हा आपल्या देशाच्या दृष्टीने अप्रत्यक्ष कर प्रणालीमधील अती महत्वाचा बदल असणार आहे. असंख्य प्रकारचे केंद्रीय आणि राज्य सरकारचे कर एकत्रित करून एकाच प्रकारची करयंत्रणा लागू होणार असल्यामुळे दोनवेळा कर आकारणीच्या शक्यता बऱ्याच प्रमाणात कमी होतील. यामुळे सर्वसामान्य ग्राहकास योग्य किंमतीत वस्तू आणि सेवा उपलब्ध होतील, असा केंद्र सरकारचा दावा आहे. सद्या सर्व करांचा मिळून ग्राहकांवर पडणारा बोजा हा २५ ते ३० % आहे. तो दीर्घकाळात कमी होऊन त्याचा वस्तू आणि सेवेच्या किंमती कमी होण्यात परावर्तीत होईल अशी शक्यता व्यक्त केली जात आहे. कदाचित त्यामुळे भारतीय बनावटीच्या वस्तूंना आपल्या देशात तसेच परदेशात योग्य बाजारपेठ उपलब्ध होईल असे अभ्यासकांचे मत आहे. त्यामुळे आर्थिक क्षेत्र चांगल्या तऱ्हेने विकसीत होण्याची शक्यता आहे. या कायद्यामध्ये पारदर्शकता असून उपलब्ध व्यवस्थेअंतर्गत ही करप्रणाली राबविली जावू शकते. सन २००६-०७ च्या बजेटमध्ये सादर केलेला जीएसटी कायदा एप्रिल २०१० पासून लागू होणार होता. परंतु केंद्र आणि राज्य सरकारच्या काही मतभेदांमुळे तो लांबणीवर पडला. या कायद्यांतर्गत अंतर्भूत असलेले काही महत्वाचे मुद्दे पुढीलप्रमाणे,

- १६) सद्याचा कर हा वस्तूच्या उत्पादन किंवा विक्रीवर तसेच दिल्या जाणाऱ्या सेवेवर वेगवेगळ्या कायद्यांतर्गत लावला जातो. जीएसटीमध्ये वस्तू आणि सेवेच्या पुरवठ्यावर हा कर लावला जाईल.
- १७) सद्याचा कर हा ओरिजीन बेस्ड टॅक्स आहे. परंतु जीएसटीहा डेस्टिनेशन बेस्ड टॅक्स असेल.
- १८) जीएसटी हा केंद्र आणि राज्य पातळीवर एकाचवेळी लावला जाईल. त्याला अनुक्रमे सीजीएसटी आणि एसजीएसटी असे म्हंटले आहे.
- १९) वर नमूद केलेले दोन्ही प्रकारचे कर केंद्र आणि राज्य सरकारने एकमताने ठरविलेले असणार आहेत. या कराचा दर संपूर्ण देशात एकच राहिल. कदाचित त्यामध्ये किंचीतशी वाढ करण्याचा अधिकार केंद्र व राज्य सरकारला असेल.
- २०) केंद्र सरकारच्या खालील करांचे आस्तित्व जीएसटी आल्यानंतर संपणार आहे.
  - अ) सेंट्रल एक्साईज ड्युटी.
  - ब) एक्साईज ड्युटी. ( मेडिसिनल अॅन्ड टॉयलेट प्रिपेरेशन्स)
  - क) अॅडीशनल ड्युटीज ऑफ एक्साईज. ( गुडस ऑफ स्पेशल इम्पोर्टन्स)
  - ड) अॅडीशनल ड्युटीज ऑफ एक्साईज. ( टेक्सटाईल अॅन्ड टेक्साटाईल प्रॉडक्ट्स)
  - इ) अॅडीशनल ड्युटीज ऑफ कस्टम्स. ( सीव्हीडी )
  - ई) स्पेशल अॅडीशनल ड्युटीज ऑफ कस्टम्स. ( एसएडी)
  - फ) सर्व्हिस टॅक्स.
  - ज) सेस अॅन्ड सरचार्ज.
- २१) जीएसटी आल्यानंतर राज्य सरकारच्या खालील करांचे आस्तित्व संपणार आहे.
  - अ) मुल्यवर्धित कर.
  - ब) केंद्रीय विक्रीकर.
  - क) ऐश आराम कर.
  - ड) प्रवेश कर ( अदर दॅन दोज इन ल्यू ऑफ ऑक्ट्राय )

