267/7372
Monday,September 20 ,2021
5:33 PM

पावती

Original/Duplicate
नोंदणी क्र. :39म
Regn.:39M

पावती क्र.: 9395 दिनांक: 20/09/2021

गावाचे नाव: मानेवाडा
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: नगन4-7372-2021
दस्तऐवजाचा प्रकार : विकसनकरारनामा
सादर करणाऱ्याचे नाव: मे. संस्कृती डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. भावेश देवराव कुचनवार . .

DELIVERED

नोंदणी फी	रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी	रु. 920.00
पृष्ठांची संख्या: 46	
एकूण:	रु. 30920.00

आपणास मूळ दस्त ,थंबनेल प्रिंट,सुची-२ अंदाजे
5:52 PM ह्या वेळेस मिळेल.

NGP4
सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-२
नागपूर शहर क्र. ४

बाजार मुल्य: रु.267058500 /-
मोबदला रु.0/-
भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 14367925/-

1) देयकाचा प्रकार: By Cash रक्कम: रु 920/-
2) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.30000/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH006446035202122E दिनांक: 20/09/2021
बँकेचे नाव व पत्ता:

CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH006446035202122E	BARCODE		Date	20/09/2021-16:25:50	Form ID	

Department	Inspector General Of Registration	**Payer Details**	
Type of Payment	Registration Fee Ordinary Collections IGR	**TAX ID / TAN (If Any)**	
		PAN No.(If Applicable)	
Office Name	NGP4_JT NAGPUR NO 4 SUB REGISTRAR	**Full Name**	MS SANSKRUTI DEVELOPERS
Location	NAGPUR		
Year	2021-2022 One Time	**Flat/Block No.**	.
		Premises/Building	

Account Head Details	Amount In Rs.
0030063301 Amount of Tax	30000.00
Total	30,000.00

Road/Street	MOUZA MANEWADA
Area/Locality	NAGPUR
Town/City/District	
PIN	4 4 0 0 2 7
Remarks (If Any)	SecondPartyName=VISHWBHARATI SAHAKARI GRUH NIRMAN SANSTHA MARYADIT NAGPUR~
Amount In Words	Thirty Thousand Rupees Only

Payment Details	STATE BANK OF INDIA
Cheque-DD Details	
Cheque/DD No.	
Name of Bank	
Name of Branch	

FOR USE IN RECEIVING BANK			
Bank CIN	Ref. No.	00040572021092022449	CKR4745204
Bank Date	RBI Date	20/09/2021-16:24:30	Not Verified with RBI
Bank-Branch		STATE BANK OF INDIA	
Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll	

Department ID :

Mobile No. : 9822224167

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

सदर चलन केवळ दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागु आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तासाठी सदर चलन लागु नाही.

नगन-४
6302/2021
9/86

Print Date 20-09-2021 04:30:11

नगन-४

६३८८/२०२१

२/४६

Certificate u/s 32(1) (b) of the Maharashtra Stamp Act, 1958.
(ADJ)

Office of the 4600901
Collector of Stamps, Nagpur City
Adj. Case No. 12/2021
Date 18/01/2021

Received From Shri/Smt./M/s SANSKRUTI DEVELOPERS
Residing at Nagpur
Market Value Rs. 26,70,58,500/-
Stamps duty of Rs. 14367925/- in words Rs. One Crore Fourty three lakh sixty seven thousand, Nine hundred twenty five only.
Paid vide e-Challan No. MH016433004202021M date 30/3/2021

Certified under Section 32(1) (b) of the M.S. Act, 1958 that the full duty of Rs. 14367925/- in words Rs. One Crore Fourty three lakh Sixty seven thousand Nine hundred twenty five only with which instrument is chargeable has been paid as per Article 5(g-a) of Schedule-I.

This certificate is subject to the provision of Section 53-A of Maharashtra Stamp Act, 1958.

Nagpur
Date: 29, 6, 2021

Collector of Stamps
Nagpur City

हा आदेश महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ अन्वये असलेल्या नियमान्वये निर्गमित केलेले आहे. परंतु उक्त दस्त नोंदणीसाठी नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर दाखल झाल्यास, नोंदणी अधिनियम, १९०८ च्या अधिनियमातील तरतूदी नुसार नोंदणी अधिकारी दस्त नोंदणीची कार्यवाही करतील

मुद्रांक जिल्हाधिकारी
नागपूर शहर

CL-I & Collector of Stamps ... NAGPUR CITY

भुखंड विकास आणि बांधकामाचा करारनामा

हा भूखंड विकास आणि बांधकामाचा करारनामा आज दिनांक २८ सप्टेंबर २०२१ रोजी नागपूर मुक्कामी

१. पार्टी क्र. १/ जमीन मालक :

विश्वभारती सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित, नागपूर, सहकारी संस्था जी महाराष्ट्र को-ऑपरेटीव्ह हाऊसिंग सोसायटीज ॲक्ट १९६० अंतर्गत येत असुन संस्थेचा नोंदणी क्र. एन.जी.पी./एच.एस.जी/१९९ दिनांक २२/६/१९६५ असा आहे, तसेच संस्थेचा (PAN No. AABAV8908L) कार्यालयीन पत्ता - विणकर कॉलनी, प्लॉट नं. ७ व

नगन-४
6362/२०२१
3/४६

८, मानेवाडा, रिंगरोड, नागपूर - ४४००२७ येथे असून संस्थेतर्फे अध्यक्ष/स्वाक्षरीकर्ता **श्री. रमेश सदाशिवराव खाडे,** वय अंदाजे ६४ वर्षे, व्यवसाय - सेवानिवृत्त, आणि सचिव /स्वाक्षरीकर्ता **श्री. रघुनाथ नारायण खोटे,** वय अंदाजे ७२ वर्षे, व्यवसाय - सेवानिवृत्त, ह्यांचा उल्लेख यापुढे पार्टी क्रमांक १, जमीन मालक असा करण्यात येईल. या संदर्भात व त्यामध्ये त्यांच्या संस्थेचे कायदेशीर वारस व प्रतिनिधी तसेच पूर्व संदर्भ विरुद्ध नसल्यास त्याचे प्रत्येकी वैयक्तीक वारस, वहीवाटदार, कायदेशीर हक्कदार, इस्टेटीचे प्रतिपालक किंवा इस्टेटीतुन ज्यांना फायदा मिळेल असे, कार्यपालक प्रतिनिधी अभी हस्तांकिती असे सर्व अंतर्भूत येतील.

२. पार्टी क्रमांक २/ भुविकास आणि बांधकाम कंत्राटदार

अ) **मेसर्स संस्कृति डेव्हलपर्स,** भागीदारी संस्था (कंत्राटदार) ज्याचे कार्यालय ७१/ए शिवलोचन अपार्टमेंट, शंकरनगर, नागपूर येथे असुन तर्फे भागीदार **श्री. भावेश देवराव कुचनवार** वय अंदाजे ४१ वर्षे व्यवसाय - बांधकाम उद्योग राहणार प्लॉट नंबर विठ्ठल निवास न्यु रामदासपेठ काचीपुरा नागपूर - ४४००१० तहसिल जिल्हा नागपूर (PAN No. AHIPK6453E) आधार कार्ड क्रमांक - ९२८८१०२८९८००

ह्यांचा उल्लेख यापुढे पार्टी क्रमांक २/ भुविकासक आणि बांधकाम कंत्राटदार असा करण्यात येईल व त्यामध्ये त्यांच्या भागीदारी संस्था तसेच संस्थेचे भागीदार/यांची यादी संचालक तसेच पूर्व संदर्भ विरुध्द नसल्यास त्याचे प्रत्येकी वैयक्तीक वारस, वहीवाटदार कायदेशीर हक्कदार इस्टेटीचे प्रतिपालक किंवा इस्टेटीतुन ज्यांना फायदा मिळेल असे, कार्यपालक प्रतिनिधी अभी हस्तांकिती असे सर्व अंतर्भूत येतील.

