

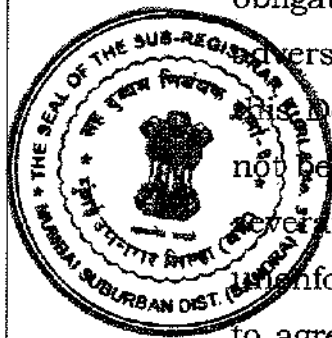
करल - ३		
9V397	६६	११२
२०२२		

32. NO WAIVER OF RIGHTS:

32.1. Save and except as expressly provided in this Development Agreement, no exercise, or failure to exercise, or delay in exercising any right, power, or remedy vested in any Party under or pursuant to this Development Agreement shall constitute a waiver by that Party of that or any other right, power, or remedy.

33. SEVERABILITY:

33.1. If any provision of this Development Agreement is held to be illegal, invalid, or unenforceable under any present or future Law, and if the rights or obligations under this Development Agreement will not be materially and adversely affected thereby, (a) such provision will be fully severable; (b) this Development Agreement will remain in full force and effect and will not be affected by the illegal, invalid, or unenforceable provision or by its severance here from; and (d) in lieu of such illegal, invalid, or unenforceable provision, the parties shall negotiate in good faith in order to agree the terms of a mutually acceptable and satisfactory alternative provision in place of the provision so deleted.



34. COUNTERPARTS:

34.1. This Development Agreement may be executed simultaneously in 2 counterparts, each of which will be deemed an original, but all of which will constitute one and the same instrument. /The registered Development Agreement shall remain with the Developer and the certified copy of it shall remain with the Society. However, both shall be treated as original for all the purposes.

35. JURISDICTION:

35.1. The Parties hereto agree that the Courts at Mumbai only shall have jurisdiction in respect of all matters whatsoever arising out of this Development Agreement.

MS
K.K.Dm
J.K.Doshi
AP.

leaf co.

S.B.

N.R.

J.R.S.

ed

M.P.

R

De-h

31

K.M.H.

K.M.H.

IN WITNESS WHEREOF the parties have hereunder set and subscribed their respective hands to these presents on the date, month and year hereinabove written.

FIRST SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:

"Description of the said Property"

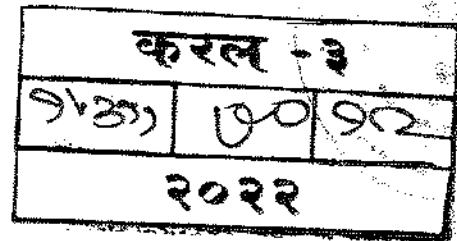
All that piece and parcel of land bearing Plot No. 54, Survey No. 249 Hissa No.2, C.T.S. No. 195/53 of Village **Ghatkopar, Taluka Kurla**, Mumbai Suburban District and lying, being and situate at Garodia Nagar, Vallabhbaug Lane Off. 90 feet Road, Ghatkopar (East), Mumbai 400 077 along with a ground plus 3 upper storied building known as "Neelkanth Prakash" and admeasuring 575 sq.mts. in possession of the Society and as per P.R. Card.

On or towards the North: Existing Road

On or towards the South: CTS No. 195/60

On or towards the East : Existing Road

On or towards the West :CTS No. 195/52



(Handwritten signatures and initials)
A.1. K.12
S.B.M.
A.P.
M.P.
J.A.S.-B.

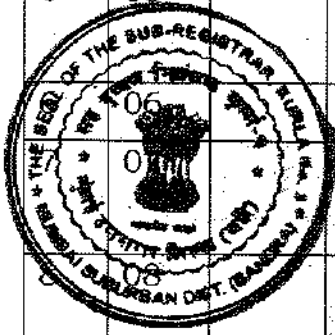
(Handwritten signatures and initials)
K.K. Doshi
J.H. Doshi
A.J.

करल - ३
96399 199/102
२०२२

THE SECOND SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:

Name of existing members carpet area occupied by them and proposed carpet area to be given to them by the Developer.

Sr. No.	Flat No.	Floor	Name	Existing Area (Sq. Ft. Carpet)	Extra Area Offered (Carpet)	Total Area (Sq. Ft. Carpet)
1	01		Mr. Bharat Vasant Mayani	666.00	199.80	865.80
2	02		Mrs. Nirmala Mahendra Oza	372.00	111.60	483.60
3	03		Mrs. Trupti Parag Shah Mr. Parag Kirtichand Shah	511.00	153.30	664.30
4	04		Mr. Bharat Vasant Mayani Mrs. Sonal Bharat Mayani	666.00	199.80+59.40	925.20
5	05		Mrs. Komal M Jani Mrs. Minal Patkar	372.00	111.60	483.60
	06		Mr. Babulal Sagar	511.00	153.30	664.30
	07		Mrs. Jigna Ketan Doshi Mr. Ketan kantilal Doshi	666.00	199.80	865.80
	08		Mr Ashish Praful Shah Mrs. Jyoti Praful Shah	511.00	153.30	664.30
9	09		Mr Ashish Praful Shah Mrs. Jyoti Praful Shah	372.00	111.60	483.60
10	010		Devyani Pritam Gandhi Meena Yogesh Pujara Shailesh Kantilal Pujara Arti Ajay Panchmatia Nayana Nikhil Raja	666.00	199.80	865.80
11	011		Mr. Vasant Amrutlal Garach Mr. Sukhlal Amrutlal Garach	734	220.20+47.49	1001.69



W
K.K. Doshi
J.K. Doshi

K.P.
leap

Q

21/11/22

N.R.
J.P.S.

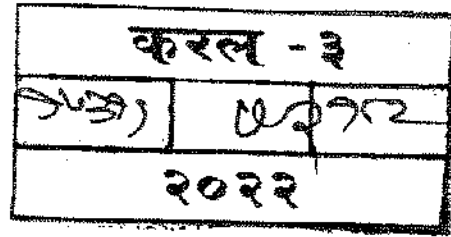
M.P.
M. Mathur

S.R. V.
M. Mathur

THE THIRD SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:

Rent Compensation and Corpus Fund payable by the Developer to the Existing Members (Area of the garage and open terrace area property to be added in the total area column)

Name Of Occupants	Flat No	Corpus Fund	Rent of 12 Months
Mr. Bharat Vasant Mayani	1	1498500	559440
Mr. Bharat Vasant Mayani	4	1498500	559440
Mrs. Nirmala Mahendra Oza	2	837000	312480
Mrs. Trupti Parag Shah	3		
Mr. Parag Kirtichand Shah		1149750	429240
Mrs. Komal Mihir Jani and	5		
Mrs. Minal Mohan Patkar		837000	312480
Mr. Babulal Sagar	6	1149750	429240
Mrs. Jigna Ketan Doshi	7		
Mr. Ketan kantilal Doshi		1498500	559440
Mr. Ashish Praful Shah	8		
Mrs. Jyoti Praful Shah		1149750	429240
Mr. Ashish Praful Shah	9		
Mrs. Jyoti Praful Shah		837000	312480
Devyani Pritam Gandhi	10		
Meena Yogesh Pujara			
Shailesh Kantilal Pujara			
Arti Ajay Panchmatia			
Nayana Nikhil Raja		1498500	559440
Mr. Vasant Amrutlal Garach	11		
Mr. Sukhlal Amrutlal Garach		1651500	616560



[Handwritten signature]

[Handwritten signature] A.P.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] N.R.

[Handwritten signature] M.P.

[Handwritten signature] K.K. Doshi, J.K. Doshi.

[Handwritten signature] J.P.S.

