c/73

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

ONE HUNDRED RUPEES

100

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

2 6 MAR 2021 YP 404616

महाराष्ट्र MAHARASHTRA ⊙ 2020 ⊙

जिल्हा कोषागार कार्यालय

18 MAR 2021

मुद्रांक प्रमुख लिपीक / लिपीक

Notary Register Sr. No.	04[redacted]
Date	4/4/2021

विकासक व झोपडीफट्टीधारक यांच्यामधील

व्यक्तिगत करारनामा

हा करारनामा आज दिनांक - माहे एप्रिल, ईसवीसन २०२१ रोजी मुंबई येथे खालील पक्षकारांत करण्यात येत आहे.

मी / आम्ही Mr. Chotelal Mataprasad Yadav .... राहणार सी. टी.एस.क्र.१/पैकी अंदाजे क्षेत्रफळ २४७१.०० चौरस मीटर गाँव ओशिवरा, तालुका अंधेरी जिल्हा मुंबई पत्ता - आनंदनगर, मेघा मॉल च्या समोर, न्यु लिंक रोड, ओशिवरा, जोगेशवरी पश्चिम, मुंबई- ४०० १०२ खालील वर्णन केलेल्या झोपडीमध्ये राहणारे व या पुढे "प्रथम पक्षकार" असे संबोधले जाईल.

ATTESTED BY ME
A. A. MIRZA
ADVOCATE & NOTARY
104/B, Asmita Elegance Co-op. Hsg. Soc. Ltd., Near Asmita Club, Mira Road (E), Thane-401 107.

NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL

आणि

मे. ड्रीम इंडिया बिल्डर्स तर्फे भागीदार १) श्री. अनस अफगान खान, २) श्री. सय्यद रफी इशाक आणि ३) श्री. सय्यद समीर इशाक, पत्ता -सी ११२, क्रीस्टल प्लाझा,इनफिनीटि मॉल च्या समोर, लिंक रोड, अंधेरी पश्चिम, मुंबई ४०० ०५३ या पुढे 'द्वितीय पक्षकार' असे संबोधले जाईल.

आणि

आदर्श चाळ कमिटी एस. आर.ए. को. ऑप हौसिंग सोसायटी (नियो.), पत्ता- आनंदनगर, मेघा मॉलच्या समोर, न्यु लिंक रोड, ओशिवरा, जोगेशवरी (पश्चिम), मुंबई-४०० १०२ या पुढे 'तृतीय पक्षकार' असे संबोधले जाईल.

मिळकतीचे वर्णन

सर्व जमीन व त्यावरील झोपडपट्टी खाजगी मालकीच्या जमिनीवर वसलेली असून तिचे सी.टी.एस.क्र.१ / पैकी अंदाजे क्षेत्रफळ २४७१.०० चौरस मीटर गॉव ओशिवरा, तालुका अंधेरी – जिल्हा, मुंबई उपनगर, के / पश्चिम वॉर्ड येथे वसलेली आहे.

मिळकतीचा मालक

सदरहू मिळकत म्हाडा / बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या मालकीची असून, विकासक **मे. ड्रीम इंडिया बिल्डर्स** यांनी **आदर्श चाळ कमिटी एस. आर.ए. को. ऑप हौसिंग सोसायटी (नियो.),** यांच्याकडून मिळकतीचा विकास करण्याचे सर्व हक्क प्राप्त करणार आहेत. त्या मिळकतीत सध्या गलिच्छ वस्ती / झोपडपट्टी आहे.

