Collector of Stamps Thane (City)

ठाणे (शहर)

Thane

कलन - ४	
दस्त क्र. ८२७७ /२०२३	
१७/६०	

-: विकास करारनामा :-

सदरचा विकास करारनामा आज दि. १४ माहे जून इसवी सन २०२३ रोजी डोंबिवली मुक्कामी खालील पक्षकारांमध्ये....

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4

सह दुय्यम निबंधक कल्याण-४ यांची मुद्रा

जि. ठाणे

Dist. Thane

सौ इंदूमती पोटेमारे सीता स. पाटील

ADJ.NO	२००	2023
Page/	२	९८

कलन - ४
दस्त क्र. ८४७७/२०२३
१८/६०

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4
सह दुय्यम निबंधक कल्याण-४ (जिल्हा) ठाणे
जि. ठाणे
Dist. Thane

कलन - ४
दस्त क्र. ८४७७/२०२३
१८/६०

मेसर्स लंबोदर इन्फ्रा, भागीदारी संस्था-) करारनामा लिहून घेणार
कार्यालय पत्ता- ००२, तळ मजला, साई बालाजी पार्क)
बिल्डींग, जिमखाना रोड, आजदे, डोंबिवली (पूर्व) -)
४२१ २०३, ता.कल्याण, जि.ठाणे तर्फे भागीदार-)
श्री. राजेश गोवर्धन मोरे, वय ५३ वर्षे,)
{या संज्ञेत संदर्भ व अर्थ वेगळे दर्शवित नसल्यास त्यामध्ये त्यांचे)
सर्व वालीवारस व त्यांचे उत्तराधिकारी यांचा समावेश आहे.}) प्रथम पक्षीय / विकासक

यांस....

१) श्री. दत्तात्रय गजानन पाटील, वय ७० वर्षे,) करारनामा लिहून देणार
राहणार- मनुप्रसाद, संगीतावाडी, शिव मंदीर रोड,)
डोंबिवली (पूर्व) - ४२१ २०१, ता. कल्याण, जि. ठाणे.)
२) सौ. इंदूमती धोंडू म्हात्रे, वय ७४ वर्षे,)
[पूर्वाश्रमीची- इंदूमती गजानन पाटील])
राहणार- गोटीवली, जिल्हा ठाणे.)
३) श्रीमती सिता सदाशिव पाटील, वय ६९ वर्षे,)
[पूर्वाश्रमीची- सिता गजानन पाटील])
राहणार- एस.के. टॉवर, रिजेन्सी कॉलनी, दावडी,)
कल्याण शिळ रोड, डोंबिवली (पूर्व) - ४२१ २०३,)
तालुका कल्याण, जिल्हा ठाणे.)
४) सौ. सुधा बाजीराव पाटील, वय ६६ वर्षे,)
[पूर्वाश्रमीची- सुधा गजानन पाटील])
राहणार- पाटील निवास, मुक्काम राहनाळ,)
तालुका भिवंडी, जिल्हा ठाणे.)
५) श्री. दिनानाथ गजानन पाटील, वय ६४ वर्षे,)
६) श्री. भास्कर गजानन पाटील, वय ६२ वर्षे,)

सीता स-पाटील
सौ इंदुमती धोंडू म्हात्रे

ADJ.NO 200 2023
Page 3 96

दस्त क्र. ८४८७/२०२३
२०/६०

राहणार- मनुप्रसाद, संगीतावाडी, शिव मंदीर रोड,)
डोंबिवली (पूर्व) - ४२१ २०१, ता. कल्याण, जि. ठाणे.)
७) सौ. रंजना संजीव म्हात्रे, वय ५३ वर्षे,)
[पूर्वाश्रमीची- रंजना गजानन पाटील])
राहणार- खोपटे, तालुका उरण, जिल्हा रायगड.)
८) सौ. कांचन राजेश पाटील, वय ५० वर्षे,)
[पूर्वाश्रमीची- कांचन गजानन पाटील])
राहणार- मुक्काम जसरवार, तालुका उरण, जि. रायगड.)
वरील सर्वजण हे कै. गजानन दुंदा पाटील हयांचे)
कायदेशीर वारस म्हणून.)
{या संज्ञेत संदर्भ व अर्थ वेगळे दर्शवित नसल्यास त्यामध्ये त्यांचे)
सर्व वालीवारस व त्यांचे उत्तराधिकारी यांचा समावेश आहे.}) द्वितीय पक्षीय / जमीनमालक

-: मिळकतीचे वर्णन :-

मौजे आयरे, तालुका कल्याण, जिल्हा ठाणे येथील नगरभूमापन क्र. ३०१/अ क्षेत्र ५४९.५० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०२ क्षेत्र ३७.८० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०३ क्षेत्र ४०.५० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०४ क्षेत्र ४१.३० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र.३०५ क्षेत्र ३६.७० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०६ क्षेत्र ४०.५० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०७ क्षेत्र ३५.१० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०८ क्षेत्र ३४.६० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०९ क्षेत्र ३८.९० चौ.मीटर, असे एकंदर ८५४.९० चौरस मीटर क्षेत्रफळाच्या खुल्या जमीन मिळकतीचा विकास करारनामा (जीस हयापूढे संक्षिप्ततेसाठी सदर जमीन मिळकत असे संबोधले आहे व जिचे सविस्तर शेवटी परिशिष्टात केले आहे).