करल - ३

१६३११

१७३

THE FOURTH SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:

The list of amenities to be provided by the Developer to the Existing Members.-

२०२२

1. RCC WORK:

- (i) The RCC structure shall be framed structure designed for earthquake resistance with all due consideration for dead load, wind forces and seismic forces applicable for Zone IV as per relevant IS code and National Building code.
- (ii) All the RCC works viz. Pile Foundation Open Footings, RCC Plinth beams, Floor, Beams, RCC Columns, Staircase, Lift well, RCC Over Head Tanks, Under Ground Tanks, Lift Machine Rooms, RCC Loft over Bathrooms, W.C. & Kitchen etc. shall be as per IS 456 and shall be designed for Earth Quake Forces and Wind Forces as per IS 1893 and as per Drawing.
- (iii) The type of construction / foundation will be as per the geological soil investigation report.
- (iv) The structural design shall also be approved by the Architect and Structural Consultant.
- (v) The minimum grade of concrete for all RCC work shall be as per approved by Structural Engineer.
- (vi) The minimum grade of reinforcing steel shall be Tor FE 500 of ISI make or as approved by Structural Engineer.
- (vii) The minimum grade of cement used in RCC shall be of grade 53 ordinary Portland cement for structural work. Cement used in non-structural work shall be of grade 43 / 53, ordinary / Pozzolanic Portland cement. Cement grade and type will in accordance to the advice of RCC Consultant.
- (viii) Columns on RAFT foundation as per Structural Engineers requirement.
- (ix) Horizontal tie beams at the stilt level thereby enhancing the structural stability of the building.
- (x) Appropriate and approved construction admixtures & concrete additives shall be used to protect the reinforcement from corrosion.
- (xi) P.C.C. Plinth level floor P.C.C. Foundation. Grade of Concrete shall be in accordance with the advice of RCC Consultant.

2. STRUCTURE:

- (i) All external walls shall be 150 mm thick Autoclaved Aerated Concrete (AAC) Blocks or bricks (6") with thin bed mortar.
- (ii) All internal walls shall be minimum 100 mm thick Autoclaved Aerated Concrete (AAC) Blocks or bricks (4") with thin bed mortar.
- (iii) Internal Walls between Flats shall be of minimum 150 mm thick AAC Blocks
- (iv) All Toilet internal walls shall be to be of AAC Blocks, and having thickness as specified in respective architect plans.
- (v) All internal surfaces shall be finished with cement plaster. Followed by Birla Putty or Equivalent Finishing, to gain smooth surface. Final Paint shall be applied later.

AP

H.K. Doshi
J.K. Doshi.

AP

NR

M.P.

J.P.S.

R.

K.P. Hossain

K.P. Hossain

- (vi) All External surfaces shall be finished with River Sand: cement plaster applied in two coats, and made out of 53 grade PPC cement. Second coat will be mixed with waterproofing compound. It will be cured with water for 7 days.

- (vii) The plot shall be filled to make formation level & the stilt level as per approved architect plans, and as per requirement at site.

3. COMMON:

- (i) Designer entrance lobby shall be with combination of Italian Marble or Indian Marble or Granite including full height dado as per approved Architects design.
- (ii) Two automatic high speed lift as specified in approved drawings.
- (iii) Designer lift lobby to be provided at all floors including Granite or Marble jambs or natural stones around lift openings at all floors.
- (iv) Provision for fans in common passage.
- (v) Cabling for local video cable connection or DTH connection to all flats shall be provided.
- (vi) Cabling for MTNL telephone line shall be provided to all units.
- (vii) Decorative number plate shall be provided to all flats at all floors.
- (viii) Letter boxes for all flat owners shall be placed at appropriate location as specified.
- (ix) The staircase area shall be provided with mid-landing and landing flooring of combination with Anti-Skid Vitrified Tiles or Natural Stone or Granite and Artificial Granite.
- (x) Decorative stainless steel / MS railing for staircase upto first floor.
- (xi) Toughened Glass Railing with Stainless Steel / MS Top for all Balconies.
- (xii) Decorative compound wall with Decorative Pillars / Gates.
- (xiii) Heavy Duty Paver blocks / Heavy Duty Chequered Tiles for open ground.

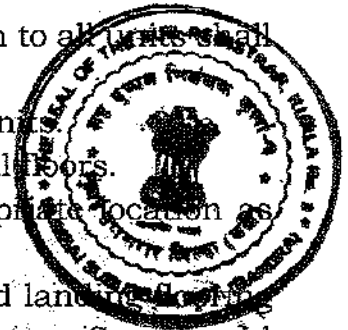
4. SECURITY SYSTEM:

- (i) Intercom & Video Door Phone for security provision only.
- (ii) All entry and exit shall have a security cabin as per architects drawing.
- (iii) CCTV Area surveillance systems in main entrance lobby at Ground Floor, car parking areas at Stilt level, Gym, Terrace and inside Lift.
- (iv) All surveillance equipment shall have DVR capacity for 15 days storage of recordings.

5. COMMON SERVICES:

- (i) Adequate capacity underground & overhead RCC water storage tank with bore well as per MCGM norms.
- (ii) Underground RCC water storage tank shall be provided with submersible pumps with one standby pump, auto level controller, starters, electrical cables etc. complete of ISI approved make.
- (iii) Firefighting System along with fire alarm, automatic sprinkler / hooter system etc. complete as per CFO's requirement and as specified.

कमल - 3
2022



AP. M.P. S.B. K.K. Dhar J.K. Doshi
J.P.S. R.
ADP/House/1000001/577/2022-1K
Pages 67 103

करल - ३

9V397

- (vi) Rain water harvesting & vermi-culture pits as per statutory requirements.
- (vii) ~~Anti-termite~~ / Anti-rodent treatment to complete project.
- (viii) Water proofing to all wet surfaces including toilets, baths, WCs, kitchen nahani's, terraces, chajja's, Lift Machine Room top, canopies etc. with five year's guarantees to be given by waterproofing agency.
- (vii) Brick bat coba waterproofing shall be done for all the floors of toilets, baths, WCs, terrace.
- (viii) China mosaic flooring on terrace.
- (ix) Bore wells shall be provided as per MCGM rules and regulations for flushing purposes, subject to availability of ground water table.
- (x) Meter cabin of adequate size at ground floor as specified.
- (xi) Adequate lighting to whole complex including all common areas.

6. ELECTRIFICATION:

- (i) Provision for electric points for lights, fans, exhaust fans, bell points, plug points, power points etc. as per approved design & specification.
- (ii) Electrical points in kitchen for lighting, fan, exhaust fan, refrigerator, microwave, water filters, mixtures, power points, plug points etc. as per approved design & specification. No fixtures shall be provided.
- (iii) Electrical points in toilets / bath / WC for lighting, exhaust fans, water heating purposes etc. as per approved design & specification. No fixtures shall be provided.
- (iv) All switches, switchboards, fittings & fixtures shall be modular of ISI approved make.
- (v) Cable / Internet TV Point in all habitable room.
- (vi) Telephone point to be provided in all habitable rooms & kitchen.
- (vii) M.C.B. and E.L.C.B. shall be provided in each flat with independent circuits & circuit breakers.
- (viii) Three phase electrical supply with proper earthing to all units
- (ix) Excellent quality concealed electrification with fire retardant ISI mark cables, wires, pipes etc. of ISI approved make.
- (x) Provisions for all electrical works in compound, gate, common service areas, stilts, staircase, common passages, terrace, lift machine room, etc. where ever required as per architect's plan.
- (xi) For Common areas, The total electrification shall be concealed and the fittings & fixtures provided shall be of 1st quality of ISI approved make.
- (xii) All electrical works to comply with regulation of electricity board and electric supply & company.
- (xiii) One Point shall be given to be used for battery backup. No battery backup system shall be provided.
- (xiv) Living light point (minimum 5 points), 5A plug points (minimum 3 points), 16A plug points (minimum 1 points), fan points (2).
- (xv) Bedroom 5A plug points (4), light points (4), 16A plug points (1), fan points (1).

