

मसुदा करारनामा [नवीन मालकी तत्वावरील गाळा]

(बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकास योजनेअंतर्गत शासकीय / निमशासकीय / खाजगी संस्थेसमवेत मालकी हक्काने देण्यात येणा-या जागेसाठीचा करारनामा)

हा करारनामा दिनांक _____ 2017 रोजी ``मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ`` जे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण यांचे प्रादेशीक घटक आहे, ज्या वैधानिक संस्थेची स्थापना महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम 1976 महाराष्ट्राचा 1977 चा 28 अधिनियम अन्वये करण्यात आली आहे व त्याचे कार्यालय गृहनिर्माण भवन, कला नगर, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-400 051 येथे स्थित आहे. (ज्याचा उल्लेख यापुढे ``म्हाडा`` असा करण्यात आला आहे.) (त्याचा अर्थ प्रतिकूल / विसंगवादी (Repugnant) नसल्यास त्यात त्याचे उत्तराधिकारी यांचा समावेश होईल). मुंबई मंडळ जी प्राधिकरणाची क्षेत्रीय घटक आहे पहिल्या भागात आणि....

शासकीय / निमशासकीय / खाजगी संस्था
_____, यांचेकडे खोली क्रमांक _____,
चाळ क्र. _____ इमारत क्र. _____ बीडीडी चाळ येथील नायगांव /
एन.एम. जोशी मार्ग / वरळी, मुंबई _____ येथील **जागेचा ताबा आहे**
व जी संस्था कार्यरत आहे. ज्यांचा उल्लेख यापुढे भाडेकरू / **संस्था** असा
करण्यात आला आहे. ज्याचा अर्थ प्रतिकूल / विसंगवादी (Repugnant)
नसल्यास त्यात त्याचे प्रशासक आणि त्यांनी नियुक्त केलेल्या व्यक्ती यांचा
समावेश होईल दुस-या भागात, यांच्यात करण्यात येत आहे.

ज्या अर्थी

अ) जमिन ज्याचा शहर भूमापन क्रमांक _____ आहे जी
_____ येथे वसलेली आहे. ज्याच्यात _____ चाळीचा / _____

भाडेकरुंचा / **संस्था देखील** समावेश होतो जी ``बीडीडी चाळ`` या नावाने ओळखली जाते व ज्याची मालकी महाराष्ट्र शासनाची आहे. (ज्यांचा उल्लेख यापुढे ``सदर चाळी`` असा करण्यात येत आहे.)

ब) सदर चाळी मोडकळीस आणि धोकादायक स्थितीत असून त्याची पुनर्बांधणी करणे आवश्यक आहे.

क) दि. 17/03/2016 रोजी झालेल्या राज्य मंत्रिमंडळाच्या बैठकीत सदर बी.डी.डी. चाळीचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेतला आहे व त्यानुसार सदर चाळी मोडकळीस आणि धोकादायक स्थितीत असून त्याची पुनर्बांधणी करणे आवश्यक झालेले आहे.

ड) महाराष्ट्र शासनाने ``महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण`` यांची नियुक्ती ``सुकाणू अभिकरण`` (Nodal Agency) आणि ``नियोजन प्राधिकरण`` (Planning Authority) म्हणून बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास प्रकल्प अमलात आणण्यासाठी / अंमलबजावणी करण्यासाठी केली आहे व त्यानुसार म्हाडा वरील जबाबदारी दिनांक 30/03/2016 च्या शासन निर्णयानुसार यथायोग्य निश्चित केली आहे.

इ) सदर जमिन महाराष्ट्र शासनाच्या मालकीची आहे व ज्यावर शासनाने बीडीडी चाळ ज्या वरळी / नायगाव / ना.म. जोशी मार्ग येथे वसलेल्या आहेत. त्या बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास करण्यासाठी शासनाने सदर जमिन म्हाडाला वर्ग / हस्तांतरित करण्याचे महसूल आणि वन विभाग यांच्या दि.29/08/2016 च्या शासन जापन क्रमांक. जमीन 2515/681/प्र.क.50(भाग 1)/ज-2 अन्वये ठरविले आहे आणि दि. 24/10/2016 रोजीच्या शासन आदेश क्रमांक. सीएसएलआर / आरईव्ही-2/ टे-8/बी.डी.डी चाळ/म्हाडा/2016 अन्वये मालमत्ता पत्रकात ``म्हाडा`` चे नाव दाखल करण्यात आलेले आहे. जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून या तिनही बीडीडी चाळींखालील जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा दि.21/04/2017 रोजी म्हाडास देण्यात आला आहे.