ज्याअर्थी सदर जमीन मिळकत द्वितीय पक्षीय यांच्या मालकीची आहे व नगर भुमापन सदरी यांचे नांवे दाखल आहे व तेच सदर मिळकतीचा मालकी हक्काने उपभोग घेत आहेत.

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN सह दुय्यम निबंधक कल्याण जि.ठाणे Dist. Thane

ADJ.NO	२००	2023
Page/	८	७०

सौ ३दुमती धोंडु म्हात्रे
सीता स. पाटील

करलन - ४
दस्त क्र. ८४७७/२०२३
२१/६०

आणि ज्याअर्थी द्वितीय पक्षीय यांस सदर जमीन मिळकत विकसित करावयाची आहे, मात्र कामाचे व्यापामुळे त्यांना व्यक्तिशः ते शक्य होत नसल्याने त्यांनी सदर जमीन मिळकत विकसित करण्यासाठी एखाद्या विकासकास देण्याचे ठरविले.

आणि ज्याअर्थी ही माहिती प्रथम पक्षीय यांना समजल्यावर त्यांनी द्वितीय पक्षीय यांची भेट घेवून त्यांचेशी बोलणी करुन सदर मिळकत विकसित करावयास घेण्याचा प्रस्ताव दिला. दोन्ही पक्षकारांत झालेल्या चर्चेनुसार व बोलणीनुसार प्रथम पक्षीय यांनी देवू केलेला मोबदला हा वाजवी असल्याची खात्री पटल्याने द्वितीय पक्षीय यांनी सदरची जमीन मिळकत प्रथम पक्षीय यांस विकसित करावयास देण्याचे कबूल केले. त्यानुसार प्रथम पक्षीय यांनीदेखील स्वःखर्चाने व स्वतःचे जबाबदारीवर आवश्यक त्या सर्व कायदेशीर परवानग्या घेवून व नकाशे मंजूर करवून घेवून सदर जमीन मिळकत विकसित करावयास घेण्याचे कबूल केले.

आणि त्याअर्थी सदर जमीन मिळकत विकसित करण्यासंबंधी दोन्ही पक्षकारांत ज्या अटी व शर्ती ठरल्या त्यास अनुसरुन उभय पक्षकार हा विकास करारनामा लिहून ठेवीत आहेत तो खालीलप्रमाणेः-

१. सदरहू मिळकत विकसित करण्याचे अधिकार द्वितीय पक्षीय यांनी प्रथम पक्षीय यांस दिले आहेत व प्रथम पक्षीय यांनी ते घेतलेले आहेत व प्रथम पक्षीय यांनी त्यांचे खर्चाने व त्यांचे जबाबदारी सदर जमीन मिळकतीवर आर.सी.सी. स्वरुपाचे इमारतीचे बांधकाम करावयाचे आहे.

२. वर वर्णिलेल्या सदर जमीन मिळकतीवर सद्यःस्थितीत अस्तित्वात असलेल्या स्थानिक महानगरपालिकेच्या संबंधित विभागाकडून नकाशा मंजूर करुन घ्यावयाचा आहे. मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधण्यात येणाऱ्या आरसीसी इमारतीचे बांधकामातील बेसिक एक एफएसआयप्रमाणे जेवढे कार्पेट क्षेत्र मंजूर होईल त्या मंजूर कार्पेट क्षेत्राच्या ५०% (पन्नास टक्के) कार्पेट क्षेत्रफळात बसणाऱ्या निवासी सदनिका सदर जमीन मिळकत विकसित करण्याबाबतचा मोबदला म्हणून प्रथम पक्षीय यांनी द्वितीय पक्षीय

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4 Dist. Thane
ADJ.NO 200 2023
Page 4 96

दस्त क्र. ८२७७/२०२३
२२/६०

अगर त्यांचे नामनिर्देशित कायदेशीर वालीवारस यांना विनाकिंमतीत द्यावयाचे आहे व सदरचा मोबदला हा द्वितीय पक्षीय यांना मान्य व कबूल असल्याने ते सदरचा विकास करारनामा प्रथम पक्षीय यांचे नांवे लिहून देत आहेत.

३. वर उल्लेखित मोबदल्याव्यतिरिक्त सदर नियोजित जमीन मिळकतीमध्येच साधारणतः १५०० चौरस फुट बांधीव क्षेत्रफळाच्या तीन रो-हाऊस टाईप बांधकाम जे पूर्णपणे 'बेअरशेल (Bareshell)' म्हणजेच फक्त भिंतीच्या सांगाडा राहील असे तीन रो-हाऊस प्रथम पक्षीय यांनी द्वितीय पक्षीय यांना विनाकिंमतीत देण्याचे आहे, मात्र सदर रो-हाऊस चे बांधकाम हे देय क्षेत्रापेक्षा अधिक झाल्यास वाढीव क्षेत्र हे वर कलम दोन मधील देय क्षेत्रातून वळते करण्यात येईल आणि ही अट द्वितीय पक्षीय यांनी मान्य व कबूल केली आहे. त्या तीन रो-हाऊस चे टाईल्स-इलेक्ट्रीकल फिटींग्स-इंटर्नल ॲमेनिटीज हया द्वितीय पक्षीय यांनी त्यांचे खर्चाने बसविण्याचे आहेत, त्याबाबत खर्चाची कसलीही जबाबदारी प्रथम पक्षीय यांचेवर राहणार नाही आणि ही अट द्वितीय पक्षीय यांनी मान्य केली आहे. उभय पक्षकारात असेही मान्य व कबूल करण्यात आले आहे की, सदर जमीन मिळकतीवर वाढीव बांधकाम करण्याकरिता टीडीआर खरेदी करणे, प्रिमियम भरुन एफएसआय वाढवून घेणे इ. पोटी जो खर्च येईल तो सर्व खर्च हा प्रथम पक्षीय यांना करण्याचा आहे आणि ही अट प्रथम पक्षीय यांनी मान्य केले आहे व त्याअंतर्गतच त्यांना कलम दोन प्रमाणे मोबदला देण्याचे ठरले आहे.