ब) आर्थिक भागीदार म्हणून M/S श्री केदारेश्वर बिल्डर एण्ड डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लि. रजि. नं. U70102MH2014PTC259347 तर्फे भागीदार क्र. १) श्री. माधव वामन देशपांडे

२) श्री. अभिजित बापुरावजी दुधाने

आर्थीक भागीदार यांना कोणत्याच परिस्थितीत संस्थेचा भूविकासक व सदनिका बांधकामांत हस्तक्षेप किंवा उजर करण्यांचा अधिकार राहणार नाही. ते फक्त संस्कृति डेव्हलपर्स श्री भावेश देवराव कुचनवार यांचे आर्थिक मदतनीस पुरते मर्यादित राहतील.

नगन - ४
6362 / २०२१
8 / 86

३. सदनिका बांधकाम बाबत प्राथमिक कार्यवाही

विश्वभारती गृहनिर्माण सहकारी संस्था मर्यादित, नागपूर यांनी महाराष्ट्र सहकारी कायदा व नियम १९६० कायदया अंतर्गत लागु असणाऱ्या सर्व कायदेशिर बाबी व नियमानुसार वेळोवेळी ठराव पारीत करुन वर नमुद केलेल्या विकासक (संस्कृती डेवलपर्स) यांना सदर जमीन विकसित करण्याचे अधिकार अटी व शर्तीनुसार, शर्तीच्या अधिन राहून अधिकार देण्याचे मान्य केले. हे पार्टी क्रमांक २ ला कळविण्यात आले व त्यांना मान्य आहे.

पार्टी क्र. १ च्या कार्यकारीणीने वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या पारीत ठरावान्वये करार करण्याचा अधिकार अध्यक्ष व सचिव यांना दिला आहे. आणि त्यानंतरच हा करारनामा लिहिला जात आहे. हया करारनाम्याची मुळप्रत पार्टी क्र. २ च्या दप्तरी राहील व सर्टीफाईड कॉपी पार्टी क्र. १ च्या जवळ राहील. सबब आता प्रस्तुत उभयपक्षी करारातील अटी शर्ती व अन्य तपशील पुढील प्रमाणे आलेले आहे. पार्टी क्र.१ हे सदर्हु मिळकतीचे एकमेव मालक असुन ती त्यांचे नावे सर्व सरकारी कार्यालयांत दर्ज करण्यांत आलेली आहे.

४. अभिन्यासा संबंधी प्राथमिक माहिती

ज्याअर्थि पार्टी क्र. १ संस्थेचे उपरोक्त जमीनीचा खसरा / सर्वे ४५/४, सिटी सर्वे नं. ५७१, शिट क्र. ३१, मौजा मानेवाडा असून त्याची आराजी ३.५ एकर आहे. यावर आखलेल्या अभिन्यासातील भुखंड क्र. १ व २ विकसीत करावयाचा असून हा प्रकल्प **विश्वभारती रेसीडेंसी** या नावाने निर्माण करण्यात येईल.

५. उपविधी दुरूस्ती व सदनिका बांधकाम सुरू करण्याची मंजूरी बाबत

ज्याअर्थी जिल्हा उपनिबंधक सहकारी संस्था, नागपूर शहर (२) यांनी त्यांचे आदेशानुसार संस्थेच्या सदनिका बांधकामा विषयी उपविधी मध्ये दुरूस्तीला मंजुरी दिली तसेच सदनिका बांधकाम सुरू करण्यासाठीसुद्धा मा. उपनिबंधक सहकारी संस्था यांचे पत्र क्रमांक

नगन-४
६३६२/२०२१
५/५६

उपनिश-२/गृहनिर्माण/विश्वभारती/सदनिका बांधकाम/४२४०/दिनांक ३०/०६/२०१६ नुसार सदर जमीन वर नमुद केल्याप्रमाणे सदनिका बांधकाम सुरू करण्याची मान्यता दिली आहे.

६. जमिनीचे विवरण

ज्याअर्थी सदर पार्टी क्रमांक १ यांच्या मालकीची व त्यांचे नावे सरकारी रेकॉर्डवर दर्ज असलेली मौजा-मानेवाडा, तहसील व जिल्हा-नागपूर येथील जमीन जीचा खसरा/सर्व्हे क्रमांक ४५/४ मौजा मानेवाडा असुन ज्याची एकुन आराजी ३.५ (साडेतीन) एकर ज्याचा सिटी सर्व्हे क्रमांक ५७१, शिट क्र.३१ असुन सदरची जमीन ही मानेवाडा, नागपूर महानगरपालिका वार्ड क्रमांक १४ अंतर्गत येत असुन चर्तु:सिमा:

पुर्वेस	-	खसरा क्र. ४८/२
पश्चिमेस	-	खसरा क्र. ४५/२
उत्तरेस	-	खसरा क्र. ४५/३
दक्षिणेस	-	खसरा क्र. ४६ व ४७/२

ज्याअर्थी उपरोक्त मिळकत ही सर्वप्रथम श्रीमती सोनाबाई बापुराव थोटे व इतर सर्व राहणार-बाभुळखेडा, नागपूर, तहसील व जिल्हा-नागपूर यांचे मालकीची होती व ती त्यांची स्वतंत्र मिळकत असुन ती त्यांचे नावे सर्व सरकारी कार्यालयांत तसेच सातबाराचे उतारा/सिटी सर्व्हे आखिव पत्रिकेत दर्ज देखील करण्यांत आलेली होती.

ज्या अर्थी उपरोक्त श्रीमती सोनाबाई बापुराव थोटे व इतर यांनी त्यांची उपरोक्त मिळकत दिनांक १९.१२.१९७३ रोजीच्या विक्रीपत्राद्वारे विश्वाभारती सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित नागपूर यांना विकलेली असुन सदहू विक्रीपत्र हे सह दुय्यम निबंधक नागपूर-३ यांचे कार्यालयात पुस्तक क्रमांक १ व अनु. क्रमांक ४५९५ वर त्याच दिवशी म्हणजेच दिनांक १९.१२.१९७३ रोजी नोंदणीकृत करण्यांत आलेले आहे. करीता पार्टी क्र. १ हे विश्वभारती स. गृहनिर्माण संस्था नागपूर सदहु मिळकतीचे एकमेव मालक असुन ती त्यांचे नावे सर्व सरकारी कार्यालयात दर्ज करण्यांत आलेली आहे.

नगन-४
6362/२०१६
६०/४६

७. स्थावर मालमत्तेबाबत व तिचे संपूर्ण वर्णन :-

पार्टी क्र.१ ने नागपूर सुधार प्रन्यास, नागपूर यांच्या अटी व शर्तीच्या अधिन राहुन व त्यांचा स्वीकृतीने मौजा-मानेवाडा, नागपूर शहर, तहसील व जिल्हा, नागपूर येथील खसरा क्रमांक ४५/४ ज्याची आराजी ३.५ (साडेतीन) एकर आहे ही जमीन या करारासोबत सहपत्र म्हणून या जागेबाबतचा सातबाराचा उतारा/सिटी सर्व्हे आखिव पत्रिका जोडली आहे.

म.न.पा. रचना विभाग या करारनाम्यामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे या जमीनीच्या काही भागांवर सध्या प्राथमिक शाळा क्षेत्र १०३२.३७९ चौ. मि., खुलीजागा २१७४.७३२ चौ. मी. म्हाडाचे क्षेत्र भुखंड क्र.२ २०९२.२२८ चौ. मी. सोडलेली जागा आहे. संपूर्ण अभिन्यासा पैकी म.न.पा रचना विभाग नागपूर यांनी नियमाप्रमाणे प्लॉटेबल क्षेत्र भुखंड क्र. १ क्षेत्र ८८४०.९०९ चौ.मी सदनिका व सामुदायिक बांधकाम करीता मंजुर आहे.