ई) म्हाडाने वास्तुविशारद संमंत्रक (Architect - Consultant) व बांधकाम अभिकर्त्याची / ठेकेदाराची नियुक्ती बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकासाच्या बांधकाम प्रकल्पासाठी केली आहे.

उ) शासकीय / निमशासकीय / खाजगी संस्था _____ यांना सदर जागेचे / सदनिकेचे वितरण सेवा निवासस्थान / भाडेकरूंच्या कल्याण कार्यासाठी शासनाच्या दि . _____ च्या आदेश क्र. _____ अन्वेय वितरण करण्यात आले आहे.

ऊ) भाडेकरू / संस्थेच्या ताब्यात असलेल्या जागेचे चटई क्षेत्रफळ मंजूर नकाशानुसार / प्रत्येक्ष जागेवरील संयुक्त मोजणीनुसार खालीलप्रमाणे मान्य करत आहे.

I)

II)

III)

य) भाडेकरू / संस्था हा जुनी बीडीडी चाळ क्रमांक _____ जी नायगांव / ना.म.जोशी मार्ग/ वरळी येथे आहे त्याजागेचा / त्यातील सदनिका क्र. _____ याचा प्रमाणित भाडेकरू आहे व त्याला सक्षम प्राधिकारी यांनी त्यांचे दिनांक _____ चे आदेश क्र. _____ अन्वये त्याला / तिला पात्र आहे असे प्रमाणित केलेले आहे. ज्या परिसरात जुनी इमारत उभी आहे त्याच परिसरात पुनर्विकसीत इमारती बांधण्यात येणार आहेत. अशा पुनर्वसित इमारतीमध्ये भाडेकरूला _____ चौ.मि. [_____ चौ.फू.] क्षेत्रफळ चटईक्षेत्राची सदनिका वाटप करण्यात येईल.

आता दोनही पक्षकारांनी खालील प्रमाणे नमूद अटी व शर्तींना सहमती व मान्यता दिलेली आहे.

1. ``मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ`` हे भाडेकरूला / संस्थेस सदर मालमत्तेवर बांधण्यात येणा-या पुनर्वसित इमारतीमध्ये

_____ चौ. मीटर (_____ चौ. फुट) चटई क्षेत्रफळ असलेल्या जागेचे वाटप मालकी हक्काने व विनामूल्य करेल. पुनर्वसित इमारत ज्या परिसरात सध्याचे जागा / सदनिका अस्तित्वात आहे त्याच परिसरात असेल. भाडेकरुने / संस्थेने संक्रमण शिबीरातील जागा अथवा ईतरत्र दिलेली जागा खाली केल्यावर, जुन्या घराच्या बदल्यात, पुनर्वसन इमारतीत नवीन सदनिकेचे वितरण म्हाडाने इतर स्थानिक प्राधिकरणाने, शासकीय विभागाने निश्चित केलेल्या अटी व शर्ती नुसार (मालमत्ताकर, जलदेयके, सेवाआकार इत्यादी) करेल व त्याबाबतीत प्राधिकरणाने घेतलेला निर्णय हा अंतिम व बंधनकारक असेल.

2. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ हे भाडेकरुला / संस्थेस वाटप करण्यात आलेल्या सदर पुनर्वसित सदनिकेमध्ये सोईसुविधा पुरवतील त्याचा उल्लेख सदर करारनाम्यासोबत जोडण्यात आलेल्या 'जोडपत्र-अ' मध्ये करण्यात आलेला आहे.
3. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, म्हाडा प्रस्तावित नवीन पुनर्वसित इमारतीचे प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु झाल्याच्या दिनांकापासून तीस महिन्यांच्या आत बांधकाम पूर्ण करेल.
4. भाडेकरुला / संस्थेस त्याच्या / बीडीडी चाळीमधील जुन्या भाड्याच्या जागेच्या ऐवजी पुनर्वसनाची सदनिका मालकी हक्काने व विनामूल्य वाटप करण्यात येईल. म्हाडा भाडेकरुला / संस्थेस सदर पुनर्वसित सदनिकेचा ताबा हस्तांतरित करतेवेळी पुनर्वसित सदनिकेचे स्वतंत्र वाटपाचे / ताब्याचे पत्र देईल.
5. भाडेकरु / संस्थेस सदर पुनर्वसित सदनिकेमध्ये कोणत्याही प्रकारचे, कोणत्याही पद्धतीने कसल्याही प्रकारची बदल किंवा फेरबदल करणार नाहीत.