पात्रता

वरील मिळकतीवर प्रथम पक्षकार ची खोली समाविष्ट आहेत, ज्याचा वापर राहण्याकरीता / राहण्या व व्यापारकरीता / व्यापारकरीता करण्यात येतो व येथील रहिवाश्यांची नावे व झोपड्या १९९५/२००० / ..1995........ च्या मतदार यादी प्रभाग

क्र.274, अनुक्रमांक 632, फोटो पास नं. ...., झोपड्यात राहणारे किंवा दुकान नं........., रेशन कार्ड नं. SC 5287448..., आधार कार्ड क्र. 594658736386...... वर किंवा मुंबई महानगरपालिकेने शिरगणती केलेल्या व सक्षम अधिकाऱ्याने दिलेल्या यादीत पात्र म्हणून समाविष्ट आहेत व सदर झोपडपट्टीधारकांचे तेथे वास्तव्य आहे. सक्षम अधिका-यांनी दिलेले पात्रतेचे दाखले अंतिम स्वरूपाचे असतील व बंधनकारक राहतील.

नेमणूक

प्रथम पक्षकार व तृतीय पक्षकार वरील वसाहतीत राहणारे बहुसंख्य रहिवाशांनी द्वितीय पक्षकार यांची विकासक म्हणून नेमणूक केलेली आहे. तसेच झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाने संमत केल्यावर, द्वितीय पक्षकार हे सदर मिळकतीचे विकासक म्हणून झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनेप्रामणे गणले जातील व त्यांची नेमणूक रद्द करता येणार नाही. परंतू रहिवाश्यांनी किंवा संस्थेच्या कुठल्याही सभासदाने विकासकाला अडथळा केल्यास तसेच रहिवाश्यांनी न्यायालयात जाऊन स्थगिती आणल्यास व नैसर्गिक आपत्तीबाबत वेळेचे बंधन विकासकावर राहणार नाही व त्याबाबत विकासकाने उल्लंघन केले असे मानण्यात येणार नाही. तसेच जर विकासकांना कुठल्याही सभासदाने अडथळा केल्यास व न्यायालयात जाऊन स्थगिती आणल्यास व त्यामुळे होणा-या विलंबास द्वितीय पक्षकार जबाबदार राहणार नाहीत.

संमती

झोपडपट्टीधारक विकास नियमावली ३३ (१०) व ३३ (११) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनेमध्ये सहभागी होण्यास तयार आहोत आणि आमची संमती देत आहोत.

विकासकाची कर्तव्ये

१) योग्य वास्तूशास्त्रज्ञाची नेमणूक करणे.

२) प्रथम पक्षकार झोपडपट्टी धारकाच्या कुटूंबाला ३०० / .... चौ. फुटाची (चटई) जागा / राहण्याकरीता / राहण्या व व्यापार करीता / व्यापार करीता विनामुल्य झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाच्या आदेशानुसार मिळेल.

३) झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाच्या आदेशानुसार प्रत्येक पात्र झोपडपट्टी धारकांना कायमची पर्यायी जागा दिली जाईल.

४) सदर पुनर्विकास योजनेनुसार बांधण्यात येणारी इमारत ही जुन्या पात्र रहिवाशांसाठी असेल व विकासक विक्रीसाठी वेगळी इमारत बांधेल. परंतू पात्र रहिवाश्यांना सदनिका (खोल्यांचे) वाटप झाल्यानंतर उरलेल्या सदनिकांचे (खोल्यांचे) विकासक आपल्या मर्जिनुसार त्यांची विक्री करू शकेल व त्यास जुन्या पात्र रहिवाशांची संमती आहे. मात्र विकासकांनी विक्री केलेल्या सदनिकात रहायला येणारे रहिवासी तेथील पात्र रहिवाश्यांनी स्थापन केलेल्या सोसायटीत सहभागी होतील.

५) झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरण व इतर सक्षम अधिकारी यांच्याकडून सदर योजना आराखडे व इतर परवानगी घेण्याचे काम विकासक करतील.