८. कन्त्राटदाराकरीता प्लॉटेबल क्षेत्र आणि जमीनीच्या एकूण क्षेत्रफळाविषयी खुलासा :-

विकास आणि बांधकामाच्या प्रकल्पाच्या कामासाठी प्लॉट क्र. १ आराजी ८८४०. ९०९ चौ.मि. मधील उपलब्ध सर्व चटाई क्षेत्राची जागा व त्यावरील उपलब्ध सर्व (एफ. एस.आय.) पार्टी क्र. २ ला वापरता येईल आजच्या परिस्थितीमध्ये संस्थेच्या मालकीच्या उपरोक्त जमीनीची आराजी कागदोपत्री साडेतीन एकर एवढी आहे. रचना विभाग नागपूर महानगरपालीके कडून एकुण प्लॉटेबल क्षेत्र ८८४०.९०९ चौ.मी. मंजुर आहे. पार्टी क्र.१ आवश्यक ती सर्व कागदपत्रे उपलब्ध करून देईल, पण कोणताही खर्च करणार नाही. याकरीता येणारा सर्व खर्च पार्टी क्र.२ हे करतील.

९. महानगर पालिका रचना विभाग सोबत कराराबाबत खुलासा

पार्टी क्र.१ संस्थेने दिनांक : १७/०६/२०१६ रोजी नागपूर महानगर पालिकेसोबत जमीन विकसीत करण्याचा करारनामा केला असुन त्यानुसार अभिन्यासातील खुली जागा व शाळेकरीता राखीव भुखंडाचे हस्तांतरण नागपूर महानगरपालीकेला करून देण्यात आलेले

नगन-४
०३६२/२०२१
६/४६

आहे. तसेच म्हाडा करीता ESW साठी जागा हस्तांतरीत करण्यात आली होती मात्र ही जागा संस्थेला परत मिळाली.

सर्व समावेशक योजने अंतर्गत (EWS) क्षेत्र, २०९२.२२८ चौ.मी. मुख्य अधिकारी नागपूर गृह निर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ नागपूर यांचे आदेश क्रमांक क्र.ना.मं/मु.अ/मानेवाडा ४५/४/८२९७/२०१७/ज.शा. नागपूर गृह निर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ नागपूर दिनांक २३/११/२०१७ यांच्या आदेशान्वये उपरांकित जमिन शिघ्र शिघ्रदराने म्हाडा घेण्यास इच्छुक नाही. म्हणनू संस्थेला परत करण्यात आली आहे व त्यावर संस्थेकरिता सदनिका बांधून देण्याचे काम पार्टी क्र. २ चे राहील.

संस्थेला विकासक एकुण ५८ सदनिका देणार असुन त्यापैकी भुखंड क्र.२ वर ५० व भुखंड क्र.१ वर ८ सदनिका प्रस्तावित आहेत.

सबब M/s संस्कृति डेव्हलपर्स यांनी भुखंड क्र.२ वर संस्थेच्या सभासदासाठी १० मालयांचे ५० फ्लॅटच्या नकाशा नगर रचना म.न.पा नागपूर या कार्यालयास मंजुरी करीता सादर केलेला आहे.

तसेच सामुदायिक बांधकामाचा नकाशा सुध्दा नगर रचना म.न.पा नागपूर यांच्याकडे सादर केलेला आहे. या दोन्ही नकाशाची शीघ्रताशीघ्र मंजुरी घेऊनच संस्थेच्या सभासदासाठी सर्व प्रथम सदनिका बांधकाम करावेत. तसेच सर्वसमावेशक वाढीव प्लॉटिवलच्या अनुपाताप्रमाणे सदनिका संस्थेला हस्तान्तरीत करावेत. सर्व समावेशक योजने अंतर्गतची जागा प्राप्तीमुळे संस्थेच्या सभासदाकरिता भुखंड क्र.२ वर ५० सदनिकांची व भुखंड क्र. १ वर ८ सदनिकांची व्यवस्था करण्यात आली आहे.

सबब प्लॉट नं १ व २ मधून वर उल्लेखित अटी व शर्तीच्या अंतर्गत फ्लॅट घेण्यात येतील. तसेच प्लॉट नं. १ क्षेत्र ८८४०.९०९ चौ.मी. व अधिक सर्व समावेशक क्षेत्र प्लॉट क्र.२ क्षेत्र २०९२.२२८ चौ.मी. असे एकुण १०,९३३.१३७ चौ.मी क्षेत्र "विश्वभारती रेसीडेन्सी प्रकल्प खसरा क्र. ४५/४" प्रकल्प म्हणून समाविष्ट करावेत. संस्था प्लॉट नं.१ चा क्षेत्र ८८४०.९०९ चौ.मी, संपूर्ण प्रकल्पाच्या विकासासाठी गहाण ठेवण्यास पार्टी क्र. १ मंजुर करते. मात्र सर्व प्रथम समावेशक भुखंड क्र.२ चे जागेतुन १० माळांचे ५० फ्लॅटचे व भुखंड क्र. १ वर ८ फ्लॅटचे बांधकाम प्रामुख्याने नकाशा मंजूर करूनच प्रथम संस्था सभासदाकरीता बांधूनच

नगन-४
६२८२/२०२१
८/४६

हस्तांतरीत करावेत, व नंतरच प्लॉट क्र.१ मध्ये बाह्य खरेदीदारांसाठी सदनिका बांधकाम सोबत सोबत करावे.

१०. पार्टी क्र.२ ची बांधकाम बाबत यांची भूमिका :-

उपरोक्त वर्णनाच्या संपूर्ण जमीनीचा या करारानुसार नागपूर महानगरपालिका रचना विभाग यांच्या मंजूर नकाशा व आराखडानुसार प्लॉट क्र.-१ आराजी - ८८४०.९०९ चौ.मि. चा विकास करण्याचे, त्यानंतर त्यावर पार्टी क्र.१ च्या सभासदांसाठी ठरावीक निवासी सदनिका तसेच काही सामुदायिक बांधकामे पार्टी क्र.२ यांनी स्वखर्चाने बांधून त्या सदनिका आणि इतर बांधकामे पार्टी क्र. १ ला हस्तांतरीत करण्याचे आणि तदअनुषंगाने इतर सर्व गोष्ठी करण्याचे काम (विकासक या नात्याने) या करारनाम्याच्या अटी व शर्तीच्या आधीन राहण्याच्या अटींवर पार्टी क्र.१ आज रोजी पार्टी क्र.२ यांना रीतसर कार्यवाहीसाठी अनुमती देत आहेत. तसेच वरील उल्लेखीत प्रयोजनासाठी प्रस्तावित काम करण्याचे हे कंत्राट या करारनाम्यातील अटी व शर्तीच्या अधीन राहून स्वीकारण्याचे पार्टी क्र.२ याद्वारे मान्य करीत आहेत. या सर्व भूविकास आणि बांधकामाच्या प्रस्तावीत प्रकल्पासाठी पार्टी क्र. १ ला भूविकास आणि बांधकामाला देण्यात येणाऱ्या मोबदल्याचे (कन्सीडरेशन) स्वरूप आणि तपशील या करारनामयात या नंतर येणाऱ्या अट क्र. १२ मध्ये देण्यात आला आहे. या करारनाम्यात नमूद केल्याप्रमाणे सर्व बांधकामे व विकास कामे पार्टी क्र.२ यांनाच स्वखर्चानी करावी लागतील. पार्टी क्र. २ ला प्रत्येक कायदेशीर कामाकरिता पार्टी क्र.१ वेळोवेळी मदत करतील.