NO. 100
K.K. Doshi
J.K. Doshi
S.B.
M.R.
M.P.
J.R.S.
21
11/11/14
11/11/14

करल - ३

90399 100 702

- (iv) UPVC pipes and ring pipe fittings of ISI approved make for external looping and down-takes as specified.

- (vi) The door frame will be double patti granite / Marble.

10. PAINTS:

- (i) Lustre paint for all internal surfaces. (Two Coats)
(ii) Acrylic weather coat paint to all external surfaces, and as per specification approved by architect.

11. TILING & FLOORING'S:

- (i) 1200x600 mm full body or Double Charged vitrified flooring in Living room, all bedrooms, passages as per specified design & specification in architect's plan. 100 mm high vitrified tile skirting flush to wall matching with design of flooring. Tiles to be laid with spacer, and the joint to be filled with joint fillers.
(ii) 1200x600mm vitrified tiles in flooring & 1200 x 600 mm minimum full height ceramic tile dado upto beam bottom. 100 mm high vitrified tile skirting flush to wall matching with design of flooring.
(iii) 1200x600 mm Anti-skid tiles in flooring & 1200 x 600 mm full height ceramic tile dado in bath / toilets / WC. All tiles will be designer colour tiles approved make as per specified design & specification in architect's plan.
(iv) Bedroom: Flooring - Vitrified tiles 1200 x 600 mm.

40 mm thick Decorative entrance door of size as per architect's plan with laminate finish (on both sides) flush door with all hardware fittings including lock, aldop, tower bolt, handle, door stopper etc. complete as per specified design & specification in architect's plan. Section of frame will be 6"x3" with safety door provision in frame (double datta)

- (ii) 40 mm thick Laminate finish flush doors with size as per architect's plan to all rooms with all hardware fittings including mortis lock, tower bolt, handle, door stopper etc. complete as per architect's plan. Section of frame will be 5"x2.5".
(iii) laminate finish flush doors of size as per architect's plan to Bath / WC / Toilet with all hardware fittings & fixtures including locks etc. complete as per architect's plan & Specification.
(iv) All door frames shall be of good first quality CP Teak Wood with moulding patty.
(v) All hardware fittings shall be of Stainless Steel of grade 304.

13. WINDOWS:

- (i) Aluminium Window Jindal make of 3/4" series with plain glass with all hardware fittings & fixtures including locks etc. complete.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including: AP, R.K.D.M., J.H.Doshi, H.R., M.P., J.P.S., and others.

- (ii) Full Height Windows in living rooms & bedrooms, and for Balcony area Toughened Glass Railing & Stainless-Steel Top or MS railing. As per architect's details.
- (iii) Sliding Mosquito Net shall be provided to all windows.
- (iv) Granite / Marble sills with double pattis including moulding to all windows, having marble as base and Granite patti only for visible regions.
- (v) Window frames shall be of Granite with double pattis including moulding.
- (vi) All hardware fittings shall be of stainless-steel grade 304.
- (vii) Aluminium louvered window with opening door having frosted glass, and as per architect plan to be provided in all toilets.
- (viii) Facilitation for Gas Line will be provided.

Note: The Promoter reserve the rights to modify the specification as specified hereinabove with an intention to provide better quality of construction and/or to use environment friendly material

SIGNED, SEALED AND DELIVERED

by the withinnamed "**SOCIETY**"

NEELKANTH PRAKASH CHS LTD

Through their office bearer)

Pursuant to a resolution of its General Body)

Passed at its Special General Body Meeting)

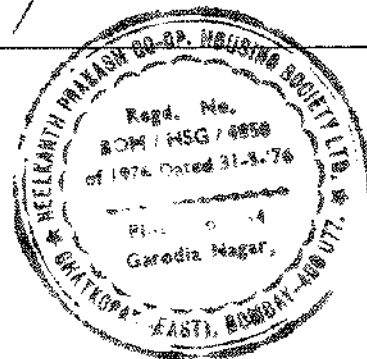
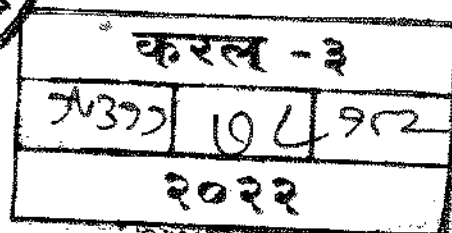
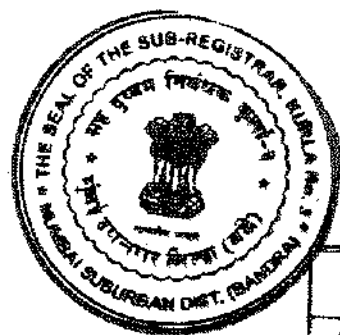
Held on _____)

(1) Mr. Parag Kirtichand Shah , **Chairman**)

(2) Mr. Bharat Vasant Mayani, **Secretary**)

In the presence of

1. *Rezaulq.*
2. *H.*



करल - ३

96399

वे 92

SIGNED AND DELIVERED

by the withinnamed "DEVELOPER"

M/S. INTEGRATED RESIDENCES LLP

through its partners

NISHIT SAVLA

in the presence of

1. *Razaliq*

2. *[Signature]*

SIGNED AND DELIVERED

by the withinnamed "CONFIRMING PARTIES"

1. Mr. Bharat Vasant Mayani

BH



2. Mrs. Nirmala Mahendra Oza

Through POA Holder (SON)

Mr. Kaushik Mahendra Oza

[Signature] *Oza*



3. Mrs. Trupti Parag Shah

Trupti Shah



Mr. Parag Kirtichand Shah

Parag Shah



करल - ३		
9V399	CO	92
२०२२		

4. Mr. Bharat Vasant Mayani



Mrs. Sonal Bharat Mayani



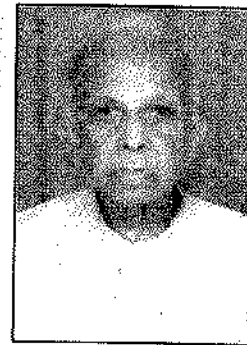
5. Mrs. Komal Mihir Jani



Mrs. Minal Mohan Patkar
Through POA Holder
Mrs. Komal Mihir Jani



6. Mr. Babulal Sagar



7. Mrs. Jigna Ketan Doshi

J. K. Doshi.



Mr. Ketan kantilal Doshi

K. K. Doshi



करल - ३		
90371	49	92
२०२२		

8. Mr Ashish Praful Shah

Ashish



Mrs. Jyoti Praful Shah

Shah J. P.



9. Mr Ashish Praful Shah

Ashish



Mrs. Jyoti Praful Shah

Shah J. P.



10. Devyani Pritam Gandhi

Devyani



Meena Yogesh Pujara

Pujara M.Y.



Shailesh Kantilal Pujara


S. Pujara



Arti Ajay Panchmatia

Arti A. Panchmatia



Nayana Nikhil Raja

N. H. Raja



11. Mr. Vasant Amrutlal Garach

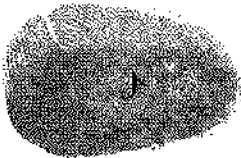
V. Garach



Mr. Sukhlal Amrutlal Garach



S. Garach



in the presence of

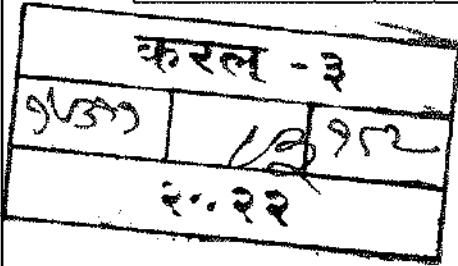
- 1. 
- 2. 