६) बांधकाम हे टप्प्याटप्याने होणार असून प्रत्येक टप्प्यानुसार स्थलांतर झालेल्या व त्यांचे झोपडी निष्कांसन केलेल्या तारखेपासून ३० महिन्यांच्या आत योजनेनुसार बांधकाम करून प्रथम टप्प्याच्या रहिवाशांना दिले जातील. असे स्पष्ट करण्यात येते की, विकास टप्प्याटप्याने होणारे असल्याने टप्प्यानुसार अशा रहिवाश्यांना जागा तृतीय पक्षकार योग्य ती सोडत काढून देतील व ती त्यांची जबाबदारी राहील व त्याबाबत कोणताबाद झाल्यास प्रथम व तृतीय पक्षकाराची जबाबदारी राहिल.

७) सदर बांधकाम मंजूर आराखडयानुसार आणि नियमानुसार केले जाईल आणि सदर बांधकाम L.O.I., I.O.D., C.C. हे मधील अटी आणि नियमांनुसार केल्यावर Occupation Certificate मिळवले जाईल.

८) सदर झोपडपट्टीच्या विकासासाठी व निवासकांच्या सदनिकांच्या बांधकामाला सर्व खर्च विकासक करतील व प्राधिकरणाचा नियमानुसार प्राधिकरणकडे भरणा करावयाची रक्कम विकासक प्राधिकरणाकडे जमा करील. झोपडीधारकांच्या वतीने इमारतीच्या देखभालीसाठी रू.४०,०००/- (रूपये चालिस हजार फक्त) किंवा त्यापेक्षा जास्त रक्कम झोपडपट्टी पुनर्विकास विभाग, बृहन्मुंबई महानगरपालिका किंवा इतर तत्सम संस्था याचकडे कायम स्वरूपी ठेव म्हणून विकासकांनी ठेवावी लागेल. सदर देखभालीच्या खर्चामध्ये सोसायटीचे कार्यालय, बालवाडी, सर्व निवासी क्षेत्र, सभागृह समावेश आहे.

९) वरील योजनेसाठी वेळेचे बंधन मोजताना कायदेशीर कारवाईसाठी लागणारा वेळ किंवा झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाकडून लागणारा विलंब आणि नैसर्गिक आपत्तीचा काळ वगळला जाईल. परंतू असा विलंब न होण्यासाठी विकासक प्रयत्नशील राहतील.

झोपडपट्टीधारकांची कर्तव्ये

१. सदर झोपडपट्टीधारकांनी द्वितीय पक्षकारांव्यतिरिक्त इतर कोणत्याही व्यक्तिबरोबर सदर मिळकतीच्या पुनर्विकास योजनेसाठी करारनामा केलेला नाही. याची खात्री करणे.

२. सदर सहकारी संस्थेचा सभासद होणे.

३. विकासकांच्या सदर बांधकाम पूर्ण करण्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचा व्यत्यय न आणणे.

४. झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाच्या सर्व आदेशांचे पालन करणे.

५. झोपडपट्टी पुनर्विकास नियमावली व इतर अटींचे वेळोवेळी पालन करणे व पूर्ण सहकार्य करणे.

६. शपथपत्रातील मजकूर खरा असून, त्यात कबूल केलेल्या अटी आमच्यावर बंधनकारक आहेत.

७. या कराराप्रमाणे प्रथम पक्षकार त्याची खोली झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या लेखी पूर्व परवानगी शिवाय त्याची विक्री, हस्तांतरण नामनिर्देशन (कायदेशीर वारसाशिवाय) करण्याचा अधिकार असणार नाही.

८. या कराराप्रमाणे प्रथम पक्षकार ह्या वितरीत / वितरणास पात्र खोली व गाळ्यांचा कब्जा दिल्याच्या तारखेपासून १० वर्षे पर्यंत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या लेखी पुर्व परवानगी शिवाय त्याची विक्री, हस्तांतरण नामनिर्देशन (कायदेशीर वारसाशिवाय) करण्याचा अधिकार असणार नाही.