११. पार्टी क्र.२ ची बांधकाम बाबत भूमिका :-

उपरोक्त वर्णनाच्या संपूर्ण जमिनीचा या करारानुसार म.न.पा. रचना विभाग नागपूर यांच्या मंजूर नकाशा व आरखडानुसार विकास करण्याचे, त्यानंतर त्यावर पार्टी क्र.१ च्या सभासदांसाठी ठरावीत निवासी सदनिका तसेच काही अन्य बांधकामे पार्टी क्र. २ नी स्वखर्चाने बांधून त्या सदनिका आणि इतर बांधकामे पार्टी क्र.१ ला हस्तांतरीत करण्याचे आणि तदनुषंगाने इतर सर्व गोष्टी करण्याचे काम कंत्राट त्या करारनाम्याचा अटी व

नगन-४
६३८०१/२०२१
९/८६

शर्तीच्या आधीन राहण्याच्या अटीवर पार्टी क्र. १ आज रोजी पार्टी क्र. २ ला रीतसर कार्यवाहीसाठी अनुमती देत आहे. तसेच वरील उल्लेखीत प्रयोजनासाठी प्रस्तावीत काम करण्याचे हे कंत्राट या करारमान्यातील अटी व शर्तीच्या आधीन राहून स्वीकारण्याचे पार्टी क्र. २ येथे मान्य करीत आहे. या सर्व भूविकास आणि बांधकामाच्या प्रस्तावीत प्रकल्पाला **''विश्वभारती रेसीडेन्सी''** या नावारूपाने आणण्यात येईल या प्रस्तावीत प्रकल्पासाठी पार्टी क्र.२ ला भूविकास आणि बांधकामाला देण्यात येणाऱ्या मोबदल्याचे (कन्सीडरेशन) स्वरूप आणि तपशील या करारनाम्यात या नंतर येणाऱ्या अट क्र. १२ मध्ये देण्यात आला आहे. या करारनाम्यात नमूद केल्याप्रमाणे सर्व बांधकाम व विकासकामे पार्टी क्र. २ लाच स्वखर्चानी करावी लागेल. त्या करीता पार्टी क्र.१ पार्टी क्र.२ ला पॉवर ऑफ अटर्नी देणार नाही. पार्टी क्र.२ ला प्रत्येक कायदेशीर कामाकरिता पार्टी क्र.१ वेळोवेळी मदत करतील.

<u>१२. पार्टी क्र.१ ला भुविकास आणि बांधकामाबद्दलचा देण्यात येणारा मोबदला (कन्सीडरेशन) :-</u>

भूविकास आणि बांधकाम पार्टी क्र. २ स्वखर्चाने बांधून देणार असलेल्या बांधकामाची विवरण खालील 'अ' व 'ब' प्रमाणे ५८ सदनिका तसेच इतर सर्व विकासात्मक कामे - पार्टी क्र.२ तर्फे स्वखर्चाने करावयाची आहे. पक्ष क्र. १ यांना देण्यात येणा-या एकुण ५८ सदनिकांचा भुखंड क्र. १ व २ मधील प्रस्तावित अविभक्त जमिन हिस्सा २५.९२६ टक्के राहील. विश्वभारती रेसीडेन्सी अंतर्गत विकास कामे व सदनिका बांधकामाची यादी, मंजूर टेंडरनुसार खालील प्रमाणे -

परिशिष्ट ''अ''
मंजूर टेन्डरनुसार

१) १००० चौ. फुट च्या ५८ सदनिका माड्युलर किचनसह १३६० ते १४०० चौ.फुट सुपर बिल्टअप.

२) दुकाने - ४ प्रत्येकी २०० चौ. फुट एकूण ८०० चौ.फुट

३) हॉल (कम्युनिटी हॉल) - ३००० चौ. फुट सुपरबिल्टअप

नगन-४
६३६९/२०२१
१०/४६

४) गेस्ट रूम-२ - ३०० चौ. फु. प्रत्येकी वीथ टायलेट, एकूण ६०० चौ.फु.

५) कार्यालय - १ - ३०० चौ. फुट वीथ टायलेट, एकूण ३०० चौ. फुट.

सदनिका	एकूण ५८
हॉल (कम्युनिटी हॉल)	३००० चौ. फुट बिल्टअप
दुकाने -४	८०० चौ.फुट बिल्टअप
गेस्ट रूम-२	६०० चौ.फु. बिल्टअप
कार्यालय - १	३०० चौ. फुट. बिल्टअप

परिशिष्ट
"ब"

सामुदायिक कामे

१) प्लेग्राउंड व जॉगींग ट्रेक

२) गार्डन लॅण्डस्केप

३) फुल्ली इकवीपड जिमनेशियम

४) इनडोर गेम्स

५) मेन एनट्रंस गेट वीथ सेक्युरिटी गार्ड रूम आणि टायलेट वीथ इन्टरकॉम फॅसीलिटी

६) सिमेंट रोड (आंतरिक)

७) स्टॉर्मवाटर ड्रेन, मलवाहिनी लाईन

८) फुटपाथ रोड साईट

९) कम्पाउंड वॉल ६ फुट उंचीची त्यावर व्ही शेप बारबेड वायर

१०) बोरवेल अथवा विहीर-द्वारे भरपूर पाण्याची व्यवस्था प्रत्येक टॉवरला करावी लागेल.

११) इलेक्ट्रीक ट्रान्सफार्मर व इलेक्ट्रीक मीटर

१२) फायर प्रूफ इकवीपमेंट लावणे

नगन - ४
६२६८ / २०२१
७१ / ८६

१३) कारपोरेशन पाणी पुरवठा लाईन

१४) वापरण्याचे पाणी पुरवठा लाईन

१५) रेनवॉटर हारवेस्टींग

१६) पावर बॅकअप आणि २ लिफ्ट वीथ ८ पॅसेंजर

ह्या मोबदल्यात प्रस्तावित मनपा. रचना विभाग मंजुर प्लॉट क्र. १, आराजी ८८४०.९०९ चौ. मि. लेआऊट मधील वर उल्लेखित संस्था करीता लागनारी सदनिका व इतर बांधकामासाठी लागणारी जागा वगळता उर्वरित जागेत इतर निवासी सदनिका बांधून बाहेरच्या व्यक्तींना विकण्याची परवानगी अटीनुसार पार्टी क्र. १ या करारानुसार पार्टी क्र. २ ला देत आहे.

बाहय खरीददारांच्या सदनिका बांधकामासाठी कर्ज घेणेबाबत

संस्थेची ५८ सदनिका व इतर सामुदायिक बांधकामासाठी लागणारी जागा सोडून उर्वरित जागेत बाहय खरीददाराच्या सदनिका बांधकामासाठी कंत्राटदार व त्यावे आर्थिक भागीदार यांची प्रापर्टी प्रायमरी सेक्युरीटी म्हणून व संस्थेची उर्वरित जागा सोबत गहाण ठेऊन कर्ज घेण्यास पार्टी क्रमांक-१ (संस्था) मंजूर करते.

मात्र सदरील कर्ज परतफेड करण्याची सम्पूर्ण जबाबदारी कंत्राटदार व त्यावे आर्थिक भागीदार यांची राहील. संस्था अर्थात पार्टी क्र. १ कर्ज परत फेडी बाबत कोणत्याही परिस्थितीत जबाबदार राहणार नाही. तसेच संस्कृति डेव्हलपर्स यांना आर्थिक भागीदारी संबंधी वाद झाल्यास संस्था जबाबदार राहणार नाही.

बाहेरच्या खरेदीदारांसाठी सदनिका व्यतिरिक्त दुकाने कारारनामाप्रमाणे पार्टी क्र. २ ला बांधता येणार नाही. बाहय खदीदरांसाठी सदनिका बुकिंगची पूर्ण मुभा खालील अटी व शर्ती नुसार पार्टी क्र. २ ला राहील. या बाहय खरेदीदारांकडून प्रत्येक सदनिकेसाठी किती मोबदला घेणार या व्यवहारावर पार्टी क्र. १ चे नियंत्रण राहणार नाही बाहय खरेदीदारांकडून मिळालेला पूर्ण मोबदला स्वतःकडे ठेवून घेण्याचा व वापरण्याचा पूर्ण अधिकार पार्टी क्र. २ ला राहील.