करल - ३	
5437	2022
2022	

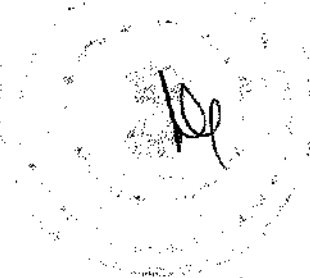


List of Annexures to be annexed with Agreement for Development

Annexure A	:	Plan of the said Plot, surrounded by Red Color Boundary Line
Annexure B	:	Copy of the Society Registration Certificate
Annexure C	:	A copy of Order of Unilateral Conveyance in favor of the Society.
Annexure D	:	Copy of the Property Register Cards in respect of the said Property.
Annexure E	:	A copy of the resolution dated 12.06.2021
Annexure F	:	A copy of no consent letter dated 24.6.2021 of Registrar of Co-operative Societies
Annexure G	:	A copy of the resolution dated _____.
Annexure H	:	List of Members of the Society who have mortgage their premises.
Annexure I	:	The Permanent Account Numbers of the parties



AI



H.R M.P.

160

=====

DATED ON THIS _____ day of _____,
2022

=====

BETWEEN

**NEELKANTH PRAKASH CO-OPERATIVE
HOUSING SOCIETY LTD.,**
..... THE SOCIETY

AND

M/S. INTEGRATED RESIDENCES LLP
..... THE DEVELOPER

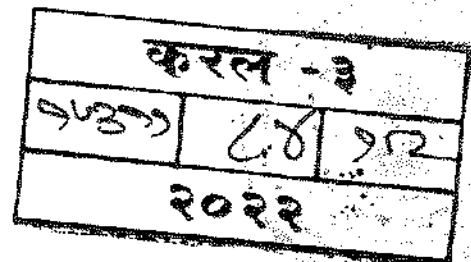
AND

..... THE CONFIRMING MEMBERS

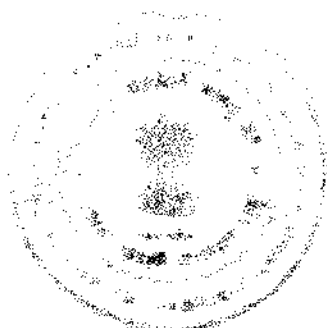
=====

AGREEMENT FOR DEVELOPMENT

=====



करल - ३		
9V317	44	912
२०२२		



जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (२), पूर्व उपनगरे, मुंबई तथा सक्षम प्राधिकरण (महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ५ अ अन्वये यांचे समोरील कामकाज

जा.क्र.मुंबई/जिडनि-२/हौसिंग/मानीव अभिहस्तांतरण/3224/२०२१
जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (२), पूर्व उपनगरे, मुंबई
कार्यालय: कक्ष क्र. २०१, २ रा मजला, कोकण भवन, नवी मुंबई-४००६१४
दिनांक: 22/9/2021 अर्ज क्र. ३१/२०२१

प्रति,
अध्यक्ष / सचिव,
नीलकंठ प्रकाश को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,
प्लॉट नं. ५४, गरोडीया नगर, वल्लभबाग लेन,
घाटकोपर (पूर्व), मुंबई-४०० ०७७.

विरुद्ध

१) मे. देवांग बिल्डर्स (भागीदारी आस्थापना)

a. स्नेहलता धिरजलाल दडीया

b. मोहन वेलजी पटेल

c. महादेव वेलजी पटेल

d. नानजी देवजी पटेल

घरील क्र. १ a ते d यांचा पत्ता-

राम निवास, नौरोजी लेन,

घाटकोपर, मुंबई-४०० ०७७.

२) सुलोचनादेवी विजयकुमार (मालमत्ता पत्रकाप्रमाणे जागा मालक)

पत्ता उपलब्ध नाही.

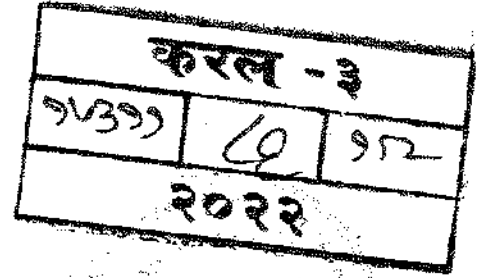
३) सी. स्नेहलता धिरजलाल दडीया

राम निवास, नौरोजी लेन,

घाटकोपर, मुंबई-४०० ०७७.

.....अर्जदार

.....प्रतिवादी



महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (३) अन्वये मनीव

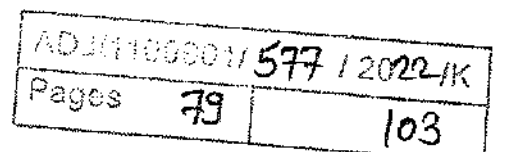
अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र मिळणेसाठी अर्ज.

वाचले :-

१. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ५ 'अ' ची तरतूद व कलम ११ मधील तरतुदी.
२. महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग यांचेकडील अधिसूचना क्र.माहस.२००८/ प्र.क्र. १७०/दुवपु-२/ दिनांक -२७/९/२०१०
३. महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग यांचेकडील अधिसूचना क्र. एम. ओ.एफ. २००८/ सी. आर.२४/ (पार्ट-२)/आरआर-२/ दि. २५/०२/२०११ व अधिसूचना क्र. माहस/२००८/ प्र.क्र. २४ भाग-२/ दुवपु-२ दिनांक- २५/०२/२०११
४. महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग यांचेकडील अधिसूचना क्र.माहस/२००८/प्र.क्र.२४ भाग-२/दुवपु-२/ दिनांक- २५/०२/२०११.
५. सहकार पणन व वस्त्रोद्योग विभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्र.सगृयो-२०१७/प्र.क्र. १९२/१४-स, दिनांक २२/०६/२०१८.
६. अर्जदार संस्थेचा या कार्यालयास प्राप्त दिनांक ०८/०१/२०२१ रोजीचा अर्ज.

पान क्र. १

Scanned with CamScanner



७. दिनांक २७/०७/२०२१ रोजीच्या सुनावणीची "पुण्य नगरी" या मराठी वृत्तपत्रात आणि Business

Standard या इंग्रजी वृत्तपत्रात दिनांक ०८/०७/२०२१ रोजी प्रसिध्द केलेली जाहीर नोटीस.

संदर्भ क्र. १ व ३ अन्वये पूर्व उपनगरे, मुंबई जिल्ह्यासाठी उक्त अधिनियमाची अंमलबजावणी करण्यासाठी सक्षम अधिकारी म्हणून जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (२), पूर्व उपनगरे, मुंबई यांची नियुक्ती करण्यात आलेली आहे.

अर्जदार संस्थेने प्रस्तुत अर्ज महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ (यापुढे

उल्लेख मोफा १९६३ असा करण्यात आला आहे.) चे कलम ११ (३) व कलम ११ (४) अन्वये संस्थेच्या

कब्जेमधील असलेली जागा व त्यावरील संस्थेची इमारत यामधील प्रवर्तक तथा उपरोक्त प्रतिवादी यांचे

अधिकार हक्क आणि हितसंबंध अर्जदार संस्थेच्या नावे हस्तांतरीत करण्यासाठी मानीव अभिहस्तांतरण

प्रमाणपत्र मिळावे व त्याची नोंदणी अधिनियम १९०८ मधील तरतुदीनुसार नोंदणी करण्यासाठी दुय्यम निबंधक

यांना आदेश द्यावेत या करीता सदरचा अर्ज दाखल केलेला आहे.