९. या कराराप्रमाणे प्रथम पक्षकार विकासकांनी दिलेल्या पर्यायी जागेत / संक्रमण शिबिरात कळवतील त्या दिवसापासून ७ दिवसांत रहाण्यास जातील. सदर संक्रमण शिबिराचे क्षेत्रफळ १५० चौरस फूट असेल. सदर ठिकाणी सार्वजनिक नळ, शौचालय व स्नानगृह यांची सोय करण्यात येईल. परंतू सदर ठिकाणी रहात असताना वापरलेल्या विजेचे व पाण्याचे बिल पात्र झोपडीधारकांस भरावे लागेल.

नाही. आणि सदर पुनर्विकास योजनेत भाग घेण्यासाठी संमती देत आहेत. झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाने संमत केल्यावर, द्वितीय पक्षकार हे सदर मिळकतीचे विकासक म्हणून झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनेप्रमाणे गणले जातील व त्यांची नेमणूक कधीही रद्द करता येणार नाही. परंतू रहिवाश्यांनी किंवा संस्थेच्या कुठल्याही सभासदाने विकासाला अडथळा केल्यास तसेच रहिवाश्यांनी न्यायालयात जाऊन स्थगिती आणल्यास नैसर्गिक आपत्तीबाबत वेळेचे बंधन विकासकावर राहणार नाही.

सुविधा व विनिर्देश

१. बांधकाम

अ. संपूर्ण इमारतीचे बांधकाम आर.सी.सी. चौकडीच्या बांधणीचे असेल.

आ. इमारतीच्या आतून सफेद चुना व बाहेरील भाग शोभिवंत सिमेंट कलर रंगाने रंगविलेला असेल.

इ. इमारतीच्या सभोवताली मजबूत कुंपणाची (विटांची) भिंत असेल व त्या कुंपणास मुख्य शोभिवंत असे मुख्य प्रवेशद्वार असेल.

ई. इमारतीच्या प्रत्येक विंगच्या गच्चीला लाकडी पॅनेलचा व काँक्रीट फ्रेमचा मजबूत दरवाजा असेल.

उ. इमारतीच्या प्रत्येक गाळयामध्ये फॅन लावण्यासाठी दिलेल्या विद्युत पॉईटजवळ लोखंडी हुक असेल.

२. जिने

अ) इमारतीच्या जिन्याच्या पायऱ्यांना कडप्पा लावलेली असेल.

आ) इमारतीच्या प्रत्येक विंगला उद्वाहनाची व्यवस्था केलेली असेल.

इ) लिफ्टची वायरिंग शंभर टक्के तांब्याची असेल.

ई) वरील उद्वाहन ISI मार्कची असेल.

३. नळकाम (प्लंबिंग)

अ. फिटींग क्लस पाईपची असतील.

आ. ब. सर्व नळ पितळेचे असतील.

४. पाणी पुरवठा

अ. इमारतीच्या सर्व भाडेकरूंना चोवीस तास पाणी पूरेल तेवढ्या क्षमतेच्या (महानगरपालिकेच्या कायद्याप्रमाणे) जमिनीखालील टाकीची क्षमता असेल.

आ. प्रत्येक विंगला ओव्हरटेक असेल

इ. पाणी खेचण्याच्या पंपाची दोन मशीन बसविण्यात येतील.

ई. इमारतीच्या गाळयामधील स्वयंपाकघर, स्नानघर आणि संडासात पाण्याच्या नळाची व्यवस्था केली जाईल.

५. दरवाजे व खिडक्या

अ. प्रत्येक सदनिकेचे मुख्य दरवाजे फ्लॅश डोअर पध्दतीचे असतील.

आ. हे दरवाजे बाहेरून व आतून पेंटने रंगविलेले असतील.

इ. स्नानघर व संडासाचे दरवाजे वेगवेगळ्या सिंटेक्सचे असतील व तंदूरकाचेचे वेंटीलेटर असतील. दरवाजाची फ्रेम काँक्रीटची असतील.