४. वरील कलम दोन मधील बांधकाम कोणास कोणाचे नावाने हस्तांतरीत करावयाचे आहे त्याबाबत द्वितीय पक्षीय यांनी लेखी स्वरुपात पूर्वसूचना प्रथम पक्षीय यांना देण्याची आहे. द्वितीय पक्षीय यांना देण्यात येणाऱ्या बांधकामाचे वाटप कसे करावे हयाबाबत प्रथम पक्षीय यांचेवर कसलीही जबाबदारी राहणार नाही.

सदर जमीन मिळकतीवर जीर्ण इमारतीचे धोकादायक बांधकाम आहे, ते आता पडीत स्वरुपात आले आहे, परंतू त्यात राहणारे भाडेकरुंचा कब्जा असल्याने त्यापोटी त्यांना

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4 / सह दुय्यम निबंधक कल्याण-४ / जि. ठाणे Dist. Thane

The Seal of the Collector ... Dist. Thane

ADJ.NO	२००	2023
Page/	६	९०

सौ इंदूमती धोंडू म्हात्रे   सीता स-पाटील

कलन - ४
बसी क्र. ८७५७ /२०२३
२३ / ६०

पैश्यांच्या किंवा बांधकामाच्या स्वरुपात जो काही मोबदला देणे आहे तो देण्याची व त्यांचे भाडेकरुपणाचे हक्क संपूष्टात आणून घ्यावयाची अशी सर्व खर्चासहीत जबाबदारी द्वितीय पक्षीय यांचेवर राहील आणि ही अट द्वितीय पक्षीय यांनी मान्य व कबूल केली आहे. जर सदर कामी म्हणजेच जूने रहिवाश्यांकडून त्यांचे भाडेकरुपणाचे हक्क संपूष्टात आणणेकामी जर प्रथम पक्षीय यांना तोषिश लागल्यास अगर त्यांना काही खर्च करावा लागल्यास त्याची भरपाई द्वितीय पक्षीय यांना द्यावयाचे बांधकामातून वळते करण्याचा अधिकार प्रथम पक्षीय यांना राहील.

६. सदर जमीन मिळकतीवर बांधकाम प्रथम पक्षीय यांनी त्यांचे जबाबदारीवर व त्यांचे खर्चाने संबंधित विकास प्राधिकरणाकडून बांधकाम परवानगी मिळविण्याची आहे सद्यःस्थितीत असलेले पडीक बांधकाम पाडल्याचे तारखेपासून किंवा बांधकाम परवानगी मिळाल्याचे तारखेपासून या दोघांपैकी जी पूढील तारीख तिथपासून पूढील तीन वर्षात (३६ महिने) पूर्ण करावयाचे आहे, तसेच सदर मिळकत विकसित करताना जागामालक व त्यांचे वारसदारांचे हरकती, तक्रारीमुळे काम थांबल्यास सदर मुदत वाढवून देण्यात येईल ही अट द्वितीय पक्षीय यांनी मान्य केली आहे.

७. त्याचप्रमाणे शासकीय आदेश, तांत्रिक अडचणी, नैसर्गिक आपत्ती हयामुळे जर कामास विलंब झाल्यास अशा आपत्तीचे निराकरन करण्यासाठी जो कालावधी जाईल तेवढा कालावधी मुळ मुदतीत वाढवून देण्यात येईल आणि ही अट द्वितीय पक्षीय यांनी मान्य केली आहे मात्र अशा सर्व आपत्तीचे निरसन प्रथम पक्षीय यांनी त्यांचे जबाबदारीवर व त्यांचे खर्चाने दूर करावयाचे आहे, त्याबाबत द्वितीय पक्षीय यांचेवर कसल्याही प्रकारची जबाबदारी राहणार नाही.

८. द्वितीय पक्षीय हे त्यांचे हिश्श्यास येणारे बांधकाम कोणासही कोणत्याही किंमतीस त्यांचे मर्जीने विकू शकतील व त्यांनी भावी खरेदीदारांबरोबर केलेल्या करारावर प्रथम पक्षीय हे मान्यता देणार म्हणून सहया करतील अथवा सदनिकांचे वितरणपत्र देतील व आवश्यक कागदपत्रे पूरवून व नोंदणीकरिता प्रत्यक्ष हजर राहून द्वितीय पक्षीय यांना

SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4 Dist. Thane

सीता ख-पाटील

ADJ.NO	२००	2023
Page/	८	९८

दस्त क्र.८४७७/२०२३
२८/६०

सहकार्य करतील. तसेच द्वितीय पक्षीय यांचे हिश्श्याचे बांधकाम विक्री केल्यानंतर त्याबाबत लागणारे आयकर, जीएसटी, सेवा कर, मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी इ. द्वितीय पक्षीय यांनी परस्पर संबंधीत शासकीय विभागात भरावयाचे आहे, त्याबाबत प्रथम पक्षीय यांचेवर कसलीही जबाबदारी राहणार नाही.

