मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
(म्हाडाचा घटक)
MUMBAI HOUSING AND AREA DEVELOPMENT BOARD
(A MHADA UNIT)

नमुना करारनामा (ट्रांझिट कॅम्पसाठी)

(बीडीडी चाळीच्या पुनर्विकास योजनेअंतर्गत शासकीय / निमशासकीय / खाजगी संस्थेसमवेत / तात्पुरत्या पर्यायी जागेसाठीचा करावयाचा करारनामा)

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

आणि....

शासकीय / निमशासकीय / खाजगी संस्था ____________

____________ खोली क्रमांक ____________

चाळ क्र. ________ विद्युत ग्राहक क्रमांक: ____________

मोबाईल क्र. [   ] बीडीडी चाळ, नायगांव / एन.एम. जोशी मार्ग / वरळी, मुंबई ________ येथे राहतात.

ज्यांचा उल्लेख यापुढे ``भाडेकरु" असा करण्यात आला आहे, ज्याचा अर्थ प्रतिकुल / विसंगवादी (Repugnant) नसल्यास, त्यात त्याचे / तिचे वारस, निष्पादक, प्रशासक आणि त्यांनी नियुक्त केलेल्या व्यक्ती यांचा समावेश होईल हे दुस-या भागात, यांच्यात करण्यात येत आहे.

ज्या अर्थी, जमीन ज्याच्या शहर भूमापन क्रमांक ________आहे, जी _______येथे वसलेले आहे. ज्याच्यात _______चाळीचा________/ भाडेकरुंचा / संस्थेस समावेश होतो, जी ``बीडीडी चाळ`` या नावाने ओळखली जाते व ज्याची मालकी महाराष्ट्र शासनाची आहे (ज्यांचा उल्लेख यापुढे ``सदर चाळी") असा करण्यात येत आहे.

ज्या अर्थी, 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.

ज्या अर्थी, राज्याच्या मंत्रिमंडळाने सदर बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय दि. 17/03/2016 रोजी झालेल्या राज्य मंत्रीमंडळाच्या बैठकीत घेतला आहे व त्यानुसार शासनाच्या

गृहनिर्माण विभागाने या संदर्भात दि. 30 मार्च 2016 रोजी शासन निर्णय निर्गमित केला आहे.

ज्या अर्थी महाराष्ट्र शासनाने ``महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण`` यांची नियुक्ती सुकाणू अभिकरण (Nodal Agency) आणि नियोजन प्राधिकरण (Planning Authority) म्हणून बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकास प्रकल्पाची अंमलबजावणी करण्यासाठी केली आहे व त्यानुसार म्हाडावरील जबाबदारी दि. 30 मार्च 2016 च्या शासन निर्णयानुसार यथायोग्य निश्चित केली आहे.

ज्या अर्थी, सदर जमीन 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 जमीन म्हाडाला हस्तांतरित करण्याचे महसूल आणि वन विभाग यांच्या दि.29/08/2016 च्या शासन ज्ञापन 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.

ज्या अर्थी, म्हाडाने वास्तुविशारद-संमत्रक [Architect-Consultant] व बांधकाम ठेकेदाराची नियुक्ती बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकासाच्या बांधकाम प्रकल्पासाठी केली आहे.

ज्या अर्थी, दुस-या भागातील पक्षकार हा जुनी बीडीडी चाळ क्रमांक ------- व जी नायगाव/ना.म.जोशी मार्ग/वरळी येथे आहे, त्यातील चाळ क्र.---- मधील सदनिका क्र. _______ याचा

``प्रमाणित भाडेकरु`` [Bonafide Tenant] आहे व जे घर /सदनिका पुर्नविकासासाठी रिकामे करणे आवश्यक आहे व म्हाडाने दिलेल्या संक्रमण आवासामध्ये स्थलांतरीत करणे आवश्यक आहे.

ज्या अर्थी, भाडेकरु / संस्थेस हयांना माहित आहे की, सध्याच्या चाळी (ज्यांचे बांधकाम सन 1920 ते 1925 या दरम्यान झाले आहे). हया मोडकळीस आलेल्या स्थितीमध्ये आहेत त्यामुळे म्हाडाकडे बीडीडी चाळींचा पुर्नविकास प्रकल्प कार्यान्वित करण्याचे काम सोपविले आहे.