6. भाडेकरू / संस्थेस सदर जागेत कसल्याही प्रकारची धोकादायक वस्तुचा साठा करणार नाहीत किंवा ठेवणार नाहीत.
7. भाडेकरू / संस्थेस याद्वारे असे मान्य करतात व हमी देतात की, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अंतर्गतच्या तरतुदीनुसार तो /ती नियोजित सहकारी संस्थेचा सभासद होईल, जी संस्था यापुढे नमुद केल्याप्रमाणे स्थापन करण्यात येईल आणि तसेच वेळोवेळी नोंदणीच्या / नियोजित संस्थेची स्थापना करण्यासाठी सहकार्य करील.
8. भाडेकरू / संस्थेस याद्वारे म्हाडाने किंवा मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने जे नियम / नियमावली नेमून दिली आहे, त्याप्रमाणे अनुपालन करण्याचे मान्य करतो. तसेच मुंबई महानगरपालिकेने किंवा अन्या स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासन किंवा अन्य सरकारी यंत्रणांचे इमारत विषयक नियम व नियमावली व उपविधी यांचे पालन करण्याचे मान्य करतो. नवीन पुनर्वसित इमारतीसाठी भाडेकरूंची सहकारी संस्था स्थापन करण्यात येतील. अशा संस्थेचे सभासदत्व भाडेकरूला आपोआप प्राप्त होईल किंबहुना असे सभासदत्व स्विकारणे बंधनकारक असेल. त्याचप्रमाणे अशा सहकारी संस्थेने इमारतीच्या वापरासंबंधी जी नियमावली ठरविली असेल त्याचे पालन करेल व अशा सहकारी संस्थेने ठरविल्याप्रमाणे सेवा आकार, मधील त्याच्या हिश्याप्रमाणे येणारा आकार नियमितपणे भरण्याचे मान्य करतो.
9. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळामार्फत बीडीडी रहिवाशांसाठी बांधण्यात आलेल्या पुनर्वसित इमारतीच्या 10 वर्ष देखभालीसाठी लागणा-या निधीची तरतूद कॉर्पस फंड स्वरूपात केली जाईल. या कॉर्पस फंडामध्ये कोणत्याही कराचा भाग, सेवाआकर, वैयक्तिक विद्युत देयक, लेखापरीक्षण शुल्क व इतर संकीर्ण शुल्क इत्यादी समाविष्ट नाही.

10. पुनर्वसित सदनिकेचे वाटप ज्यावेळी करण्यात येईल त्यावेळी भाडेकरू / संस्थेस सदर संक्रमण शिबिरातील जागेचा ताबा विनातक्रार मंडळाला देईल.
11. भाडेकरू / संस्थेस असे मान्य करतो की, तो सदर जागेचा वापर संस्थेच्या उद्दिष्ट / कार्यासाठी करेल.
12. भाडेकरू मान्य करतो की, सदर जागेचा वापर तो कसल्याही प्रकारच्या बेकायदेशीर किंवा अनैतिक कारणांसाठी करणार नाही व ज्यामुळे कोणत्याही प्रकारे मालमत्तेमधील बाजूच्या शेजा-यांना त्रास होईल अशा प्रकारे करणार नाही.
13. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ सदरची संपूर्ण मालमत्तेचा पुनर्विकास त्यात एक वा अनेक इमारती बांधून करत आहे आणि त्यामुळे मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ एक वा अनेक अभिहस्तांतरण पत्रे आणि / किंवा एक किंवा अनेक निरनिराळ्या इमारतींसाठी अभिहस्तांतरण / भाडेपट्टा करार करतील किंवा मंडळाला ज्याप्रमाणे सोईचे होईल त्याप्रमाणे इमारतींच्या समुहासाठी करतील.
14. मुंबई मंडळाला पुनर्वसित इमारत परिसरात, नियोजन प्राधिकरणाच्या नियमास अनुसरून असेल तर अतिरिक्त/विस्तारीत बांधकाम करण्याचा अधिकार असेल. भाडेकरूला / संस्थेस त्याबाबतीत आक्षेप घेता येणार नाही. अतिरिक्त/विस्तारीत बांधकामामुळे पुनर्वसित इमारतीच्या संरक्षणात्मक स्थिरतेला (Structural stability) ला कोणतीही हानी पोहचणार नाही याची जबाबदारी मुंबई मंडळावर / म्हाडावर असेल.
15. नवीन पुनर्वसित इमारतीच्या बांधकामासाठी चांगल्या प्रकारची कारागिरी (Workmanship) आणि चांगल्या दर्जाचे बांधकाम साहित्य