९. सदर जमीन मिळकतीवर बांधकाम करण्याकरीता द्वितीय पक्षीय यांनी हया कराराने प्रथम पक्षीय यांना सदर मिळकतीत शिरण्याचा परवाना दिला आहे व मालमटेरीयल आणून बांधकाम त्यांचे जबाबदारीवर चालू करु शकतील.

१०. सदर जमीनीवर नियोजित बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर द्वितीय पक्षीय यांना द्यावयाचे बांधकाम क्षेत्रफळाव्यतिरिक्त इतर सर्व बांधकाम प्रथम पक्षीय यांनी कोणांसही कोणत्याही किंमतीस मालकी हक्क तत्वावर द्यावयाचे असून, त्या भावी बांधकाम खरेदीदारांची सहकारी संस्था स्थापन करुन द्यावयाची आहे व त्या संस्थेच्या नांवे किंवा त्यांच्या नॉमिनीज यांचे नांवे कन्व्हेन्स डीड (फरोक्तखत) करुन देण्याची जबाबदारी प्रथम पक्षीय यांचेवर आहे व राहील.

११. सदर मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या नियोजित बांधकामाची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करणे, सोसायटी मेंटनन्स, सभास्द फी, विद्युत जोडणी, मीटर, सोसायटी कन्व्हेयन्स, टॅक्स पावती लावून नावे करणे, ~~डेव्हलपमेंट चार्जेस~~, पार्किंग चार्जेस, कायदेशीर खर्च इ. पोटीची रक्कम द्वितीय पक्षीय यांनी त्यांचे हिश्श्याचे बांधकामासंदर्भात प्रथम पक्षीय यांना देण्याचे आहे. तसेच सोसायटी हस्तांतरण झाल्यानंतर नियोजित सोसायटी ठरवेल तो मेंटनन्स चार्जेस द्वितीय पक्षीय हे त्यांचे हिश्श्यास बांधकामाचे संदर्भात संबंधित सोसायटीस नियमितपणे देतील हयाद्वारे मान्य व कबूल करीत आहेत. तसेच द्वितीय पक्षीय यांना देण्यात येणारे नियोजित बांधकाम ते ज्या इच्छुक खरेदीदारांना देतील त्याचे रजिस्ट्रेशन खर्च, स्टॅम्प डयुटी, नोंदणी फी, जीएसटी, वकील फी इ. खर्च देखील द्वितीय पक्षीय यांनी स्वतः अथवा संबंधीत विकत घेणार यांनी करावयाचा आहे असे उभय पक्षकारांत सर्वसंमतीने मान्य

ADJ.NO	२००	2023
Page/	८	९८

कलन - ४
दस्त क्र. ८४५६/२०२३
२५/६०

व कबूल करण्यात आले आहे. पार्किंगचे वाटप, हस्तांतरणबाबत निर्णय घेण्याचा अधिकार हा प्रथम पक्षीय यांचा राहील, त्यावर द्वितीय पक्षीय हे हक्क दावा किंवा हस्तक्षेप करणार नाहीत अशी स्पष्ट हमी व ग्वाही ते हयाद्वारे देत आहेत.

१२. सदर जमिन मिळकत कोणताही भाग आरक्षित आहे असे ठरल्यास त्याचा चटई निर्देशांक / फ्लोटींग एफ.एस.आय./ टी.डी.आर. सदर जमिन मिळकतीच्या उर्वरीत भागावर वापरण्याचे अधिकार प्रथम पक्षीय यांना आहेत व राहतील, त्याशिवाय सदर जमिन मिळकती शेजारील इतर कोणत्याही जमीनी प्रथम पक्षीय यांनी विकसीत करण्याकरीता घेण्याचे कबूल केल्यास सदर जमिन मिळकत व लगतच्या जमिनी एकत्रीत करून तशा एकत्रित जमिन मिळकतीवर नियोजीत इमारतीचे / इमारतींचे बांधकाम, तसेच अशा एकत्रित जमिन मिळकतीचा पूर्ण चटई निर्देशांक वापरून करण्याचे अधिकार प्रथम पक्षीय यांना आहेत व राहतील. तसेच इतर कोणत्याही जमिन मिळकतीचा टी.डी.आर. प्रथम पक्षीय यांना सदर जमिन मिळकतीवर वापरण्याकरीता विकत घेतल्यास तसा तो वापरण्याचा अधिकार प्रथम पक्षीय यांना आहे व राहील.

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4
सह दुय्यम निबंधक कल्याण-४ यांची मुद्रा
जि. ठाणे
Dist. Thane

१३. तसेच सदर जमीन मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या नियोजित इमारतीचा नकाशा मंजूर करतांना कोणत्याही कारणाने प्रिमियम भरुन वाढीव, टेनेंट एफएसआय व अतिरिक्त चटई निर्देशांक मंजूर झाल्यास त्या वाढीव व अतिरिक्त चटई निर्देशांकाचा वापर करून प्रथम पक्षीय यांनी नियोजित इमारतीचे बांधकाम करावयाचे आहे व त्या वाढीव व / वा अतिरिक्त चटई निर्देशांकामुळे जे वाढीव व / वा अतिरिक्त बांधकाम होईल त्यात द्वितीय पक्षीय हयांनादेखील त्यांचे ५०% क्षेत्राप्रमाणे मोबदला देण्यात येईल असे या करारान्वये उभय पक्षकार मान्य करतात.