ज्या अर्थी, पुर्नविकासाच्या कालावधीत हंगामी संक्रमण आवास देणे आवश्यक आहे.

उ) ज्या अर्थी , **शासकीय / निमशासकीय / खाजगी संस्था ________ यांना सदर जागेचे / सदनिकेचे वितरण सेवा निवासस्थान / भाडेकरूच्या कल्याण कार्यासाठी शासनाच्या दि. ________ च्या आदेश** क्र. ________ **अन्वेय वितरण करण्यात आले आहे.**

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

I)

II)

III)

ज्या अर्थी, दुस-या भागातील पक्षकार बीडीडी चाळ नंबर ________मधील

खोली /सदनिका क्रमांक________त्या बाबतीत शासन नियुक्त सक्षम प्राधिकारी यांनी त्यांचे दिनांक ________ चे आदेश क्र. ________ अन्वये प्रमाणित केलेला भाडेकरु / संस्थेस आहे व

त्यांना सदर जागा बीडीडी चाळीच्या पुनर्विकास करण्यासाठी रिक्त करणे आवश्यक आहे आणि त्यामुळे सदर भाडेकरु / संस्थेस याने त्याच्या ताब्यातील सदर घर रिक्त करण्याचे आणि म्हाडाने वाटप केलेल्या संक्रमण आवासामध्ये स्थलांतरित करण्याचे खालील नमूद अटी व शर्ती नुसार ज्या आपसात मान्य करण्यात आल्या त्याप्रमाणे मान्य केले त्यांचा उल्लेख यापुढे नमूद करण्यात येत आहे.

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

1. असे मान्य करण्यात येते की, या करारनाम्याअन्वये आणि भाडेकरु / संस्थेस याने मान्य केल्याप्रमाणे आणि संस्थेने सध्याच्या जुन्या जागेचा / सदनिकेचा ताबा हस्तांतरित करण्याचे मान्य केल्याप्रमाणे त्या ऐवजी ``म्हाडा`` याद्वारे खोली क्रमांक ________मजला क्रमांक-------संक्रमण इमारत क्रमांक________जी ________मुंबई येथे आहे, त्या जागेचे वाटप हयापुढे नमूद केलेल्या अटी व शर्ती नुसार करत आहे.

   अ) वाटप पत्राच्या दिनांकापासून 15 दिवसांच्या आत जर भाडेकरु / संस्थेस संक्रमण आवास ज्याचे वाटप त्याला केले आहे त्याचा ताबा घेण्याचे त्याने नाकारले तर म्हाडा त्याला किंवा तिला तात्पुरता निवास देण्याच्या जबाबदारीतून मुक्त होईल व भाडेकरुचे / संस्थेस म्हाडा अधिनियमानुसार त्याच्या बी.डी.डी.चाळीतील मुळ जागेतून निष्कासन केले जाईल.

ब) भाडेकरु / संस्थेस पुनर्वसित इमारतीत स्थलांतरीत होण्यापूर्वी संक्रमण शिबीरातील तात्पुरत्या निवासाची जागा रिक्त करण्याची हमी देत आहे. ज्यावेळी त्याला म्हाडाच्या संबंधित अधिका-याकडून सांगितले जाईल त्यावेळी तो/ती पुनर्वसित इमारतीच्या नवीन जागेचा ताबा घेईल.

क) संक्रमण आवास ज्यावेळी भाडेकरुच्या ताब्यात असेल त्यावेळेतील खोलीचे वैयक्तिक विद्युत शुल्क आणि जुन्या खोलीची विद्युत शुल्काची थकबाकी असल्यास, ती देण्यास, तो जबाबदार असेल परंतु त्याला किंवा तिला म्हाडाने दिलेल्या हंगामी / संक्रमण निवासाचे भाडे, सामयिक वापराबाबत सेवाआकार दयावे लागणार नाही.

ड) भाडेकरु / संस्थेस त्याच्या किंवा तिच्या हंगामी /संक्रमण निवासात तो / ती राहत असणा-या कालावधीत कोणत्याही प्रकारचे बेकायदेशीर वाढ / फेरबदल करणार नाही.