ई. मुख्य दरवाजाला गोदरेज लॅच, आय होल, सॅफ्टी चेन व ललेटर स्वीच देण्यात येईल. व तसेच फ्रेम ही सालवूडची असेल.

६. विद्युत व्यवस्था

अ. खोली इलेक्ट्रीक तांब्यांची वायरिंग पी.वी.सी. पट्टीमध्ये फीट केलेली असेली.

आ. बैठकीची खोली एक विद्यूत पॉईंट एक फॅन पॉईन्ट, एक डोमॅस्टीक पॉईन्ट

इ. स्वयंपाकघर	एक विद्यूत पॉईन्ट, एक फॅन पॉईन्ट, एक डोमेस्टीक पॉईन्ट
ई. स्नानघर	एक विद्यूत पॉईन्ट, एक गीझर पॉईन्ट
उ. संडास	एक विद्यूत पॉईन्ट
ऊ. मुख्य दरवाज्यावर	एक विद्यूत बेल पॉईन्ट.

७. फरशी व्यवस्था

अ) प्रत्येक रूममये स्पार्टेक्स टाईल्स असेल.

आ) स्वयंपाकघरातील जेवणाचा ओटा मार्बलचा असेल, गॅस सिलेंडर ठेवण्याचा शेल्फ व अतिरिक्त शेल्फ देण्यात येईल. स्वयंपाकाच्या ओट्यावर २ फूट पर्यंत भिंतीला रंगीत स्पार्टेक्स टाईल्स असेल व जेवण्याच्या ओट्यावरती अठरा इंची आर.सी.सी. लॉफ्ट बसविण्यात येईल.

इ) स्नानघराला कोटा लाद्यांचे फ्लोअरिंग करण्यात येईल. तसेच स्नानघराच्या प्रत्येक भिंतीना ४ फुट पर्यंत रंगीत स्पार्टेक्स टाईल्स लावण्यात येईल.

ई) संडासात आधुनिक पध्दतीचे देशी भाडे फ्लश टॅक बसविण्यात येईल. व चार फूटापर्यंत भितींवर फ्लोरींग स्पार्टेक्स टाईल्स लावण्यात येतील.

खाली सही करणार **प्रथम पक्षकार :-**

क्र.	नाव	सही व अंगठा	फोटो
१.	श्री. छोटेलाल माताप्रसाद यादव		

खालील झोपडपट्टीधारक

क्र.	नाव	झोपडी धारक	निवासी व अनिवासी क्षेत्रफळ	सही व अंगठा

खाली सही करणार द्वितीय पक्षकार :-

मे. ड्रीम इंडिया बिल्डर्स तर्फे भागीदार

क्र.	नाव	सही व अंगठा	फोटो
१.	श्री. अनस अफगान खान		
२.	श्री. सय्यद रफी इशाक		
३.	श्री. सय्यद समीर इशाक		

खाली सही करणार तृतीय पक्षकार :

आदर्श चाळ कमिटी एस. आर.ए. को. ऑप हौसिंग सोसायटी (नियो.),

कार्यकारी मंडळ

क्र.	नाव	सही व अंगठा	फोटो
१.	श्री. छोटेलाल माताप्रसाद यादव (मुख्य प्रवर्तक)		
२.	श्री. गजराज जोखई यादव (सेक्रटरी)	G. J. Yadav	
३.	श्री. इंद्रदेव शिवनारायण यादव (खजिनदार)	I. D. Yadav	
४.	श्री. बाबाराम धनेश्वर सरोज (उप खजिनदार)	बाबाराम सरोज	
५.	श्री. झारखंडे श्यामलाल सरोज (प्रमुख सल्लागार)		

A. A. MIRZA GOVT. OF INDIA Regn. No. 7660 NOTARY

BEFORE ME

A. A. MIRZA
ADVOCATE & NOTARY
104/B, Asmita Elegance Co-op.
Hsg. Soc. Ltd. Near Asmita Club
Mira Road (E), Thane - 401 107