मात्र ५८ सदनिका व्यतिरिक्त इतर सर्व सामुदायीक बांधकाम पूर्ण करणे पार्टी क्र. २ ला बंधनकारक राहील. सोबत बाहय खरेदीदारांकरिता संस्थेच्या अटी शर्तीनुसार सदनिका बुकींग करावे. **पार्टी क्र. १ फक्त बाहय खरीददारासोबत सदनिका बुकींगचा करार करण्यासाठी पार्टी क्र. २ ला आममुखत्यार पत्र करून देईन.**

नगन-४
६३६२ / २०२१
१२ / ४६

१. बाहय खरेदीदाराला उपविधीप्रमाणे नाममात्र सदस्य व्हावे लागेल. २. बाहय सभासदांना प्रवेश फी, संस्था शुल्क व इतर उपविधीप्रमाणे रक्कम पार्टी क्र. २ ने पार्टी क्र. १ कडे (संस्था) जमा करावे लागेल. मेंटेनन्स चार्जेस यासाठी रू. १,५०,०००/- पार्टी क्र. २ तर्फे या प्रत्येक बाहय खरेदीदाराच्या वतीने पार्टी क्र. १ कडे फक्त १० वर्षाकरिता मेंटेनन्स साठी जमा केली जाईल ही रक्कम परत केली जाणार नाही. पार्टी क्र. २ ने अट क्रमांक २८ प्रमाणे सर्व प्रमाणपत्र संस्थेकडे जमा करावे लागतील.

संस्थेकडे रक्कम जमा केल्यानंतरच त्रिपक्षीय (१. जमिन मालक (संस्था) २. बांधकाम संबंधी जबाबदार (कॉन्ट्रक्टर), ३. (खरेदीदार) विक्रीपत्रावर स्वाक्षरीचे अधिकार पार्टी क्र. १ च्या कार्यकारणी मंडळाला बंधनकारक राहील. अशा बाहय खरेदीदारांसोबत कराव्या लागणाऱ्या विक्री करारनाम्यावर आणि विक्रीपत्रांवर तसेच अन्य आवश्यक त्या सर्व कागदपत्रांवर गरज पडेल तेव्हा आणि पार्टी क्र. २ ने तशी सूचना दिल्यानंतर तावडतोब स्वाक्षरी करण्याचे बंधन पार्टी क्र. १ वर राहील व हे बंधन पार्टी क्र. १ ला मान्य आहे. पार्टी क्र. २ चा खोळंबा होऊ नये म्हणून अशा स्वाक्षऱ्या तावडतोब करण्याचा अधिकार गरज पडल्यास पार्टी क्र. १ संस्थेच्या उपविधी अनुसार उपविधी क्रमांक ४-संकरण ६ 'अ' नुसार आपल्या एखाद्या कार्यकारिणी सदस्याला अधिकार देण्याचे कबूल करीत आहे. तसेच पार्टी क्र. २ ने बांधून दिलेल्या सदनिकाचे व इतर सर्व सामुदाईक बांधकामाचे संस्थेला हस्तांतरीत केले की त्याचे आवंटन पार्टी क्र. १ करेल त्याकरिता विक्रीपत्राचे स्वाक्षरीने अधिकार फक्त पार्टी क्र. १ ला राहील. त्यावर पार्टी क्र. २ चे कोणत्याही प्रकारचे बंधन किंवा अटी लागू होणार नाही. मात्र निर्धारित वेळेपर्यंत बांधकामामध्ये करारनाम्याप्रमाणे काही कमी असल्यास पार्टी क्र. २ अर्थात कंत्राटदार जबाबदार राहील.

१३. बांधकाम पूर्ण करण्याची जबाबदारी

या बांधकाम प्रकल्पाअंतर्गत पार्टी क्र. १ संस्थेला बांधून द्यावयाच्या असलेल्या सदनिका व इतर सर्व सामुदाईक बांधकामे सर्वार्थाने पूर्ण होऊन एकदा का पार्टी क्र. १ ला हस्तांतरीत करण्यात येताना उर्वरित सदनिकांची विल्हेवाट किती दिवसात लावायची याबाबत कोणतीही कालमर्यादा पार्टी क्र. २ वर असणार नाही. परंतु संस्थेने दिनांक : १७/०६/२०१६ रोजी नागपूर महानगर पालिका रचना विभाग यांच्यासोबत झालेल्या करारानुसार ३० महिन्यांत करारात दर्शविलेले सर्व बांधकामे पूर्ण होऊन संस्थेला हस्तांतरील करावे लागणार जेव्हा पार्टी क्र. २ सांगेल त्या दिवशी पार्टी क्र. २ च्या खर्चाने बाहय खरेदीदाराने संस्थेची आवश्यक कार्यवाही व

नगन - ४
६३६२/२०
९३/८६

उपविधी प्रमाणे व्यवहार पूर्ण केल्यानंतर नावाने विक्रीपत्र करून देण्याचे बंधन पार्टी क्र. १ वर आहे असे पार्टी क्र. १ कबूल करते. पार्टी क्र. २ व बाहय खरेदीदारा सोबत करारामध्ये किंवा बांधकामामध्ये काही तोषीत झाल्यास पार्टी क्र. १ जबाबदार राहणार नाही. याबद्दल पार्टी क्र. २ सर्वस्वी जबाबदार राहील. **जमीन मालक-खरेदीदार-बिल्डर** असा त्रिपक्षीय विक्री करार व त्यानंतर त्रिपेक्षिय विक्रीपत्र करून देण्याचे बंधन पार्टी क्र. १ आणि २ यांच्यावर आहे असे सर्व बाहय खरेदीदार हे पार्टी क्र.२ चे नॉमिनी म्हणजे नामीती राहतील. विक्रीपत्र झाल्यानंतर आप आपल्या सदनिकांचा रिकामा ताबा त्या-त्या बाहय खरेदीदाराला पार्टी क्र. २ देईल. जमिनीची कागदपत्रे जरी पार्टी क्र. १ जवळ राहतील तरी पार्टी क्र. २ च्या कडून सदनिका घेणाऱ्या बाह्य खरीददाराच्या व्यवहारास पार्टी क्र. १ मान्य करीत आहे. पार्टी क्र. २ व बाहय खरेदीदारांच्या सदनिका कराराबाबत व सदनिका बांधकामाबाबत तोशीस असल्यास पार्टी क्र. १ जबाबदार राहणार नाही. तसेच पार्टी क्र. २ ला पार्टी क्र. १ वर कायदेशीर कार्यवाही करता येणार नाही.

१४. नुकसान बाबत

बांधकाम व विकास कामे करतांना काही विपरित घटना घडल्यास, जसे जिवीत हानी किंवा इतर कोणतेही नुकसान झाल्यास पार्टी क्र. १ जबाबदार राहणार नाही. याची संपूर्ण जबाबदारी पार्टी क्र. २ ची राहील.