सीता स. पाटील

सौ. इंदुमती घोंडावले

ADJ.NO	२००	2023
Page/	९	९६

पक्षी क्र.८४५७ /२०२३
२९/६०

१४. सदर जमीन मिळकतीवर प्रथम पक्षीय हे करणार असलेल्या बांधकामास व बांधकाम करीत असतांना त्यास मूळ जमीन मालकांनी, त्यांचे वारसदारांनी, आजु-बाजुचे ताबेदारांनी, रहिवासी, कब्जेदार व अन्य तिऱ्हाईत इसमाने / संस्थेने कसल्याही प्रकारची हरकत घेतल्यास / आडकाठी केल्यास त्याचे निवारण द्वितीय पक्षीय यांनी स्वःखर्चाने करावयाचे आहे. अशाप्रकारची परिस्थिती उद्‌भवल्यास द्वितीय पक्षीय यांना ज्या मुदतीत मोबदल्यापोटी बांधकाम देण्याचे ठरले आहे ती मुदत वाढविण्यात येईल. तसेच एक दोन महिन्यांच्या ठराविक मुदतीत अशा हरकती व तक्रारींचे निराकरण द्वितीय पक्षीय हे करु शकले नाही तर प्रथम पक्षीय हे स्वतः अशा हरकती व तक्रारींचे निराकरण करतील व त्याकामी झालेला खर्च हा द्वितीय पक्षीय हयांना मान्य करावा लागेल आणि तो खर्च ते प्रथम पक्षीय यांना देण्यास बांधील राहतील किंवा झालेल्या खर्चाची वसूली होईल इतके द्वितीय पक्षीय यांना द्यावयाचे बांधकामातून वजा करण्यात येईल आणि ही अट द्वितीय पक्षीय यांना मान्य व कबूल आहे.

१५. सदर जमिनीचे विकासासाठी विकास व्यवस्थापकांस द्यावयाची परवानगी किंवा ना हरकत दाखला घेण्याचे काम प्रथम पक्षीय ह्यांनी स्वतःचे खर्चाने करावयाचे आहे.

१६. सदर विकासासाठी लागणारा उदा. बिनशेतीला लागणारा सर्व खर्च द्वितीय पक्षीय हे करतील तसेच बांधकाम परवानगी, नकाशा मंजूरी इ. आवश्यक त्या सर्व परवानग्या प्रथम पक्षीय यांनी स्वःखर्चाने मिळवावयाच्या असून त्याबाबतची संपुर्ण जबाबदारी त्यांचेवर राहील. परंतु त्यासाठी आवश्यक त्या सह्या द्वितीय पक्षीय यांनी वेळोवेळी द्यावयाच्या आहेत.

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4
सह दुय्यम निबंधक कल्याण-४
जि.ठाणे Dist. Thane

सदर वर वर्णिलेल्या जमीन मिळकतीचा खुला व निर्वेध कब्जा द्वितीय पक्षीय यांनी प्रथम पक्षीय यांना सदर करारानंतर लायसेन्सी म्हणून त्वरीत देण्याचा आहे आणि प्रथम पक्षीय यांनी तसा तो घेण्याचे मान्य केले आहे.

ADJ.NO	२००	2023
Page/	९०	९८

सौ. इंदूमती घोडे म्हात्रे   सीता स. पाटील

कलन - ४
दस्त क्र. ८२७७/२०२३
२७/६०

१८. सदर जमीन मिळकतीचे मालकी हक्क, हितसंबंध, कब्जा स्वतःकडे असल्यासंबंधीचे द्वितीय पक्षीय यांचे ताब्यात जे कागदपत्र आहेत ते त्यांनी सदर कराराच्या तारखेस प्रथम पक्षीय यांना द्यावयाचे आहेत.

१९. सदर जमीन मिळकतीवर होणाऱ्या नियोजित बांधकामाच्या दृष्टीने प्रथम पक्षीय यांना त्यांचे किंवा नॉमिनीचे फर्मचे नावाचा किंवा नॉमिनीचा नियोजीत गृहनिर्माण संस्थेचा बोर्ड वगैरे लावावयाचा असल्यास तसा तो प्रथम पक्षीय वा त्यांचे नॉमिनी लावू शकतील. त्याचप्रमाणे प्रथम पक्षीय करणार असलेल्या नियोजित इमारतीचे बांधकामाकरीता व बांधकाम (बिल्डींग) मटेरीयल, मजूरांच्या राहुटया, वगैरे प्रथम पक्षीय किंवा त्यांचे नॉमिनी सदर जमिनीचे मिळकतीवर टाकू शकतील, त्यांस द्वितीय पक्षीय यांची कोणती ही हरकत असणार नाही.