2. असे मान्य करण्यात येते की, भाडेकरु, / संस्थेस त्याच्या किंवा तिच्या हंगामी संक्रमण काळात राहण्याची जागा त्याला पुनर्वसित इमारतीमध्ये त्याला वाटप केले जाईल त्या दिनांका पासून 15 दिवसांच्या कालावधीत रिक्त करेल आणि सदर जागेचा ताबा घेईल.

3. असे मान्य करण्यात येते की, भाडेकरुस / संस्थेस तात्पुरता संक्रमण, निवास विकास नियंत्रण नियमावलीच्या

नियम 33 (9)(ब) नुसार आणि इतर संबंधित तरतुदीनुसार देण्यात येत आहे.

4. असे मान्य करण्यात येते की, जर भाडेकरु / संस्थेस याने नवीन पुनर्वसन इमातीत स्थलांतरीत होण्यासाठी संक्रमण निवासामधील जागा रिक्त केली नाही तर म्हाडा भाडेकरुला / संस्थेस 24 तासाची निष्काषित करण्याची नोटीस/सूचना देऊन रिक्त करता येईल.

5. भाडेकरु / संस्थेस याद्वारे मान्य करतो, जाहीर करतो आणि निश्चित करतो कि तो / ती संक्रमण निवासाचा वापर त्याच्या / तिच्या स्वत:च्या वापरासाठी करेल आणि त्याचा ताबा कोणत्याही अन्य व्यक्तीस कोणत्याही प्रकारे देणार नाही.

6. भाडेकरु / संस्थेस असे मान्य करतो व जाहीर करतो की, त्याला वाटप करण्यात आलेल्या संक्रमण निवासाच्या संदर्भात विजेचे शुल्क तो किंवा ती देईल आणि बी.ई.एस.टी. / अन्य विदयुत पुरवठादार कंपनीकडून कोणत्याही प्रकारचे देणे नाही असे प्रमाणपत्र कायमस्वरुपी पुनर्वसन निवासाचा ताबा घेण्याच्या अगोदर मिळवेल.

7. सदर भाडेकरुस / संस्थेस ________चौ.मी. (_________ चौ.फुट) चटई क्षेत्राच्या पुनर्वसित जागेत मालकी हक्काने विनामूल्य सामावून घेण्यात येईल.

8. ``मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ`` हे भाडेकरुला / संस्थेस वाटप करण्यात आलेल्या सदर पुनर्वसित सदनिका व त्या इमारती मध्ये ज्या सोईसुविधा पुरविण्यात येणार आहेत त्याचा उल्लेख सदर करारनाम्यासोबत जोडण्यात आलेल्या **`जोडपत्र-अ'** मध्ये करण्यात आलेला आहे.

9. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, म्हाडा प्रस्तावित नवीन पुनर्वसित इमारतीचे प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु झाल्याच्या दिनांकापासून **तीस महिन्यांच्या** आत बांधकाम पूर्ण करेल.
10. पुनर्वसन इमारतीत भाडेकरूचे / संस्थेस पुनर्वसन झाल्यानंतर पुनर्वसित इमारतीच्या दहा वर्ष देखभालीसाठी लागणारया 'कॉर्पस फंडाची' तरतूद म्हाडा तर्फे करण्यात येईल.

याला साक्ष म्हणून हयातील पक्षकाराने आपापल्या सहया या करारनाम्यावर मुंबई येथे वर नमूद दिनांक__________रोजी केलीय.

मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ साठी ,
हयावर श्री हयांच्या समक्ष)
सही केली आणि वितरित केले)
भाडेकरु / संस्थेच्या वतीने प्राधिक्त आधकारी श्री
ज्याने त्याची/तिची सही
श्री_____________________यांच्या
समक्ष केली व वितरित केले)

`जोडपत्र अ'

सोईसुविधांची 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 टाईल्सचे फ्लोअरिंग.
२. प्रसाधन गृहांमध्ये भिंतींना छतापर्यंत ३०० X ६०० मी.मी. टाईल्स dado.
३. प्रसाधन गृहामध्ये अँटिस्किड (Antiskid) ६०० X ६०० टाईल्सचे फ्लोअरिंग.
४. स्ट्रक्चरल ग्लेझिंग सिस्टिम व खिडक्यांना अॅल्युमिनियम अॅनोडाइज्ड 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 कॉंक्रिट 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 हया 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 आराखडयात समाविष्ट आहे.

मास्टर प्लॅन