१५. वर्क ऑर्डर/कार्यदेश उर्वरित अनामत रक्कम भरणेबाबत :-

प्रस्तावित संपूर्ण प्रकल्पासाठी (विश्वभारती रेसीडेन्सी) लागणारा खर्च पार्टी क्र. स्वतःच्या पैशांनी करणार आहे. या सर्व कामांसाठी वकील नेमणे व त्यांची फी देणे, विविध कामांकरिता आवश्यक ते शुल्क आणि अनामत रक्कम भरणे अभिन्यास म्हणजे लेआऊटचा नकाशा तयार करून ना. सु. प्र./म.न.पा. कडून मंजूर करून घेवून त्यानुसार सदनिका टाऊन शीप बांधकाम करणे इत्यादी गोष्टींचा समावेश केला आहे. ही सर्व कामगिरी पार पाडण्यासाठी पार्टी नं. २ ला अधिकार प्राप्त व्हावेत म्हणून हाच करारनामा अंतिम समजण्यात येऊन त्यानुसार पार्टी क्र. २ ला याच कराराद्वारे आणि याच करारांतर्गत वर्क आर्डर म्हणजे कार्यदेश देण्यात येत आहे. याबाबतचे सर्व अधिकार आमसभेत झालेल्या ठरावाअन्वये पार्टी क्र.१ च्या कार्यकारिणीला देण्यात आले असून त्यानुसारच हा करारनामा सदहू कार्यदेश पार्टी क्र. २ ला

नगन-४
6362
७४/८६

कार्यकारिणी सभा च्या पारित ठरावाने देण्यात येत आहे. नागपूर महानगर पालिका रचना विभाग कारारनामा च्या प्रमाणे सदनिकेचे व इतर बांधकाम करावयाचे आहे त्याच कालावधीकरीता वर्क ऑर्डर/कार्यादेश देत आहे यानंतर वेगळा कार्यादेश देण्यात येणार नाही.

पार्टी क्र. २ ने पार्टी क्र. १ कडे रूपये १ कोटी जमा केल्यावरच हाच वर्क ऑर्डर/कार्यादेश लागू राहील. रक्कम जमा न झाल्यास हा करारनामा ग्राह्य राहणार नाही. पार्टी क्र. २ नी पार्टी क्र. १ कडे ७५ लाख जमा केलेले आहे. उर्वरीत रक्कम रूपये २५ लाख पार्टी क्र. २ ने पार्टी क्र. १ कडे तात्काळ जमा करावे.

१६. प्रस्तावित भूविकास व बांधकामाच्या प्रकल्पाचा विस्तृत तपशील पुढीलप्रमाणे आहे.

१६.१ उपरोक्त वर्णनाच्या भुखंड क्र. १ व २ वर आर्कीटेक्चरल आणि इंजिनिअरींग परिभाषेनुसारच आणि या बाबत नागपूर महानगरपालिका/नागपूर सुधार प्रन्यास/नझूल/नगर/नगर रचना (टाऊन प्लॅनिंग) विभाग/राज्य सरकार केंद्र सरकार अशा विविध संबंधित सरकारी/निमसरकारी विभागांनी बनविलेल्या विद्यमान कायद्याच्या अधिन राहून त्यात वेळोवेळी होणाऱ्या बदलांच्या अनुसार विकास करणे हे (डेव्हलपमेंन्ट करणे) पार्टी क्र. २ ने मान्य केले आहे.

१६.२ एक स्वतंत्र टाऊनशीप म्हणजेच सर्व मूलभूत/इन्फ्रास्ट्रक्चरच्या सोयींनी सुसज्ज अशी वसाहत शेडयूल अ व ब डिटेल स्पेशिफिकेशन फॉर फ्लॅट वर्कस् प्रमाणे तयार करण्याचे हे कॉन्ट्रॅक्ट आहे.

१६.३ पार्टी क्रमांक २ ला वरील जमिनीवर प्रस्तावीत म.न.पा. रचना विभाग प्लॉट नं. १ व २ मंजूर ईमारतीचा नकाशा त्याला सर्व संबंधित सरकारी/निमसरकारी विभागाकडून अधिकृत मान्यता मिळाल्यानंतरच त्यानुसार हे विकास कार्य करावे लागेल. अभिन्यास ३.५० एकर, (१४१४०.२५ चौ. मि.) क्षेत्राचा आहे. त्याप्रमाणे रचना विभाग नागपूर महानगरपालीकेचे प्लॉटेबल क्षेत्र प्लॉट नं. १, ८८४०.९०९ चौ.मी. व अधिक सर्व समावेशक क्षेत्र भुखंड क्र.२ क्षेत्र २०९२.२२८ चौ.मी. असे एकुण १०.९३३.१३७ चौ.मी क्षेत्र "विश्वभारती रेसीडेन्सी प्रकल्प

नगन-४
६२६२/२०२१
९१/८६

खसरा क्र. ४५/४" प्रकल्प म्हणून समाविष्ट करावेत. **विश्वभारती रेसीडेन्सी** करीता मंजूर केलेले आहे.

१६.४ या विकास कार्यामध्ये म.न.पा. रचना विभाग करारनामा दिनांक १७/०६/२०१६ च्या प्रस्तावित टाऊनशीप अंतर्गत रस्ते बांधणे, सांडपाण्याची व कचऱ्याची विल्हेवाट लावण्याची सोय करणे, मल वाहीनी सोय करणे, पिण्याच्या पाण्याची व वापरणाऱ्या पाण्याची व्यवस्था करणे इत्यादि मूलभूत बाबींचा समावेश आहे. यासाठी आवश्यक त्या पाईप लाईन्स टाकणे, सिमेंट रस्ते तयार करणे, विहीर खोदणे, सुरक्षा भिंत, झाडे लावणे, सुशोभित बगीचा, लॅन्डस्कीपींग, बोअरवेल करणे, विद्युत मोटार व पाण्याचा पुरवठा करणे व इतर आवश्यक कार्यवाही व कामे करणे, अशा प्रकारच्या सर्व आवश्यक त्या बाबी पार्टी क्र. २ स्वखर्चाने पूर्ण करेल व त्यासाठी नागपूर सुधार प्रन्यास नागपूर महानगरपालीका, नागपूर ची मान्यता घेण्याची जबाबदारी पार्टी क्र. २ यांची राहील.

१६.५ उपरोक्त भूखंडावर पार्टी क्र. २ हे स्वखर्चाने बहुमजली ईमारत निर्माण करतील त्यात ते विविध आकाराच्या मंजूर नकाशानुसार सदनीकांची निर्मिती करतील.

१६.६ बहूमजली प्रस्तावित ईमारत बांधण्यापूर्वी पार्टी क्र. २ ला इमारतीच्या प्रस्तावित बांधकामाचा नकाशा (बिल्डींग प्लॅन) नागपूर महानगरपालिका/नागपूर सुधार प्रन्यासच्या कॉम्पीटंट अधिकारी यांच्याकडुन मंजुर करुन घ्यावा लागेल. तसेच वेळोवळी या नकाशांमध्ये करावे लागणारे बदल हे देखील वरील कार्यालयांकडून मंजूर करुन घ्यावे लागतील, सर्व बांधकाम हे अधिकृत नियमांनुसारच केले जाईल. तसेच अग्निशामक विभागाची मंजूरी घ्यावी लागेल आणि त्याचे सूचनेप्रमाणे सर्व उपकरणे लावण्याचे पार्टी क्र.२ यांनी मान्य केले आहेत.

१६.७ प्रस्तावित बहुमजली ईमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यावर एकुन सदनिकापैकी ५८ (अठ्ठावन) निवासी सदनिका व इतर बांधकामे व सदनिका करीता सर्व दृष्टींना दिलेल्या स्पेसीफिकेशन शेडयुल प्रमाणे पार्टी क्र. १ ला हस्तांतरीत करण्यात येतील. या सर्व ५८ (अठ्ठावन) निवासी सदनिका पार्टी क्र. १ ला आपल्या सभासदांसाठी बांधुन घेत असून त्यांचे

नगन-४
६३६२/२०२१
१६/४६

वाटप संस्था स्वत: करेल व या आवंटनाशी (अलॉटमेंट) पार्टी क्र.२ चा कसलाही संबंध राहणार नाही.

१६.८ बांधण्यात येणाऱ्या बहुमजली इमारतीमध्ये प्रत्येक मजल्यावर मंजूर नकाशाप्रमाणे सदनिका बांधण्यात येतील.