अर्जदार नीलकंठ प्रकाश को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील तरतुदीनुसार नोंदणीकृत संस्था असून तिचा नोंदणी क्रमांक - बी.ओ.एम./ एचएसजी/

१९७६, दिनांक ३१/०५/१९७६ आहे. त्यांचा पत्ता- प्लॉट नं. ५४, गरोडीया नगर, वल्लभवाग लेन,

घाटकोपर (पूर्व), मुंबई-४०० ०७७ असा आहे. (यापुढे या आदेशात त्यांचा उल्लेख अर्जदार संस्था असा

करण्यात आलेला आहे.) या अर्जदार संस्थेने मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र मिळण्यासाठी

दिनांक २७/०७/२०२१ रोजी या कार्यालयाकडे विहीत नमुना VII मध्ये रक्कम रु. २०००/- च्या मुद्रांक शुल्कासह

आर्ज दाखल केलेला आहे. सदर अर्जामध्ये अर्जदार संस्थेने संस्थेच्या इमारतीचा भुखंड प्लॉट नं.

२४९, हिस्सा नं. २, सिटीएस नं. १९५/५३ या मिळकतीवरील ५७५ चौ.मी., व्हिलेज घाटकोपर,

वाल्की कुर्ला, मुंबई उपनगर जिल्हा मुंबई-४०० ०७७ क्षेत्राचे मानीव अभिहस्तांतरण करून मिळावे असे नमूद

अर्जदार संस्थेची नोंदणी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ अंतर्गत

दिनांक ३१/०५/१९७६ रोजी झालेली आहे. तथापि संस्था नोंदणीनंतर कायद्यातील तरतुदीनुसार चार महिन्यांच्या

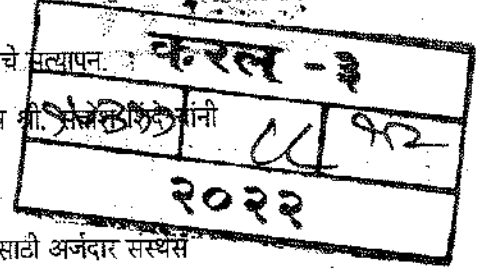
आत मालमत्तेचे अभिहस्तांतरण करून देणे आवश्यक असताना सुध्दा प्रतिवादी यांनी ते करून दिलेले नाही.

त्यामुळे अर्जदार संस्थेने प्रस्तुतचा मानीव अभिहस्तांतरणाचा प्रस्ताव सादर केलेला आहे. अर्जदार संस्थेने

प्रस्तावासोबत खालील कागदपत्रे जोडली आहेत.

१. मानीव अभिहस्तांतरणासाठी मोफा कायद्याच्या नियमा मधील कोर्ट फ्री स्टॅम्पसह नमुना ७ मधील अर्ज.
२. सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणी प्रमाणपत्र दिनांक ३१/०५/१९७६ ची प्रत.
३. विकासकाने मंजूर करून घेतलेल्या रेखांकनामध्ये (Lay Out) समाविष्ट असलेल्या सीटीएस क्र. १९५/५३ च्या मिळकत पत्रिकेचा उतारा.
४. अर्जदार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने अभिहस्तांतरण करून देण्यासाठी सादर केलेली सभासद सदनिका धारकांची यादी.
५. अर्जदार संस्थेने दिनांक २१/१२/२०२० रोजीच्या विशेष सर्वसाधारण समिती सभेच्या ठरावाची प्रत सोबत दाखल केली आहे.

६. मागणी केलेल्या भूखंडावरील क्षेत्रफळ बाबतचे विनाय कुलकर्णी आर्किटेक्ट यांचे प्रमाणपत्र दिनांक ०४/०१/२०१९.
७. इमारत बांधकामाचा महापालिकेने मंजूर केलेला नकाशा.
८. सदनिका विक्री करारनामा १ प्रत.
९. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने दिलेला बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला, आय.ओ.डी. दिनांक २०/०७/१९७३, बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र दिनांक ०७/०८/१९७३.
१०. सहाय्यक अभियंता, एन विभाग यांचेकडील ऑनलाईन सीटीएस क्र. १९५/५३ च्या नकाशाची प्रत.
११. महानगरपालिकेच्या मालमत्ता कराच्या देयकाची प्रत.
१२. प्रमाणपत्रासोबत सादर केलेली माहिती व कागदपत्रं सत्य आणि खरी असल्याबाबतचे मत्यापत्र.
१३. पुर्णानंद अँड कंपनी, सॉलिसिटर अँड नोटरी यांनी दिलेले टायटल सर्टिफिकेट व श्री. प्रभाकर मोदी यांनी दिलेला जागेबाबतचा शोध अहवाल.



सदर मानीव अभिहस्तांतरण प्रस्ताव ऑनलाईन पद्धतीने सादर करण्यासाठी अर्जदार संस्थेस तांत्रिक अडचणी आल्याने प्रस्ताव ऑनलाईन पद्धतीने सादर करता आला नाही. सबब सदर प्रस्तावाची थारिका अर्जदार संस्थेने या प्राधिकरणाकडे सादर केली आहे. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) मोफा अधिनियम १९६३ मधील नियम १३ नुसार सदर प्रस्तावाची छाननी करण्यात आली. सदरचा प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर संबंधीत अर्जदार व प्रतिवादी यांचे म्हणणे ऐकून घेण्यासाठी नमुना १० मध्ये सुनावणीची नोटीस देवून सदर प्रस्तावावर या कार्यालयात दिनांक १०/०५/२०२१, २१/०६/२०२१, ०६/०७/२०२१ व २७/०७/२०२१ रोजी सुनावणी घेण्यात आली.

या कार्यालयात या अनुषंगाने उपरोक्त नमूद तारखेस घेण्यात आलेल्या सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने अॅड. संतोष मोरे, श्री. पराग के. शहा संस्थेचे चेअरमन व श्री. भरत के. मायानी सहाय्यक नोटीरी उपस्थित राहिले. प्रतिवादी यांच्या तर्फे कोणीही सुनावणीस उपस्थित राहिले नाही. प्रस्तावना अर्जासंबंधी प्रकरणात उपस्थित राहून या संबंधात त्यांचे लेखी / तोंडी म्हणणे सादर करण्याची संधी मिळवण्यासाठी दिनांक २७/०७/२०२१ रोजीच्या सुनावणीची जाहिर नोटीस "पुण्यनगरी" या मराठी आणि Business Standard या इंग्रजी वृत्तपत्रात दिनांक ०८/०७/२०२१ रोजी प्रसिध्द करण्यात आली. तथापि प्रतिवादी यांच्यातर्फे सुनावणीसाठी कोणीही उपस्थित राहिले नाही अथवा लेखी म्हणणे सादर केले नाही. यावरून त्यांना प्रस्तुत प्रकरणात कोणतेही म्हणणे सादर करावयाचे नाही हे स्पष्ट होते.

सदर अर्जाच्या बाबतीत सुनावणीवेळी अर्जदार संस्थेने अर्जात नमूद नोंदी व मागणी बाबत स्पष्टीकरण केले असून अर्जात नमूद केलेल्या मालमत्तेचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदार संस्थेच्या नावे अभिहस्तांतरीत होण्यासाठी मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र देण्यात येवून सदर मालमत्तेचे एकतर्फी अभिहस्तांतरण अर्जदाराच्या नावे व्हावे अशी मागणी अर्जदार संस्थेने केली आहे. अर्जदार संस्थेने, त्यांची संस्था ज्या भूखंडावर आहे त्या प्लॉट नं. ५४, सर्व्हे नं. २४९, हिस्सा नं. २, सिटीएस नं. १९५/५३, व्हिलेज घाटकोपर, तालुका कुर्ली, मुंबई उपनगर जिल्हा मुंबई-४०० ०७७ या मिळकतीवरील ५७५ चौ.मी. मिळकतीचे मानीव अभिहस्तांतरण करून मिळावे अशी विनंती केली आहे.

अर्जदार संस्थेने त्यांच्या मागणीच्या पृष्ठयर्थ वर नमूद १ ते १३ कागदपत्रं सादर केली आहेत.