- इ) करमणूक कर ( नॉट लेविड बाय द लोकल बॉडीज )  
ई) जाहिरातीवरील कर.  
फ) लॉटरी, बेटिंग आणि गॅम्बलिंगवरील कर.  
ज) मालाच्या आणि वस्तूच्या पुरवठ्यासंबंधातील राज्याचे सेस आणि सरचार्ज.
- २२) सीजीएसटीच्या विक्रीकरामधून सीजीएसटीच्या खरेदीकराची वजावट मिळेल. एसजीएसटीच्या विक्रीकरामधून एसजीएसटीच्या खरेदीकराची वजावट मिळेल. याचा अर्थ सीजीएसटीमधून एसजीएसटी किंवा याउलट वजावट मिळणार नाही. फक्त आंतरराज्यीय विक्री व्यवहारासाठी थोडे वेगळे नियम असतील.
- २३) काही थोड्या वस्तू आणि सेवा वगळता इतर सर्वांवर जीएसटी लागेल.  
२४) तंबाखू आणि तंबाखूजन्य पदार्थांवर जीएसटी लागेल.  
२५) ठराविक रकमेच्या खालील खरेदी विक्री करणाऱ्यांना जीएसटी लागणार नाही. छोट्या व्यापाऱ्यांना एकाच दराने कर भरण्याची सवलत योजना असेल.  
२६) ज्या वस्तू आणि सेवा करमुक्त असतील अशांची यादी खूपच लहान असेल.  
२७) निर्यातीवर कोणत्याही प्रकारचा कर असणार नाही.  
२८) आंतरराज्यीय वस्तू आणि सेवांच्या व्यवहारावर आयजीएसटी लागेल. हा कर केंद्र सरकार वसूल करेल. परंतु, ठराविक कालावधीनंतर केंद्र आणि राज्य सरकारांमधील ठराविक फॉर्म्युल्याप्रमाणे येण्या-देण्याचा हिशोब केला जाईल.  
२९) वस्तू आणि सेवांची आयात केल्यास तो आंतरराज्यीय व्यवहार समजून त्यावर आयजीएसटी लागेल. याशिवाय सद्या आस्तित्वात असलेली कस्टम ड्युटीदेखील लागेल.  
३०) आंतरराज्यीय वस्तूच्या पुरवठ्यावर १ टक्यापर्यंत अतिरिक्त कर लागेल. हा कर दोन वर्षासाठी असेल किंवा जीएसटी कौन्सिल हा कालावधी वाढवू शकेल. हा अतिरिक्त कर ज्या राज्यांमधून माल निर्गमित होतो त्या राज्यास दिला जाईल.

सर्व व्यापारी, उद्योजक आणि कर सल्लागार यांनी जीएसटीचा अभ्यास सुरु करणे अत्यंत गरजेचे वाटते.

## शेतजमीन विकण्याचे मार्ग

- अॅड. किशोर लुल्ला  
सांगली.

गेल्या चार पाच वर्षात माझ्याकडे अनेक सधन शेतकरी तसेच डॉक्टर, इंजिनियर, वकील यांच्यासारखे जमीनीतील मोठे गुंतवणूकदार येत आहेत. त्यांचा एक समाईक प्रश्न असतो. तो म्हणजे त्यांची जमीन पिकाऊ नाही किंवा पिकाऊ असेल तरी शेती करणे जमत नाही, माणसे मिळत नाहीत. तसेच जमीनीच्या व आजूबाजूच्या प्लॉटच्या किंमती इतक्या वाढत आहेत की आता शेती परवडत नाही. त्यामुळे त्यांच्या पुढे यक्ष प्रश्न असा असतो की, आहे अशी शेतजमीन एकराच्या हिशोबाने विकावी की त्याचे छोटे तुकडे करून विकावेत ? या तुकड्यांमध्ये पाव एकर, अर्धा एकरचे मोठ्या आकाराचे फार्म हाऊस शेत जमीनीसारखे तुकडे करून विकता येतात. अगर तीन गुंठा किंवा तीन हजार चौरस फुटाचे लहान प्लॉटस करून विकता येतात.

अशा शंका ज्यांना निर्माण होतात त्यांना अनेक मार्ग सांगता येतील. या काही मार्गांपैकी कोणताही मार्ग वर्ज्य नाही. परिस्थिती अनुरूप ज्याचा त्यांनी योग्य तो निर्णय घ्यावा. हा निर्णय घेताना पैशाची गरज किती व कधी आहे, आपण किती वेळ देऊ शकतो, समोर विश्वासू माणसे किती व कोण आहेत, रिस्क घ्यायची का नाही इत्यादी बाबींचा विचार करणे अत्यावश्यक आहे.