२०. सदर जमिनीची मिळकत द्वितीय पक्षीय यांनी यापूर्वी कोणत्याही व्यक्तीस गहाण, दान, बक्षिस, साठेखताने, फरोक्तखताने अथवा अन्य कोणत्याही कराराने व दस्ताने लेखी अथवा तोंडी तबदील करुन दिलेली नाही अथवा तसे देण्याबाबत तोंडी अथवा लेखी आश्वासन दिलेले नाही, अगर सदर जमीन मिळकतीवर कोणाचाही कोणत्याही प्रकारचा बोजा नाही अथवा ती तारणही ठेवलेली नाही, वा सदरची मिळकत कोणासही भाडेपट्ट्याने अन्य कोणत्याही हक्काने दिलेली नाही. त्याचप्रमाणे सदर जमीन संपादन करण्यात आलेली नाही अथवा तसे करण्याबाबत कोणत्याही सरकारी, निमसरकारी खात्याने नोटीसही पाठविलेली नाही, त्याचप्रमाणे सदर जमीन मिळकतीसंदर्भात द्वितीय पक्षीय यांचेविरुध्द अगर द्वितीय पक्षीय यांनी इतर दुसरे कोणाविरुध्द कोणत्याही न्यायालयात दिवाणी/फौजदारी स्वरुपाचा दावा दाखल नाही किंवा दावा प्रलंबित नाही. अशी निर्विवाद, बोजारहीत जमीन मिळकत द्वितीय पक्षीय यांनी प्रथम पक्षीय यांना हया कराराने विकसित करावयास दिली आहे. भविष्यात तसे काही आढळून आल्यांस त्याचे निरसन द्वितीय पक्षीय यांनी स्वःखर्चाने करावयाचे आहे.

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4 Dist. Thane

ADJ.NO	२००	2023
Page/	९९	९८

२८/६०

२१. सदर जमीनीची मिळकत किंवा तिचा कोणताही भाग कोणत्याही सरकारी, निमसरकारी, खाजगी, किंवा सार्वजनिक कामासाठी राखून ठेवणेबद्दल कार्यवाही चालू नाही किंवा तशी नोटीसही द्वितीय पक्षीय यांना आलेली नाही.

२२. सदर कराराचे तारखेपूर्वी धारा सेसेस वगैरे रक्कम किंवा अन्य कोणत्याही रकमा भरावयाच्या राहिल्या असल्यास त्या द्वितीय पक्षीय यांनी भरावयाच्या आहेत.

२३. हरकती, अडचणींची बाब आढळून आल्यांस त्याचे निरसन द्वितीय पक्षीय यांनी त्यांचे खर्चाने करण्याचे आहे व / वा नुकसान भरपाई देण्याचे मान्य केले आहे. तसेच अशामुळे कामात अडथळा आला, काम थांबले वा विलंब झाल्यास ज्या मुदतीत द्वितीय पक्षीय यांना बांधकाम द्यावयाचे आहे ती मुदत वाढविण्यात येईल.

२४. प्रस्तुत कराराप्रमाणे वागुन मिळकतीचा विकास दस्तऐवज दुय्यम निबंधक ह्यांचे कार्यालयात नोंदवून विकास हक्क प्रथम पक्षीय किंवा त्यांचे नॉमिनींचे नावे करण्याकरीता जो स्टॅम्प डयुटी व रजि. चार्जेसचा खर्च येईल तो प्रथम पक्षीय यांनी सोसावयाचा आहे.

२५. प्रस्तुत कराराने द्वितीय पक्षीय यांनी प्रथम पक्षीय यांना विकसित करण्याच्या हेतूने कराराने देण्याची कबुल केलेल्या जमीनीवर प्रथम पक्षीय हे त्यांचे खर्चाने बांधकाम करणार असल्यामुळे द्वितीय पक्षीय यांना द्यावयाच्या बांधकामाव्यतिरिक्त इतर सर्व बांधकाम प्रथम पक्षीय हे त्यांच्या पसंतीने कोणासही विकू शकतील. तसेच भावी ग्राहकांकडून घेण्यात येणाऱ्या रकमेशी द्वितीय पक्षीय यांचा काहीही संबंध राहणार नाही त्यामुळे द्वितीय पक्षीय हे त्यामध्ये हिस्सा मागणार नाहीत.

बांधकाम पूर्ण करण्यालरिता प्रथम पक्षीय हे नवीन भागिदार घेवू शकतील अथवा प्रथम पक्षीय यांना प्राप्त झालेले सदर जमीन मिळकतीचे विकास हक्क ते त्यांना योग्य त्या उप-विकासकास हस्तांतरीत करु शकतील, मात्र द्वितीय पक्षीय यांना जो मोबदला

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN
सह दुय्यम निबंधक कल्याण-४
जि. ठाणे
Dist. Thane

सौ इंदुमती घेउ म्हात्रे सीता अ. पाटील

ADJ.NO	200	2023
Page/	92	96

कलन - ४
दस्त क्र. ८७७७/२०२३
२८/६०

देण्याचा हया कराराने ठरलेले आहे तो देण्याची जबाबदारी प्रथम पक्षीय यांचेवरच राहील आणि द्वितीय पक्षीय यांचे सदर मिळकतीमधील मोबदल्याचे हक्क आहे तसेच अबाधित राहतील ही अट प्रथम पक्षीय यांनी मान्य व कबूल केली आहे. तसेच द्वितीय पक्षीय यांचे हिश्श्याचे बांधकाम (सदनिका) वगळून प्रथम पक्षीय हे प्रकल्प पूर्ण करण्याकरिता सदर मिळकतीसह सदर मिळकतीचे विकसनाचे हक्क तारण ठेवून बँक / वित्तीय संस्था यांचेकडून प्रकल्पकर्ज व अन्य प्रकारचे कर्ज घेवू शकतील, त्यासाठी सदर मिळकत व त्यावरील द्वितीय पक्षीय यांचे हिश्श्याचे बांधकाम वगळून नियोजित बांधकाम बँक / वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवू शकतील, प्रकल्पकर्ज व अन्य प्रकारचे कर्ज घेवू शकतील, तारणाचा लेख लिहून देवू शकतील व इतर सर्व तारणासंबंधीची अनुषंगिक कामे करु शकतील, त्यास द्वितीय पक्षीय यांची काहीही हरकत राहणार नाही.