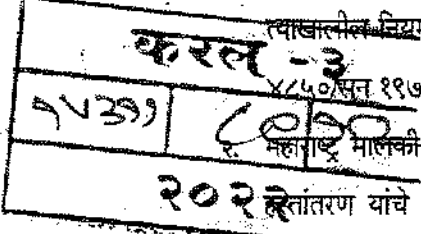
पान क्र. ३

Scanned with CamScanner

ADDITIONAL	577	12024K
Pages	81	103

निरीक्षण व निष्कर्ष :-

- महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम १० (अ) च्या तरतुदीप्रमाणे अर्जदार नीलकंठ प्रकाश को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., पत्ता- प्लॉट नं. ५४, गरोडीया नगर, वल्लभबाग लेन, घाटकोपर (पुर्व), मुंबई-४०० ०७७ ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ९ (१) व



- त्याखालील नियम ६१ अन्वये नोंदणी झालेली संस्था असून तिचा नोंदणी क्रमांक- बी.ओ.एम/ एचएसजी/ ४८५०/सत १९७६, दिनांक ३१/०५/१९७६ असा आहे.

- महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) नियम १९६४ चे नियम क्र. ९ प्रमाणे प्रतिवादी यांनी अर्जदार संस्थेची नोंदणी नंतर अर्जदार संस्थेच्या हक्कात असलेली संपूर्ण जमीन मिळकत व इमारतीतील मालकी हक्क यांचे अर्जदार संस्थेला हस्तांतरण करून देणे आवश्यक असताना ते करण्यास कसूर केली आहे.

- प्रतिवादी यांनी वरीलप्रमाणे नियम ९ नुसार स्वतःचे कर्तव्य पार पाडण्यास कसूर केल्याने महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (३) प्रमाणे नैसर्गिक न्यायतत्वानुसार संस्थांच्या नावे एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण पत्र व ते नोंदणीकृत असल्याचा हक्क व अशा आशयाचे प्रमाणपत्र मिळण्यासाठी संस्थांनी सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे लेखी अर्ज करण्याची तरतूद असून त्याप्रमाणे त्यांनी अर्ज व आवश्यक कागदपत्रे सादर केली आहेत.



- अर्जदार संस्थेने मालमत्ता पत्रकाची प्रत सादर केली असून त्यानुसार प्लॉट नं. ५४, सर्व्हे नं. २४९, हिस्स नं. १९५/५३, व्हिलेज घाटकोपर, तालुका कुर्ला, मुंबई उपनगर जिल्हा मुंबई-४०० ०७७ या मालकीवरील ५७५ चौ.मी. हे क्षेत्र संस्थेच्या ताब्यात व वहिवाटीखाली असल्याचे नमूद करून तशी मागणी केली आहे. अर्जदार संस्थेने सादर केलेले मालमत्ता पत्रक, मंजूर इमारत आराखडा यांचे अवलोकन केले असता ५७५ चौ.मी. इतक्या क्षेत्राची मागणी मान्य करणे उचित होईल.



- महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ व नियम १९६४ मधील नियम ९ अन्वये संस्थेने आवश्यक उपलब्ध कागदपत्रांची पूर्तता केली आहे.
- प्रस्तुत प्रकरणामधील प्रतिवादी यांना सुनावणीस उपस्थित राहून त्यांचे म्हणणे सादर करण्यासाठी संधी देण्यात आली आहे. दिनांक २७/०७/२०२१ रोजीच्या सुनावणीची जाहिर नोटीस "पुण्यनगरी" या मराठी आणि Business Standard या इंग्रजी वृत्तपत्रात दिनांक ०८/०७/२०२१ रोजी प्रसिध्द करण्यात आली. तथापि प्रतिवादी यांच्यातर्फे सुनावणीसाठी कोणीही उपस्थित राहिले नाही अथवा लेखी म्हणणे सादर केले नाही. यावरून त्यांना प्रस्तुत प्रकरणात कोणतेही म्हणणे सादर करावयाचे नाही हे स्पष्ट होते.
- कोविड १९ च्या अनुषंगाने असलेल्या निर्बंधामुळे प्रतिवादी यांना कार्यालयात प्रत्यक्ष उपस्थित राहण्यात अडचण विचारात घेऊन सदर अर्जातील प्रतिवादी यांना त्यांचे म्हणणे या कार्यालयाच्या ई-मेलवर दाखल करण्याची मुभा देण्यात आलेली आहे. प्रतिवादी यांना सदर प्रकरणात त्यांचे म्हणणे दाखल करण्याची वाजवी संधी देण्यात आली आहे. तथापि प्रतिवादी यांनी त्यांचे कोणतेही लेखी म्हणणे ई-मेलवर दाखल केले नाही.

८. प्रतिवादी यांनी संस्था नोंदणीनंतर संस्थेच्या मालमतेचे अभिहस्तांतरण करून देणे आवश्यक होते, तथापि, संस्था नोंदणीनंतर म्हणजेच दिनांक ३१/०५/१९७६ पासून सुमारे ४५ वर्षे अभिहस्तांतरणाबाबत प्रतिवादी यांनी आत्तापर्यंत कोणतीही कार्यवाही केली नाही व सद्यस्थितीत अर्जदार सहकारी संस्थेच्या नोंदणीच्या उद्देशानुसार जमीन व इमारतीचे अभिहस्तांतरण होणे आवश्यक आहे.

वरील निष्कर्षानंतर दुय्यम निबंधकास किंवा नोंदणी अधिनियम १९०८ (१९०८ च्या १६) खालील कोणत्याही इतर समुचित नोंदणी अधिकाऱ्यास जमीन व इमारत यांमधील प्रवर्तकांचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध यांचे अर्जदाराच्या नावे मानीव अभिहस्तांतरण करण्याच्या अभिहस्तांतरण विवक्षेचे एकपक्षीय निष्पादन करण्यासाठी हे प्रकरण योग्य आहे. अशी माझी खात्री झाल्यामुळे मी पुढीलप्रमाणे आदेश पारित करीत आहे.

-: आदेश :-

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्याची विक्री / व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११(३) अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार मी श्री. प्रताप पाटील, सक्षम प्राधिकारी तथा जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (२), पूर्व उपनगरे, मुंबई याद्वारे नीलकंठ प्रकाश को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., पत्ता- प्लॉट नं. ५४, गुराडीक नगर, वल्लभभाग लेन, घाटकोपर (पूर्व), मुंबई-४०० ०७७, नोंदणी क्रमांक- बी.ओ.एम./ एचएसजी/ १९७६, दिनांक ३१/०५/१९७६ या संस्थेने दाखल केलेला मानीव अभिहस्तांतरण अर्ज क्र. ३१/२००० या प्रमाणपत्र देण्यासाठी योग्य असल्याचे मान्य करीत आहे. त्याप्रमाणे सोबत मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र जारी करीत आहे.

सदरचा आदेश आज दि. २२/१०/२०२१ रोजी कार्यालयीन मोहोर व माझ्या स्वाक्षरीने दिला आहे.