प्रस्तावित इमारतीतील ५८ सदनीका व सामुदायिक कामे संस्थेला हस्तांतरीत करण्यात येतील, मात्र उर्वरीत सदनिका पार्टी क्र.२ च्या अधिकारात राहतील व त्या सदनिका त्रिपक्षीय विक्री (संस्था, खरीतदार, कॉन्ट्राक्टर) द्वारे अटी शर्तीनुसार करण्यात येईल.

इमारतीतील तळमजला सोडून फक्त पहील्या माळा पासून ५८ सदनीका अठ्ठावन सदनिका पूर्ण होईपर्यंत संस्थेला हस्तांतरीत करण्यात येतील. मात्र इमारतीतील उर्वरीत सदनिका पार्टी क्र. २ च्या अधिकारात राहतील. परंतु पार्टी क्र.१ चा प्रस्तावित त्यांचा नातेवाईक व्यक्तीकरीता पार्टी क्र. १ व २ ने आपसात ठरवून सोबत सोबत विक्री करण्यास बंधनकारक राहील. उर्वरित इतर सदनिका बाह्य खरीददार धारकांना उपलब्ध राहतील.

१६.९ टेंडरनुसार बांधकामे

संस्थेला हस्तांतरीत करावयाच्या ५८ सदनिकांचे बांधकाम या करारनाम्यासोबत जोडलेल्या सहपत्र शेडयुलडमध्ये नमूद केलेल्या तपशीलानुसार म्हणजे **स्पेसीफिकेशन ऑफ फ्लॅट वर्क** बांधकाम करण्याचे पार्टी क्र.२ ला बंधनकारक आहे. या ५८ पैकी प्रत्येक सदनिका १३६० ते १४०० चौ. फुट एवढया सुपर बिल्टअप टेन्डरनुसार क्षेत्राच्या राहतील. तसेच याशिवाय पार्कींग अपूरी पडल्यास म.न.पा. रचना विभागाच्या कराराप्रमाणे पार्कीगची सोय करावी लागेल. प्रस्तावीत इमारतीमध्ये वाहनतळ (पार्कीग) आणि २ उद्‌वाहन (लीफ्ट) यांची तरतुद केली जाईल व इमारतीतील सर्वच सदनिकाधारक या सोयींचा वापर करु शकतील.

१६.१० टेन्डरनुसार सामुदायिक बांधकामे

या ५८ सदनिकांच्या व्यतीरीक्त पार्टी क्र.२ स्वखर्चाने पुढील सामुदाईक विकासकामे देखील निर्माण करेल आणि त्या देखील पार्टी क्र.१ संस्थेला हस्तांतरीत करेल. सुमारे ३००० चौ. फुटाचा एक मिटींग हॉल, ऑफीसकरता ३०० चौ. फुट (कार्यालय) व त्या लगत ३०० चौ. फुटाचे २ अतिथी गृह (गेस्ट रुम) याशिवाय व्यापारी उपयोगासाठी बांधलेल्या (शॉप) प्रत्येकी

नगन - ४
६३६२ / २०२१
९० / ९६

२०० चौ. फुटाची चार दुकाने आणि १५० चौ. फुटाची सुरक्षा चौकी (सिक्युरीटी रुम) याबाबतचा तपशीले क्रमांक १२ मध्ये व (Commona Aminities) मध्ये नमूद केला आहे. चार पेक्षा जादा दुकानास मंजूरी प्राप्त झाल्यास म.न.पा. रचना विभागासोबत झालेला करार दि. १७.०६.२०१६ नुसार पॅरा न. ७ क्लॉज नं. १३.७ डेव्हलपमेंट कंट्रोल रुल २००० प्रमाणे २ ते ५ टक्के एरिया संस्थेच्या नावे दुकाने बांधण्यात यावे.

१६.११ पार्टी क्र. २ हे खुल्या जमीनीवर स्वखर्चाने बगीच्या तयार करवुन देतील तसेच त्याची लीज नागपूर महानगरपालीकेकडुन करुन घेतील व त्याच्या सौंदर्यकरणाचे प्रावधान तसेच पूर्ण प्रकल्पाचे सर्व दृष्टीने बांधकाम होईपर्यंत बगीच्या देखरेख पार्टी क्र. २ ला करावी लागेल.

१६.१२ अभिन्यास मधील रस्त्यांवर स्ट्रीट लायटींगची व्यवस्था पार्टी क्र. २ ने स्वखर्चानी करावी लागेल.

१६.१३ प्रस्तावीत बहुमजली ईमारतीतील सदनीकांच्या उपयोगासाठी इलेक्ट्रीक ट्रान्सफॉर्मर आणि केबल ची व्यवस्था पार्टी क्र. २ ला करावी लागेल. तसेच ५८ सदनिका व इतर बांधकामासाठी इलेक्ट्रीकची व पॉवर बॅकपची व्यवस्था पार्टी क्र. २ ला करावी लागेल.

१६.१४ संपूर्ण टाऊन शीपच्या सभोवताल किमान ७ फूट (बीमपासून ६') भिंत (कंपाऊंड वाल) V आकाराचे बारबेड वायर सह तसेच योग्य त्या लांबीरुंदीची लोखंडी फाटके प्रत्येक प्रवेशद्वार रस्त्यांवर पार्टी क्र.२ ला स्वखर्चाने बांधून द्यावे लागतील. जोडलेल्या परिशीष्ट 'अ' व 'ब' प्रमाणे काम पूर्ण करावे लागेल. हे पार्टी क्र.२ ला मान्य आहे.

१६.१५ पिण्याच्या पाण्याची पुरेशी व्यवस्था व्हावी म्हणून एक किंवा अनेक खुल्या विहीरी, बोरवेल्स, पाण्याचा साठा करण्यासाठी टाकी किंवा टाक्या, विहरीतून पाणी काढण्यासाठी पंप इत्यादी सर्व गोष्टीचे प्रावधान पार्टी क्र. २ ला स्वखर्चाने करावे लागेल. सध्या एक खुली विहिर वरील जागेत आहे. या जुन्या विहिरीला नव्याने बांधून घेऊन तिच्यातीली गाळ कचरा काढून व पाण्याचा उपसा करुन तसेच गरज पडल्यास तीची खोली वाढवून तिला वापरण्यायोग्य करण्याची जबाबदारी पार्टी क्र.२ वर राहील.

नगन-४
६३६२ / २०२०
१८ / ५६

१६.१६ प्रस्तावीत ईमारत भूकंपप्रूफ तसेच आग यांच्या पासून संरक्षीत राहील अशा पध्दतीची काळजी घेऊनच पार्टी क्र.२ ला बांधकाम करावे लागेल. तसेच रैन वाटर हारवेस्टींगची व्यवस्था मंजूर नकाशात दाखविल्याप्रमाणे पूर्ण करावी लागेल. हे पार्टी क्र. २ ला मान्य आहे. **१६.१७** बगीच्यामध्ये आणि खुल्या जागेमध्ये सुरवातीला वृक्षारोपण करण्याची जबाबदारी पार्टी क्र. २ ला घ्यावी लागेल. सुरक्षा भिंतीच्या बाजूने वृक्षारोपण करावे **लागेल हे पार्टी क्र. २ ला मान्य आहे.**

१७. कालमर्यादा :-

प्रस्तावित ईमारतीचे बांधकाम सुरु झाल्यापासुन ३० महिन्यात ईमारतीचे बांधकामे पूर्ण करण्याची जबाबदारी ही पार्टी क्र.२ ची राहील.

१८. नकाशा मंजूरीबाबत :-

ज्या दिवशी बांधकामाच्या प्रस्तावित नकाशांना मंजूरी मिळेल व त्यानंतर ज्या दिवशी प्रत्यक्ष बांधकामाला आरंभ होईल त्या दिवसापासून ३० महिन्याच्या कालावधीत पार्टी क्र.१ ला ज्या करारानुसार देय असलेल्या ५८ सदनिकांचे व इतर सामुदायीक बांधकाम पूर्ण करुन पार्टी क्र. १ ला महानगर पालिका रचना विभागा सोबत करारानुसार ३० महिन्यात हस्तांतरीत करण्याचे पार्टी क्र.२ मान्य करीत आहे.