२७. सदर मिळकतीचे एकूण क्षेत्र निश्चित करण्याच्या दृष्टीने तालुका भुमापन विभागाकडून मोजणी करुन घेण्याची तालुका भुमी अभिलेख विभाग (T.I.L.R.) /डिस्ट्रिक्ट इन्सपेक्टर ऑफ लॅन्ड रेकॉर्ड (D.I.L.R.) संपूर्ण जबाबदारी ही व्दितीय पक्षीय यांची राहील आणि त्याच्या दिशा व हद्दी पक्क्या करण्याची जबाबदारी देखील त्यांचेकडेच राहील.

२८. सदर मिळकतीतून मुख्य रस्त्यापर्यंत जाण्या-येण्यासाठी लागणारा रस्ता मिळवून देण्याची जबाबदारी द्वितीय पक्षीय यांचेवर राहील.

२९. सदर जमीन मिळकतीवर किंवा तिचे कोणत्याही भागावर द्वितीय पक्षीय यांचा सोडून अन्य कोणचाही कोणत्याही प्रकारचा हक्क, हितसंबंध किंवा अधिकार आहे असे प्रथम पक्षीय यांना आढळून आल्यास व उद्‌भवल्यास त्याचे स्वःखर्चाने निरसन द्वितीय पक्षीय यांनी करुन देण्याचे मान्य केले आहे, त्यासंबंधी प्रथम पक्षीय यांस कोणत्याही प्रकारची तोशिष लागू देणार नसल्याची हमीदेखील द्वितीय पक्षीय यांनी हयाद्वारे दिली

SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4
Dist. Thane

ADJ.NO	२००	2023
Page/	९३	९८

दस्त क्र. ८४५८/२०२४
३० / ६०

आहे व जरुरी पूर्तता द्वितीय पक्षीय हे करुन देतील, तसेच जमिन मिळकतीचे चोख विकास हक्क प्रथम पक्षीय सांगतील त्या व्यक्तीचे अथवा संस्थेचे नावे करुन देतील.

३०. सदरचा दस्तऐवज पूर्ण करण्याकरीता व टायटल चोख करुन देण्याची जबाबदारी संपूर्णपणे द्वितीय पक्षीय यांची आहे व राहील.

३१. सदर मिळकतीबाबतचे कुलमुखत्यारपत्र द्वितीय पक्षीय यांनी प्रथम पक्षीय यांना दिलेले आहे. मात्र द्वितीय पक्षीय यांना द्यावयाचे बेसिक एफएसआयप्रमाणे जेवढे कार्पेट क्षेत्र मंजूर होईल त्या मंजूर कार्पेट क्षेत्राच्या ५०% (पन्नास टक्के) कार्पेट निवासी बांधकाम वगळून उर्वरीत बांधकामाचे व ते विक्री करण्याचे व त्याअनुषंगिक कामे करण्याकरीता अधिकार प्रथम पक्षीय यांना आवश्यकता वाटल्यास त्यांना योग्य वाटेल त्या व्यक्तीच्या किंवा व्यक्तींचे नांवे लिहून देऊन त्यांना मुखत्यार म्हणून नेमणूक करु शकतील व त्याबाबत द्वितीय पक्षीय यांची काहीएक हरकत राहणार नाही.

३२. सदरचा विकास करारनामा द्वितीय पक्षीय यांचेवर व त्यांचे कायदेशीर वालीवारस, हितसंबंधी, हक्क दावा सांगणारे इ. वर व तसेच प्रथम पक्षीय यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.

३३. सदर कराराची मूळ प्रत सहया करुन प्रथम पक्षीय यांचेकडे राहील व त्याची छायांकित प्रत द्वितीय पक्षीय यांचेकडे राहील.

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4
सह दुय्यम निबंधक कल्याण-४
जि. ठाणे
Dist. Thane

सौ इंदुमती चोरू म्हात्रे
सीता स. पाटील

ADJ.NO	200	2023
Page/	४४	९६

कलन - ४
दस्त क्र. ८४७५/२०२३
३९/६०

-: मिळकतीचे वर्णन :-

तुकडी जिल्हा ठाणे, पोटतुकडी तालुका कल्याण, कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेचे हद्दीतील, तसेच मा. सह दुय्यम निबंधक कल्याण यांचे अधिकार कक्षेतील, **मौजे आयरे**, तालुका कल्याण, जिल्हा ठाणे येथील **नगरभूमापन क्र. ३०१/अ क्षेत्र ५४९.५० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०२ क्षेत्र ३७.८० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०३ क्षेत्र ४०.५० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०४ क्षेत्र ४१.३० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र.३०५ क्षेत्र ३६.७० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०६ क्षेत्र ४०.५० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०७ क्षेत्र ३५.१० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०८ क्षेत्र ३४.६० चौ.मीटर, नगरभूमापन क्र. ३०९ क्षेत्र ३८.९० चौ.मीटर,** असे एकंदर **८५४.९० चौरस मीटर क्षेत्रफळाच्या खुल्या जमीन मिळकतीचा** विकास करारनामा, यांसी चर्तुःसिमा खालीलप्रमाणेः-