स्थळ :- कोकण भवन, नवी मुंबई

दिनांक :- २२/१०/२०२१



(प्रताप पाटील)
सक्षम प्राधिकारी

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत अधिनियम, १९६३ व तथा जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (२), पूर्व उपनगरे, मुंबई

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११(४) अन्वये
मानीव हस्तांतरण प्रमाणपत्र

करल - ३
१४३१७-०९-०२
२०२२

मानीव हस्तांतरण अर्ज क्र. ३१/२०२१

प्रमाणपत्र

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११(३) अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार मी प्रताप पाटील, सक्षम प्राधिकारी तथा जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (२), पूर्व उपनगरे, मुंबई याद्वारे नीलकंठ प्रकाश को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., पत्ता- प्लॉट नं. ५४, गरोडीया नगर, वल्लभबाग लेन, घाटकोपर (पूर्व), मुंबई-४०० ०७७ ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व त्या खालील नियम १९६१ मध्ये असलेल्या तरतुदीप्रमाणे नोंदणी क्रमांक- बी.ओ.एम./ एचएसजी/ ४८५०/सन १९७६, दिनांक ३१/०५/१९७६ अन्वये नोंदविण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे, प्लॉट नं. ५४, सर्व्हे नं. २४९, हिस्सा नं. २, सिटीएस नं. १९५/५३, व्हिलेज घाटकोपर, तालुका कुर्ला, मुंबई उपनगर जिल्हा मुंबई-४०० ०७७ या मिळकतीवरील ५७५ चौ.मी. मिळकतक्षेत्र व या जमीनीमध्ये बांधण्यात आलेल्या इमारतीसह प्रवर्तकांचे हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांचे नीलकंठ प्रकाश को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., या संस्थेच्या नावे "मानीव अभिहस्तांतरण" म्हणून अभिहस्तांतरण विलेखाचे एकपक्षिय निष्पादन करण्यात येईल. हे प्रकरण अर्जदारांनी दाखल केलेल्या कागदपत्रांवरून योग्य असल्याचे प्रमाणित करून खालील प्रमाणे प्रमाणपत्र देत आहे.



१. या प्रमाणपत्र हे संस्थेने उपलब्ध करून दिलेल्या कागदपत्राआधारे देण्यात येत आहे. याद्वारे हस्तांतरित होणाऱ्या जागेमध्ये व बांधकामामध्ये काही अनियमीतता असल्यास, ते याद्वारे नियमानुकूल केले आहे, असे समजण्यात येऊ नये.

२. या प्रमाणपत्राद्वारे हस्तांतरित होणाऱ्या जमीन व बांधकाम क्षेत्रापोटी आकारण्यात येणारे मुद्रांक शुल्क भरणे संबंधितांना बंधनकारक राहील.

३. मंजूर रेखांकनातील खुली जागा, सामाईक रस्ते, सोईसुविधा मधील इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रमाणातील अविभक्त हिश्रयासह हस्तांतरित करण्यात येत आहे.



(Signature)

(प्रताप पाटील)
सक्षम प्राधिकारी

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत अधिनियम, १९६३ व तथा जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (२), पूर्व उपनगरे, मुंबई

महाराष्ट्र शासन

मालमत्ता पत्रक

4495

गाव/पेट : घाटकोपर

तालुका/न.भू.का. : नगर भूमापन अधिकारी,
घाटकोपर

जिल्हा : मुंबई उपनगर

नगर भूमापन क्रमांक	शिट/फ्लॉट नंबर/नंबर	क्षेत्र चौ.मी.	धारणाधिकार	शासनाला दिलेल्या आकारणाचा किंवा भाड्याचा तपशिल आणि त्याच्या फेरतपासणीची नियत वेळ
१९५/५३		५७५.००	सी-१	

सुविधाधिकार

-

हक्काचा मूळ धारक

H

वर्ष: १९७४

सुलोचनादेवी विजयकुमार

पोटहिरसा मोजणी प्रमाणे

पट्टेदार

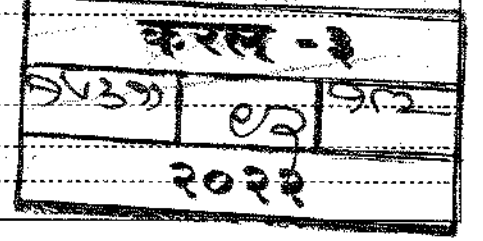
-

इतर भार

-

इतर शेरे

-



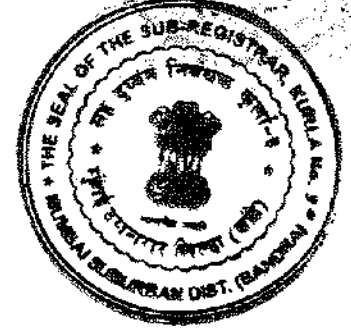
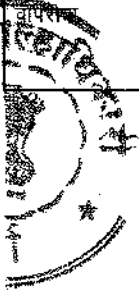
दिनांक	व्यवहार	खंड क्रमांक	नविन धारक(धा) पट्टेदार(प) किंवा भार	साक्षात्करण
०९/१०/२०१५	मा.जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (म.राज्य) पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र.ना.भू.५/मि.प./अक्षरी नोंद/२०१५ पुणे दि.१६/२/२०१५ व इकडील आदेश क्र.न.भू.घाटकोपर/फे.फा क्र२९७/१५ दिनांक ०९/१०/२०१५अन्वये मोर.नं.७०/७४ चे पो.हि प्रमाणेक्षेत्र व मिल्कत पत्रिकेवरील क्षेत्र मेल्यात असलेले मिल्कत पत्रिकेवर नमूद अंकी क्षेत्रअक्षरी पाचशे बंध्याहत्तर पूर्णांक शून्य दशांश चौ.मी दाखल केले.			फेरफार क्र.२९७ प्रमाणे सही- ०९/१०/२०१५ न.भू.अ.घाटकोपर

हे मालमत्ता पत्रक डिजिटली साईन केलेले आहे

हि मिल्कत पत्रिका (दिनांक १/१८/२०१९ १२:००:०० AM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केली असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

मिल्कत पत्रिका डाऊनलोड दिनांक १०/७/२०२१ ३:३२:३९ PM

वैधता पडताळणी साठी <http://aapleabhiilekh.mahabhumi.gov.in/DSLRA/propertycard> या संकेत स्थळावर जाऊन २२०७१००००१५९९१४५ हा क्रमांक



करल - ३		
१०३१७	०३	१०२
२०२३		



क.र.नं - ३३३३३३३३
१०३३३ १०३३३ १०३३३
२०२२

[illegible]

५. प्रत्यक्ष विपणन
मार्ग प्रत्यक्ष विपणन
मार्ग प्रत्यक्ष विपणन

100



करल - ३		
५४३७७	०५	१२
२०२२		



MUNICIPAL CORPORATION OF GREATER MUMBAI

NO. Ch.E./DP34202110111348670 D.P. Rev. dt. Refer Inward Number: N/2021/111348742 Payment Dated 07/10/2021

Office of the Chief Engineer (Development Plan)
Municipal Head Office, 5th Floor,
Annex Building, Fort,
Mumbai - 400 001

DP 2034 Remarks

To,

Mr./Mrs. sharad gangaram karale
d wing,karma sankalp Bldg.6

Sub: Development Plan 2034 remarks in respect to Land Bearing C.T.S. No(s) 195/53 of GHATKOPAR Village situated in N Ward, Mumbai.

Ref : Application u/no. N/2021/111348742 Payment Challan No. DP34202110111348670 Dated 07/10/2021 certifying payment of charges made under
Receipt no. 18200081722 Dated 07/10/2021

Gentleman/Madam,

With reference to above, Development Plan 2034 remarks sanctioned by GoM in respect of subject land boundaries, shown in blue color boundary on the accompanied plan, are as follows.

Description	Nomenclature	Remarks
CTS No.	195/53	
Village	GHATKOPAR	
Development Plan 2034 referred to Ward	N	
Zone [as shown on plan]	Residential(R)	
Sanctioned Roads affecting the Land [as shown on plan]	Existing Road	Present
	Proposed Road	NIL
	Proposed Road Widening	NIL
Reservation affecting the Land [as shown on plan]	NO	
Reservation abutting the Land [as shown on plan]	NO	
Existing amenities affecting the Land [as shown on plan]	NO	
Existing amenities abutting the Land [as shown on plan]	NO	
ROAD	SM NO: SM-N15	Affected Area - 195/53 (Abutting)
For description of Excuded Portion/Sanctioned Modification, please refer to the published plan on MCGM portal.		
Whether a listed Heritage building/ site:	Yes / No	
Whether situated in a Heritage Precinct:	Yes / No	
Whether situated in the buffer zone/Vista of a listed heritage site:	Yes / No	
Whether a listed archaeological site (ASI):	Yes / No	
Whether situated in the buffer zone/Vista of a listed archaeological site (ASI):	Yes / No	

This is electronically generated report. Hence personal signature is not required.