१९. अनामत रक्कम (Security Amount)

प्रस्तावीत बहुमजली ईमारत विकास आणि बांधकाम प्रकल्पाला सिक्युरीटी रक्कम रुपये १ कोटी पैकी पंच्याहत्तर लाख (अनामत) ७५,००,०००/- एवढी रक्कम पार्टी क्र.२ यांनी पार्टी क्र.१ जवळ जमा केलेली आहे व त्याबात पार्टी क्र.१ हे या करारनाम्याद्वारे मान्य व कबुल करीत आहेत. उर्वरित रक्कम रूपये २५ लाख जमा केल्यानंतर या करारनाम्याचे रीतसर पंजीकरण केले जाईल. त्यासाठी लागणारा स्टॅपडयूटी, नोंदणी खर्च, वकीली खर्च इत्यादी फी खर्च पार्टी क्र.२ हे करतील. पार्टी क्र. १ हे कोणताही खर्च करणार नाही. सिक्युरीटी डिपॉझीटची रक्कम ईमारतीचे व विकास कार्य पुर्ण झाल्यानंतर रेरा कायद्याप्रमाणे ३ वर्षाचे नंतर बिनव्याजी परत करण्यात येईल.

नगन-४
6362 / २८
१८ / ३६

बिल्डींग प्लान मंजुरी प्राप्त होताच उर्वरीत रक्कम रु. २५ लाख पार्टी क्र.१ कडे जमा करुनच रीतसर पंजीकरन करता येईल.

२०. दंडात्मक कारवाई

सदनिका बांधकाम सुरु केल्यापासून ठरलेल्या ३० महिन्यांचे कालावधीत बांधकाम पुर्ण करून संस्थेच्या सभासदांना ठरल्याप्रमाणे ४८ सदनिकांचा व इतर बांधकामाचा ताबा विकासकाने न दिल्यास संस्थेच्या कार्यकारी मंडळाचे सभेत ठरल्याप्रमाणे दंड विकासकाला भरावा लागेल, ही अट पार्टी क्रमांक २ मान्य करते.

२१. पार्टी क्र.२ ची मर्यादीत जबाबदारी :-

प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु झाल्यानंतर पार्टी क्र.२ च्या नियंत्रणा बाहेरील काराणांमुळे म्हणजेच नैसर्गीक संकटामुळे किंवा आग अशा कारणांमुळे जर बांधकाम थांबवावे लागले तर बांधकाम हस्तांतरणात होणाऱ्या विलंबासाठी पार्टी क्र.२ जबाबदार राहणार नाही. विलंबा बद्दल कारणासह पार्टी क्र. १ ला निदर्शनात पार्टी क्र. २ हे आणून देतील.

२२. मंजूर नकाशा :-

ईमारतीचा प्रस्तावित नकाशा पार्टी क्र.२ आपल्या स्वतःच्या आर्किटेक्टकडून तयार करून घेतील व पार्टी क्र. १ ने मंजुरी दिल्यानंतरच हे नकाशे संबंधित विभागांकडे अधिकृत मान्यतेसाठी पाठविले जातील. पार्टी क्र.१ ने सुचविलेले तसेच नागपूर महानगरपालिका रचना विभाग/नागपूर सुधार प्रन्यास यांनी सुचविलेले बदल पार्टी क्र.२ ला मान्य करावे लागतील व त्यानुसारच प्रस्तावित बांधकाम केले जाईल.

वेळोवेळी शासनाकडून, नागपूर महानगर पालिका, नागपूर सुधार प्रन्यास यांचेकडून येणाऱ्या सुचनांचे पालन करण्याचे पार्टी क्र.२ ने मान्य केले आहे.

सध्याच्या ईमारतीचा नकाशा हा सध्या अस्तीवात असलेल्या एफ.एस.आय. नुसार तयार केलेला आहे. जर पार्टी क्र.२ यांनी पार्टी क्र.१ च्या नावे खरेदी केलेला टी.डी.आर खरेदी केला तर त्यानुसार ईमारतीचा नवीन नकाशा तयार करण्याचे ठरविले तर त्यानुसारच बिल्डीग प्लान पार्टी क्र.१ च्या संमती ने पुढील मंजूरी घ्यावी लागेल.

नगन-४
६३६२ / २०२०
२० / ४८

२३. पार्टी क्र. १ ची देखरेख :-

मात्र प्रत्यक्ष बांधकाम सुरू झाल्यानंतर पार्टी क्र.१ ला अधिकृतरित्या मंजूर नकाशात कोणतेही बदल नव्याने सूचविता येणार नाही. प्रस्तावित बांधकाम जरी पार्टी क्र.२ स्वतःच्या आर्किटेक्ट आणि इंजिनिअर्सकडून करून घेणार असला तरी या सर्व बांधकामावर पार्टी क्र. १ ने नियुक्त केलेल्या इंजिनिअरची/कन्सलटंन्टची देखरेख राहील. बांधकामाच्या प्रत्येक टप्प्याच्या सुरूवातीला पार्टी क्र.२ तर्फे पार्टी क्र. १ ला लेखी सूचना दिली जाईल. व त्यानुसार नंतर त्या टप्प्याचे काम सुरू असतांना पार्टी क्र.१ तर्फे गुणवत्ता विषयक पाहणी केली जाईल.

त्यानंतरच्या दोन दिवसांत पाहणी अहवाल देण्याचे बंधन पार्टी क्र.१ वर राहील. पार्टी क्र.१ ने आपला समाधानकारक अहवाल एकदा दिला की त्या टप्प्याबाबत कोणताही आक्षेप भविष्यात पार्टी क्र.१ ला घेता येणार नाही. प्रस्तावित संपूर्ण बांधकाम अतिशय काळजीपूर्वक व गुणवत्तापूर्ण करण्याचे वचन पार्टी क्र.२ देत आहे. ही पाहणी अहवाल बांधकामाच्या दर टप्पा नुसार ठराविक मुदतीस पार्टी क्र.१ देईल उशीर केलातर त्यामुळे होणाऱ्या विलंबाला पार्टी क्र.२ जबाबदार राहणार नाही. पार्टी क्र.१ ने अशा पाहणी अहवालांमध्ये जर बांधकामाच्या बाबत काही आक्षेप घेतल्यास वा दुरूस्ती सुचविल्यास तर असा आक्षेप किंवा दुरूसती मंजुर नकाशा प्रमाणे मान्य करून त्यानुसार बांधकामात बदल करावा लागेल. हे पार्टी क्र.२ ला मान्य आहे. पार्टी क्र.२ जर काही बेकायदा बांधकाम करीत असेल तर ते बंद करण्याचा आदेश देण्याचा अधिकार पार्टी क्र.१ च्या पाहणी पथकाला राहील. नकाशा मंजूर झाल्यानंतर पार्टी क्र.१ ने नियुक्त(Bharchat)केलेल्या आर्किटेक्ट/इंजिनीअर/कन्सलटंट यांनी दिलेल्या कार्यक्रम प्रमाणे बांधकाम वेळेमर्यादीत पूर्ण करण्याचे बंधन पार्टी क्र.२ वर राहील.

२४. बांधकामाची परवानगी

पार्टी क्र.२ यांना सदर्हु अभिन्यासावर बांधकाम व विकास काम करण्याची परवानगी संस्थेतर्फे या करारनाम्याद्वारे देण्यात येत आहे. अभिन्यासावर संस्थेचाच ताबा राहील. त्यासाठी संस्थेचे चौकीदार राहतील. तसेच पार्टी क्र.२ यांना त्यांचे सामानाची देखरेखीसाठी त्यांचे चौकीदार ठेवावे लागतील.

नगन - ४
६३६२ / २०१
२९ / ६६