- १) जमीनीच्या किंमती कधीही कमी होत नाहीत. स्वतः लक्ष ठेवल्यास आणि तज्ञांचे मार्गदर्शन घेतल्यास आधुनिक पध्दतीने कमी पाण्याचा वापर करून उत्तम प्रकारे शेती करता येते. यातून येणारे उत्पन्न १०० % आयकर आणि विक्रीकर मुक्त आहे. त्यामुळे एकाच वेळी भरपूर पैशांची जरूरी नसल्यास, शेती करण्यासाठीच प्राधान्य द्यावे. यामुळे समाजहित अगर देशहितासाठी देखील आपला हातभार लागेल. जमीनीचे तुकडे न करता आपण व पुढच्या पिढीला आदर्श शेतीकडे लक्ष घालावयास लावणे यासारखा उत्तम विचार दुसरा असूच शकत नाही.
- २) वरील पर्याय अशक्यच असल्यास किंवा भरपूर पैशाची तातडीने गरज असल्यास बाजारभावाचा व्यवस्थित अभ्यास करून, एखादया चांगल्या डेव्हलपर्सचा सल्ला घेवून जमीन आहे तशी विकून मोकळे व्हावे. यामध्ये आपणास जास्त वेळ नाही, तसेच थोडे कमी पैसे मिळाले तरी चालतात आणि डोक्याला जास्त त्रास न करून घेता जमीन विकायची आहे असे गृहीत धरले आहे.

३) तीसरा पर्याय म्हणजे पाव एकर किंवा अर्धा एकरचे फार्म हाऊस प्लॉट करून ते विकणे. यामध्ये किमान प्रत्येक प्लॉटसमोर मुरमाचे तरी रस्ते करून देणे अत्यावश्यक आहे. प्रत्येक प्लॉटची मोजणी करून त्याचे हद्दीचे पोलस बसवणाऱ्या एजन्सीज उपलब्ध आहेत. ७/१२ च्या उताऱ्यावर देखील खरेदीदाराच्या नावाची नोंद होऊ शकते. थोडा जास्त खर्च करून वीज आणि पाण्याची सोय करून दिल्यास आणखी चांगले.

४) शेवटचा मार्ग हा जास्त पैसे मिळण्याचा परंतु त्रासाचा मार्ग आहे आणि तो म्हणजे जमीनीचे छोटे प्लॉटस करून विकणे. यामध्ये आर्किटेक्ट कडून प्लॉटचा लेआऊट तयार करून घेणे, यामध्ये १० % खुली जागा, १० % सुवीधांकरीता जागा, सुटसुटीत रस्ते, लाईट व पाण्याची सोय, हद्दीचे पोल, प्लॉट नंबरचे दगड लावणे, इतर अनेक मार्गाने कॉलनी सजवणे अशी अनेक कामे व त्यासाठी भरमसाठ खर्च करणे अत्यावश्यक ठरते. या मार्गाने जायचे असेल तर प्रथम हे लक्षात ठेवावे, की यामध्ये संपूर्ण जमीन विकता येत नाही. कारण यामध्ये रस्ते व सुवीधांसाठी ३० ते ३५ % जागा सोडावी लागते. म्हणजे साधारणपणे ६५ % जागाचा विक्रीसाठी उपलब्ध होते. शिवाय त्यासाठी वर नमुद केलेला करावा लागणारा खर्च. या सर्वांचा विचार करून प्लॉटच्या विक्रीचा दर ठरणे अत्यावश्यक ठरते.

चौथ्या पर्यायात खरोखरच पैसे अगर नफा जास्त मिळतो. परंतु त्यासाठी वेळ जास्त जातो, मेहनत घ्यावी लागते आणि डेव्हलपमेंटसाठी गुंतवणूक करावी लागते. याशिवाय कळीचा मुद्दा म्हणजे विक्रीची वेगळी यंत्रणा राबवावी लागते. हे काम सर्वात अवघड असते. याकरीता आपण अनेक वर्षे अनुभव असलेल्या नावाजलेल्या डेव्हलपर्सची मदत घेवू शकता. त्यामुळे फसगत होणार नाही.



## सामाजीक सेवेची व्याख्या

- अॅड. किशोर लुल्ला,  
सांगली.