राहील. (Standard Quality Construction Material) वापरण्याची जबाबदारी मुंबई मंडळाची / म्हाडाची असेल.

16. पात्र भाडेकरुचे / संस्थेस वापरातील सामान-सुमान संक्रमण शिबीरात व त्यानंतर नवीन पुर्नवसित घरात हलविण्यासाठी लागणारी आवश्यक व्यवस्था म्हाडामार्फत करण्यात येतील.
17. नवीन पुर्नवसन इमारतीमध्ये सदनिकेचा ताबा देण्यापूर्वी भोगवटा प्रमाणपत्र व त्याअंतर्गत आवश्यक असलेल्या व्यवस्था जसे की, कायमस्वरुपी सांडपाण्याची विल्हेवाट व्यवस्था, पाण्याची जोडणी व विदयुत जोडणी, भुमिगत पाण्याच्या टाक्या व पंपींग व्यवस्था, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग इ. पूर्ण करण्याची जबाबदारी मुंबई मंडळ / म्हाडाची असेल.
18. पुनर्वसन गाळे हस्तांतरणाबाबत, महाराष्ट्र भाडेनियंत्रण कायदा (गाळेधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन होईपर्यंत) व तदनंतर महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायदा यातील तरतुदी गाळेधारकावर बंधनकारक राहतील. भाडेकरू व इतर लाभधारक यांच्यासाठी हस्तांतरण शुल्क व कालावधी शासन नियमानुसार राहील.
19. येथे असे मान्य करण्यात येते की, भविष्यकाळात त्रयस्थ पक्षकारांने (Third Party) कधीही जुन्या चाळीतील गाळयांबाबत अथवा पुनर्वसीत इमारतीमधील वितरीत करण्यात आलेल्या सदनिकेबाबत कोणताही हक्क किंवा दावा दाखल / निर्माण केल्यास, त्याला फक्त भाडेकरू / संस्थेस जबाबदार असतील व त्याचा बचाव करण्यास सक्षम / पात्र असतील आणि कोणत्याही तृतीय पक्षकाराने कोणत्याही प्रकारचा हक्क सांगितल्यास त्याच्या खर्चास व परिणामास ते / ती जबाबदार राहतील, आणि भाडेकरू / संस्थेस

अशा प्रकारच्या कोणतीही नुकसान भरपाई मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाला / म्हाडाला लागू देणार / भरावी लागणार नाही.

20. सदर मालमत्तेचा संपूर्ण विकास करण्यासाठी मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ / म्हाडा जबाबदार राहिल व त्याबाबत होणा-या सर्व प्रकारच्या नुकसानीची हानी किंवा हानीची तोशिस / झळ भाडेकरूस / संस्थेस लागू देणार नाहीत.

21. बांधकाम अभिकर्त्याची / कंत्राटदार मे. _____

जो पुनर्वसन प्रकल्पाचे बांधकाम करत आहे तो बांधकामातील संरचनात्मक दोषांना / उणीवांना इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्याचा दाखला मिळाल्याच्या तारखेपासून किंवा मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळाने / म्हाडाने दाखला दिल्यापासून जे उशिरा असेल त्यापासून पाच वर्षे जबाबदार असेल. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ / म्हाडा प्रस्तावित इमारतीचे बांधकाम संबंधित भारतीय मानकानुसार (Indian Standard Code) व संबंधित भुकंप प्रवण क्षेत्राच्या/विभागाचा (Seismic Zone) विचार करून ते बांधकाम भुकंप प्रतिबंधक असेल व ते बांधकाम नोंदणीकृत आर.सी.सी. सल्लागाराने प्रमाणित केलेले असेल.