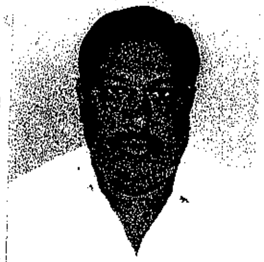
पूर्वेस	:-	रोड
पश्चिमेस	:-	ईलाईट टॉवर इमारत
उत्तरेस	:-	आशापुरा बिल्डींग व सौख्य सोसायटी
दक्षिणेस	:-	प्रेरणा आशिष बिल्डींग

सौ इंदुमती धोंडू म्हात्रे
सीता स-पाटील

ADJ.NO	२००	2023
Page/	१५	१८

दस्त क्र. ८७७७/२०२३
32 / ६०

येणेप्रमाणे मजकूर वाचून, समजून सदरहू विकास करारावर उभय पक्षीय यांनी खालील साक्षीदारांसमक्ष वर ननूद तारखेस राजीखुशीने, अक्कलहुशारीने व पूर्ण शुध्दीत असताना सहया केल्या असे.



सही/-लिहून देणार-द्वितीय पक्षीय यांची,)

१) श्री. दत्तात्रय गजानन पाटील)

सौ इंदुमती धोंडु म्हात्रे

२) सौ. इंदूमती धोंडू म्हात्रे)

[पूर्वाश्रमीची- इंदूमती गजानन पाटील])

सीता स- पाटील

३) श्रीमती सिता सदाशिव पाटील)

[पूर्वाश्रमीची- सिता गजानन पाटील])

४) सौ. सुधा बाजीराव पाटील)

[पूर्वाश्रमीची- सुधा गजानन पाटील])

५) श्री. दिनानाथ गजानन पाटील.)

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4 सह दुय्यम निबंधक कल्याण-४ जि. ठाणे Dist. Thane

ADJ.NO	200	2023
Page/	96	90

कलन - ४
दस्त क्र. ८७५७/२०२३
३३/६०

६) श्री. भास्कर गजानन पाटील)

७) सौ. रंजना संजीव म्हात्रे)
[पूर्वाश्रमीची- रंजना गजानन पाटील])

८) सौ. कांचन राजेश पाटील)
[पूर्वाश्रमीची- कांचन गजानन पाटील])

सहया/- लिहून घेणार-प्रथम पक्षीय यांच्या,)
मेसर्स लंबोदर इन्फ्रा)
तर्फे भागीदार-)
श्री. राजेश गोवर्धन मोरे)

साक्षीदारः-

१)------------------------

२)------------------------

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4
सह दुय्यम निबंधक कल्याण-४
जि. ठाणे
Dist. Thane

D_DRIVE ... MORE\GAJANAN_PATIL_REVISED_4APRIL23

ADJ.NO	200	2023
Page/	96	96

कलन - ४
दस्त क्र. ८५५६/२०२३
३७/८०

DESIGN STUDIO
architecture & interior

CERTIFICATE

Date: 06.04.2023

This is to certify that the adjacent land bearing C.T.S No.301 to 309, Mouje - Ayre Dombivli (east),Tal. – Kalyan, Dist.: Thane, within the limits of Kalyan Dombivli Municipal Corporation and also within Registration Sub-District Kalyan District: Thane & the said land can be developed as per the existing U.D.C.P.R. policy by utilizing F. S. I. under the said Scheme as per the rules & regulations of the Kalyan-Dombivli Municipal Corporation. The said land admeasuring area 854.90 sq.mtr. having access through internal road joining 15.00 M. Wide D.P. Road within 100M. distance.

The details are as under:

Sr. No.	Description	Area in Sq. Meters
1	Total area of the land (as per CTS plan)	854.90
2	Land Area affected by the Road Reservation (if any)	0.00
3	Net Plot Area (1-2)	854.90
4	**Basic F. S. I. (854.90 X 1.10)**	**940.39**
5	**T. D. R. to be obtained against handover the Road Reservation land area if any**	**NA**
6	**Outside T. D. R to be obtained (854.90 x 90%)**	**769.41**
7	**Total Premium F. S. I. (50% of the Gross plot area)**	**427.45**
8	**Additional FSI under Chapter no. 7 (Tenant FSI)**	**300.00**
9	**Total Ancillary F. S. I. 60% of the (4+6+7+8) (940.39+769.41+427.45+300.00 = 2437.25 x 60%)**	**1462.35**
10	**Total F.S.I. Permissible (4+6+7+8+9)**	**3899.60**

This Certificate is issued for calculation & valuation of the above land prior to the commencement of development thereof.

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-4
सह दुय्यम निबंधक कल्याण-४ दोंवी मुद्रा
जि. ठाणे
Dist. Thane

AR. AKASH D. SONAWANE
ARCH. CA/2021/136153
(Architect)

702, Imperial Park, Near Rushabh Dairy, Gandhinagar, Dombivli (E) 421204 Dist. Thane, Tal. Kalyan
Mobile : +91 85913 01611 | +91 99309 18891 E-mail : rsarchitects23@gmail.com