इतर देशात आणि आपल्या देशातला मुलतः फरक हा संस्कारांचा आहे असे म्हंटले जाते. एक तीळ सात जणात वाटून खावा तसेच लष्कराच्या भाक-या भाजण्यात काहीही गैर नाही किंबहुना ती आपली जबाबदारी आहे असे मानणा-यातला हा देश आहे. आणि त्यामुळेच स्वातंत्र्यपूर्व काळापासून भारतात सामाजीक कार्यक-यांची कमतरता नाही. जे काही चांगले बदल झाले ते मुख्यतः सोशल वर्कर्समुळेच झाले यात कोणतेही दूमत नाही. याला कित्येक सर्वसामान्य नागरीकांची, चांगल्या राजकारण्यांची, प्रामाणीक शासकीय अधिका-यांची, उत्तम देणगीदारांची जोड मिळाली इतकेच.

पूर्णवेळ, अर्धवेळ, महिन्यांतून एक दिवस, आठवडयातून एकच दिवस, जमेल तेव्हा किंवा जमेल तसे असे सामाजीक कार्यकर्त्यांची प्रकार पडले आहेत. काहीही सामाजीक कार्य न करता सामाजीक कार्यकर्ता असल्याचे भासवणे हा ही एक प्रकार आपल्याला नवीन नाही. यातील उपप्रकारांमध्ये कामापेक्षा प्रसीध्दीला जास्त महत्व देणे, कामाचीच प्रसीध्दी करणे, कामाची अजीबात प्रसीध्दी न करणे अशासारखे अनेक प्रकार आपणांस माहीत आहेत.

या सर्व लिखाणामध्ये कोणालाही दोष देणे हा उद्देश नाही किंवा हा प्रकार चांगला आणि तो प्रकार वाईट असे मला म्हणायचे नाही. मूलतः कोणत्या ना कोणत्या मार्गाने तो सामाजीक सेवेशी जोडला गेला हे काय कमी नाही. मग त्याने कमी जास्त वेळ दिला काय, नियमीत १० रुपये दिले काय किंवा कोटयावधी रुपयाची देणगी दिली काय, सर्वांना महत्व एकच. त्यामुळे सामाजीक कामाच्या पाहीजे तेवढ्या व्याख्या करता येतील आणि कदाचीत त्या सर्व बरोबरही असतील.

जे लोक सोशल किंवा चॅरीटी या शब्दांना अंगालाही लावू घेत नाहीत त्यांच्याविषयी मात्र थोडेसे चिंतन झाले पाहीजे. ज्या समाजाचा मी एक अनीवार्य भाग आहे त्या समाजातील दुःख, दैन्य, वेदना जर मला दिसत नसतील किंवा दिसत असून सुध्दा मी योजून कानाडोळा करत असेन तर माझे काही चुकत तर नाही ना याचा विचार अशा वर्गाने केला पाहीजे. माझ्या कार्यालयातील मॅनेजर, क्लार्क, शिपाई, ड्रायव्हर, घरातील मोलकरीण, स्वयंपाकीण, बागेतला माळी या सर्वांचे कुटुंबीय यांच्या विवंचनेबाबतीत जर मी कधीच चिंतन करीत नसेन तर माझा मेंदू, हृदय मी तपासून घेतला पाहीजे. त्यावेळी शुगर, ईसीजी, इको, टीएमटी, कोलेस्टेरॉल

बरोबरच मानसीकता टेस्ट करून घ्यावी. आपण पत्थर का दिल, बिगडा हुआ दिमाग यात कोठेतरी बसतो का हे जरूर जाणून घ्यावे.

त्याचा औषधोपचार अगदी सोपा आहे. त्याला कोणताही खर्च नाही, वेळ द्यावा लागत नाही. स्टेटस कमी होत नाही. मात्र त्यातून अतीशय आनंद मिळेल याची मला खात्री आहे. काही उदाहरणे मी देत आहे. परंतू अशी उदाहरणे तुम्ही आपोआप शोधू शकाल.

प्रवासात ड्रायव्हरला वेगळ्या टेबलावर न बसवता स्वतः सोबत बसवा, मुलांच्या वाढदिवसाला त्याच्या इतर मित्रांसोबतच स्टाफ, मोलकरीण वगैरेच्या मुलानांही बोलवा, श्रीमंत मुलांच्या हातून गरीब मुलांच्या तोंडात केक भरवा आणि त्याला मुन्नाभाई सारखी जादूची झप्पी द्यायला लावा. घरातील सर्व जुने कपडे, वस्तू, खेळणी, भांडी वगैरे वगैरे गरजूनां वाटून टाका, त्याचे फोटो मुलांच्या वहीवर चिकटवा आणि व्हाॅटस अप वर सर्वाना पाठवा. सुट्टीच्या दिवशी मल्टीप्लेक्स किंवा मॉलला जाण्याच्या अर्धा तास अगोदर सहकुटूंब एखाद्या वृध्दाश्रम अगर बेवारस मुले सांभाळणा-या संस्थेस भेट द्या. वर्षातल्या कोणत्याही ठरावीक दिवशी सह कुटूंब रक्तदान करा. प्रकाश आमटे, सावरकर सारखे सिनेमे आवर्जून दाखवा. वगैरे वगैरे.