याला साक्ष (Witnesseth) म्हणून यातील पक्षाकारांनी त्यांच्या स्वाक्ष-या मुंबई येथे वर नमुद केलेल्या _____ तारखेस केल्या आहेत.

परिशिष्ट

मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

(म्हाडाचा घटक)



MUMBAI HOUSING AND AREA DEVELOPMENT BOARD

(A MHADA UNIT)

इमारत क्र. ____ जी बीडीडी चाळ, नायगाव / ना.म. जोशी मार्ग /
वरळी या भुखंडाच्या जमिनवर आहे व त्याचा संपूर्ण भाग ज्याचे क्षेत्र
____ चौ.मिटर आहे, ज्याचा भुमापन क्रमांक ____
नगर भुमापन क्रमांक ____ असा आहे व जी
____ मुंबई पिन कोड 400 0 ____ येथे वसलेली आहे,
नोंदणीकृत जिल्हा मुंबई शहर आणि ज्याच्या चतुःसिमा खालिप्रमाणे
आहेत.

उत्तरेस :-

दक्षिणेस :-

पूर्वेस :-

पश्चिमेस :-

मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ, मुंबईच्या मुख्य अधिका-याने
हयावर श्री. _____ हयांच्या समक्ष सही केली आणि
वितरित केले.

भाडेकरु / संस्था _____ यांचे सक्षम प्राधिकारी

_____ याने त्यांची / तिची स्वाक्षरी

श्री. _____ हयांच्या समक्ष सही केली

व वितरित केले.

जोडपत्र अ

सोई सुविधांची यादी मास्टर प्लॅनसह

पुनर्वसन इमारतीत शासकीय / निमशासकीय / खाजगी संस्थांना देण्यात येणाऱ्या जागेअंतर्गत मुलभूत सोयी सुविधा व सामायिक सोई सुविधा.

१. कार्यालयासाठी १००० X १००० मी.मी. व्हिट्रीफाइड टाइल्सचे फ्लोअरिंग.
२. प्रसाधन गृहांमध्ये भिंतींना छतापर्यंत ३०० X ६०० मी.मी. टाइल्स dado.
३. प्रसाधन गृहामध्ये अँटिस्किड (Antiskid) ६०० X ६०० टाइल्सचे फ्लोअरिंग.
४. स्ट्रक्चरल ग्लेझिंग सिस्टिम व खिडक्यांना अँल्युमिनियम अँनोडाइज्ड सेक्शन.
५. लोखंडी रोलिंग शटरचे प्रवेशव्दार व प्रसाधनगृहासाठी मार्बलची चौकट असलेले दरवाजे.
६. तळमजल्यावरील लॉबीमध्ये कोट सह मार्बल फ्लोअरिंग व वरील सर्व व्हरांडयात फ्लोअरिंग.
७. पार्किंगमध्ये कॉक्रीट फ्लोअरिंग.
८. इमारतीसाठी दोन पॅसेंजर आणि एक स्ट्रेचर लिफ्ट.

९. कार्यालयासाठी Water Treatment Plant, Sewerage Treatment Plant, Organic Waste Converter, Firefighting System and CCTV या सुविधा.
१०. सौर उर्जा आणि रेन वॉटर हार्वेस्टिंग (RWH) या सुविधा.
११. कार्यालय इमारती ह्या भूकंपरोधक स्ट्रक्चर आहेत.
१२. कार्यालयासाठी पुरेशा पाण्याची सोय करण्याकरीता भूमिगत (Underground) व इमारतीवरील (Overhead) पाण्याच्या टाकीची प्रत्येक इमारतीस सुविधा.
१३. खेळाचे मैदान, मनोरंजनाचे मैदान, दैनंदिन वस्तूसाठी दुकाने, दवाखाना, शाळा इ. मुलभूत सुविधा आराखड्यात समाविष्ट आहे.

१

मास्टर प्लॅन