CHE/DP34202110111348670/DP/N

Note:

The remarks are offered based on the records of CS/CTS boundaries/CS/CTS Nos available with this office. However the boundaries shown in the records of City Survey Office shall supersede those shown on the DP Remarks Plan.

Demarcation: The Alignment of the proposed road/R.L. and boundaries of reservations and their area are subject to the actual demarcation on site by E.E.T&C./A.E.(Survey) as case may be.

Remarks are offered only from the zoning point of view without reference to ownership and without carrying out actual site inspection and without verification of the status of the structures if any on the land under reference. Status of the existing road, if any, shall be confirmed from the concerned Ward Office.

The DP Remarks and Plan shall be read with notification no. TPB.4317/629/CR-118/2017/UD-11 dt. 8.11.2017, TPB.4317/778/CR-267/2017/UD-11 dt. 7.2.2018, TPB.4317/629/CR-118/2017/DP/UD-11 dt 8.5.2018 & TPB.4317/629/CR-118/2017/EP/UD-11 dt.8.5.2018 before granting any development permission on the land/s. (For the Sanctioned Modification & Excluded Portion the link for notification is as under:-

Notifications:

MCGM Home Page (portal.mcgm.gov.in)> Ward & Departments> Chief Engineer - Development Plan>Docs> Sanctioned DP2034

Plans:

EP Sheets:- MCGM Home Page (portal.mcgm.gov.in)> Ward & Departments> Chief Engineer - Development Plan>Docs> Sanctioned DP2034> Development Plan: 2034 (Excluded Part) EP Sheets, 8th May 2018 - For Suggestions / objections by Government

SM Sheets:- MCGM Home Page (portal.mcgm.gov.in)> Ward & Departments> Chief Engineer - Development Plan>Docs> Sanctioned DP2034> Development Plan 2034(sanctioned part) SM sheets, 8th May 2018

Additional Information

Buffer Line of Flamingo ESZ:

As land u/r falls within 10.0 km buffer from boundary of Thane Creek Flamingo Sanctuary, prior permission from the National Board of Wild Life is mandatory for all the development/ construction works as per the letter from Dy. Forest Conservator, Thane Forest Division dated 09/04/2021.

Water pipeline Remark:

Water pipeline near the plot (3.78 meters far) has 150 mm pipe diameter.

Sewerline Remark:

Sewer Manhole near the plot (Node No. 22212806, 3.92 meters far) has invert level 25.44 meters with reference to Town Hall Datum (THD).

RL Remark:

REGULAR LINE REMARKS (Traffic):

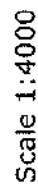
As far as Traffic department is concerned, there is no proposed or sanctioned Regular Line/Road Line at present along the plot C.T.S. No.(s) 195/53 of village GHATKOPAR in N ward of M.C.C.M. as shown bounded blue on accompanying plan.

REGULAR LINE REMARKS (Survey):

As far as Survey department is concerned, there is no proposed or sanctioned Regular Line/Road Line at present along the plot C.T.S. No.(s) 195/53 of village GHATKOPAR in N ward of M.C.C.M. as shown bounded blue on accompanying plan.

Acc: As Plan

Note: The above information is per the data received from concerned MCGM Departments.



CHE/DP34202110111348670/DP/ES/N

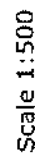
This is an electronically generated document. Hence, No signature is required. Assistant Engineer (DP), N Ward. Dated: 07/10/2021

Office of the Chief Engineer (Development Plan),

5th Floor, Annexe Building,

Municipal Head Office,

Mahapalika Marg, Fort, MUMBAI - 400 001.



Land Bearing C.T.S.No(s) 195/53 of GHATKOPAR Village in N.Ward



MUNICIPAL CORPORATION OF GREATER MUMBAI
(Development Plan Department)



करल - ३

१४३०० ७८ १८८

२०२२



NEELKANTH PRAKASH CO - OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD.

Registered under No.: BOM/HSG/4850 Dt. 31-5-76
Plot No. 54, Garodia Nagar, Ghatkopar (E), Mumbai - 400 077.

Date: 17th June, 2021.

To,
The Registrar.
Mr. Dhananjay Pawar,
N-Ward,
Belapur, Navi Mumbai.

Re: Appointment of Builder for the redevelopment of Building.

Dear Sir,

This is to inform that we are appointing M/s. Integrated Residences LLP for the Redevelopment of our building named 'Neelkanth Prakash Co- Operative Housing Society Ltd.' (Registered under No. BOM/HSG/4850 Dt. 31-5-76.) Subject to finalization of development agreement mutually acceptable to both the parties.

We have to hereby inform you our developer has floated new co. Integrated Residences LLP, and our previous correspondence was with Integrated Spaces Ltd. (including proposal and other terms and conditions) which you please note. Retrospectively all our previous correspondence and communications, commitment and understanding in writing will remain same and unchanged prospectively as per procedure established by law. Except the name change other things remains the same. We hereby attached the copy of our resolution and copy of acceptance of developers for the aforesaid matter.

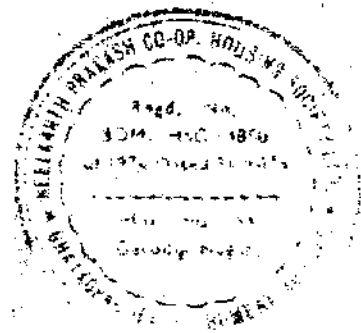
Thanking you,
Yours truly,

For Neelkanth Prakash Co - Operative Housing Society Ltd.

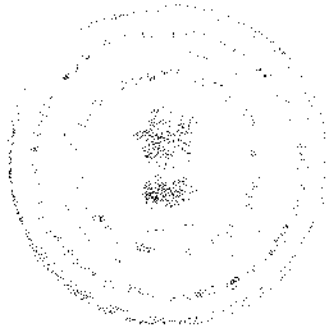
Chairman

Secretary

Treasurer



करल - ३		
१४३९९	१०९	१०२
२०२२		



12/06/2021

Special A.G.M. in
presence of Registrar
for Redevelopment
C.H.S. Ltd.

करल - ३		
91333	902	52
13/06/21		
2023		

Nine original members were
present along with P.M.C.
Registrar D.P. Pawar.

Chairman presided
over meeting and secretary
briefed.

① Chair Palaghat explained
the need for redevelopment.
It was decided to appoint
Integrated Residences Ltd.

All the members present gave
their consent. proposal
appointment was put to vote.



There was consensus. D.A. will
be accepted on the under-
standing of mutually agreed
terms and acceptance.

30 percent additional carpet
area will be given to
each member to existing
carpet area.

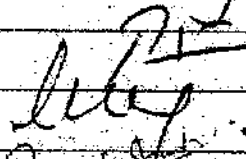
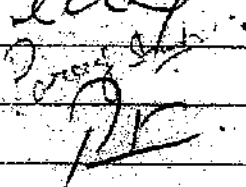
② proposal of 30 percent
additional carpet area
as per M.O.P. only

③ we will go with Integrated
Builders. It was accepted by
all.

The meeting was adjourned

G.M. Sep 3, 2021

The following members were present.

Name	Flat no.	Signature
K.M. Oza	1	
MR. Parag Shah.	2	
	3	
	4	
	5	
	6	
K.K. Desai	7	K.K. Desai
P. Shah	8	Shah J.P.
Jyoti P. Shah	9	Shah J.P.
Reena Pujara	10	Pujaram V.
Vasant Gersach	11	Gersach