तुम्हांला कळणार पण नाही की कधी तुम्ही सामाजीक कार्यकर्त्यांच्या व्याख्येत जावून बसलात.

## कायदेशीर शेतजमीनीला दर्जा बिगरशेती प्लॉट इतकाच

- अॅड. किशोर लुल्ला  
सांगली.

गुंठेवारी हा शब्द गेल्या २० वर्षांत खूपच प्रचलीत झाला. जी शेतजमीन हिरव्या पट्यात आहे म्हणजे ज्या जमीनीवर निवासी बांधकाम करता येत नाही, त्या शेतजमीनीचे तुकडे केले तर त्यास गुंठेवारी असे म्हणतात. अशा प्रकारच्या प्लॉटचा नकाशा तयार करताना टाऊन प्लॅनिंगचे कोणतेही नियम पाळले जात नाहीत. म्हणजे १० % खुली जागा, सुविधा क्षेत्र, नियमाप्रमाणे रस्त्याची पुरेशी रुंदी असणे, गटारी काढणे, विजेची सोय करणे, भविष्यातील निगराणीकरता रस्ते महापालिकेच्या ताब्यात देणे इत्यादी बाबींना फाटा दिला जातो. त्यामुळे साधारणपणे तेथे चांगली वस्ती निर्माण होत नाही. प्रत्येकजण आपल्या मर्जीप्रमाणे घर बांधतो, वाटेल तसे सांडपाणी सोडले जाते, पावसाळ्यात चिखलाचे साम्राज्य निर्माण होते वगैरे. अशा जमीनीवरील बांधकामास बँक कर्ज देत नाही. ७/१२ च्या उता-यावर नाव चढत नाही. जर अशा वस्तीचे नियमीतीकरण झाले नाही तर फेरविक्रीस ब-याच अडचणी येतात.

याऊलट पिवळ्या पट्यामधील शेतजमीनीचे प्लॉटमध्ये रुपांतर केले तर त्याला बिगरशेती प्लॉट्स असे संबोधले जाते. यासाठी काही कायदेशीर पूर्तता कराव्या लागतात. परंतु वर नमूद केलेल्या कोणत्याही अडचणी येथे येत नाहीत. प्लॉटचा दर हा गुंठेवारीपेक्षा कायम जास्त राहतो.

गेल्या चार पाच वर्षांत एक तिसरी संकल्पना उदयास येत आहे. ती म्हणजे फार्म हाऊस अॅग्रीकल्चरल प्लॉट्स. यालाच दुस-या शब्दात सेकंड होम असे म्हंटले जाते. यामध्ये जमीन ही हिरव्या पट्यातीलच असते पण तेथे दोन गुंठे, पाच गुंठे असे तुकडेबंदी कायद्याविरोधात छोटे छोटे प्लॉट्स न करता कमीत कमी पाव एकर किंवा अकरा गुंठ्यांचे प्लॉट केले जातात. टाऊन प्लॅनिंगच्या नियमाप्रमाणेच पुरेशी रस्त्यांची रुंदी ठेवली जाते. दहा टक्के खुली जागा राखीव

ठेवून त्यामध्ये गार्डन, चिल्ड्रन पार्क, क्रिडांगण यासारख्या सुविधा पुरवल्या जातात. त्यामुळे अशा शेती प्लॉटचा दर हा बिगरशेती प्लॉट इतकाच राहतो. कारण हे प्लॉट जरी हिरव्या पट्ट्यात असले, बिगरशेती नसले तरी एन.ए. प्लॉटसाठीचेच सर्व नियमांचे पालन करून ही कॉलनी बनवलेली असते. त्यामुळे एन.ए. प्लॉट आहे म्हणून जास्त दर आणि गुंठेवारी आहे म्हणून कमी दर हा समज येथे लागू पडत नाही. हा विनाकारण निर्माण झालेला गैरसमज आहे. फार्म हाऊस म्हणून ११००० चौ. फुटाच्या प्लॉटमध्ये जवळ जवळ ५०० ते ६०० फुटाचे बांधकाम करता येते. एवढे प्रत्येकास पुरेसे असते.

थोडक्यात म्हणजे कायदेशीर मार्गाने तयार केलेल्या मोठ्या आकाराच्या शेतजमीनीच्या प्लॉटला बिगरशेती प्लॉट इतकाच समान दर्जा असतो.