मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

(म्हाडाचा घटक)

MUMBAI HOUSING AND AREA DEVELOPMENT BOARD
(A MHADA UNIT)

मसुदा करारनामा (नवीन मालकी तत्वावरील गाळा)

(बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकास योजनेअंतर्गत (झोपडीधारक) मालकी हक्काने देण्यात येणाऱ्या सदनिकेसाठीचा करारनामा)

हा करारनामा दिनांक_____२०१७ 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 १९७६ महाराष्ट्राचा १९७७ चा २८ अधिनियम अन्वये करण्यात आली आहे व त्याचे कार्यालय गृहनिर्माण भवन, कला नगर, वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१ 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 क्षेत्रीय घटक आहे पहिल्या भागात

आणि ....

श्री / श्रीमती_________________राहणार झोपडी क्रमांक_____चाळ क्र._____ _____इमारत क्र.___जवळ / मध्ये बीडीडी चाळ येथील नायगांव / एन.एम.जोशी मार्ग / वरळी, मुंबई_______येथे राहतात. ज्यांचा उल्लेख यापुढे भाडेकरु / झोपडीधारक असा करण्यात आला आहे. ज्याचा अर्थ प्रतिकुल / विसंगवादी [Repugnant] नसल्यास त्यात त्याचे / तिचे वारस, निष्पादक, प्रशासक आणि त्यांनी नियुक्त केलेल्या व्यक्ती यांचा समावेश होईल दुसऱ्या भागात, यांच्यात करण्यात येत आहे.

ज्या अर्थी

अ) जमिन ज्याच्या शहर भूमापन क्रमांक _____आहे जी_________येथे___वसलेली आहे. ज्याच्यात _____चाळींचा / ___भाडेकरुंचा / झोपडीधारकांचा 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.१७-०३-२०१६ 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 Agnecy) आणि "नियोजन प्राधिकरण" (Planning Authority) म्हणून बीडीडी चाळीचा पुनर्विकास प्रकल्प अंमलात आणण्यासाठी / अंमलबजावणी करण्यासाठी केली आहे व त्यानुसार म्हाडा वरील जबाबदारी दिनांक ३०-०३-२०१६ च्या शासन निर्णयानुसार यथायोग्य निश्चित केली आहे.

इ) सदर जमिन महाराष्ट्र शासनाच्या मालकिची आहे व ज्यावर शासनाने बीडीडी चाळ ज्या वरळी / नायगाव / ना.म.जोशी मार्ग येथे वसलेल्या आहेत. त्या बीडीडी चाळींचा पुर्नविकास करण्यासाठी शासनाने सदर जमिन म्हाडाला वर्ग / हस्तांतरीत करण्याचे महसूल आणि वन विभाग यांच्या दि.२९-०८-२०१६ च्या शासन ज्ञापन क्रमांक. जमीन २५१५/६८१ / प्र.क्र.५० (भाग १)/ ज-२ अन्वये ठरविले आहे आणि दि.२४-१०-२०१६ रोजीच्या शासन आदेश क्रमांक. सीएसएलआर / आईव्ही -२/ टे-८ / बी.डी.डी. चाळ / म्हाडा/२०१६ अन्वये मालमत्ता पत्रकात "म्हाडा" चे नाव दाखल करण्यात आलेले आहे. जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून या तिनही बीडीडी चाळींखालील जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा दि.२१-०४-२०१७ रोजी म्हाडास देण्यात आला आहे.

ई) म्हाडाने वास्तुविशारद संमत्रक (Architect - Consultant) व बांधकाम अभिकर्त्यांची / ठेकेदाराची नियुक्ती बीडीडी चाळींच्या पुर्नविकासाच्या बांधकाम प्रकल्पासाठी केली आहे.

उ) भाडेकरु / झोपडीधारक हा जुनी बीडीडी चाळ क्रमांक______जी नायगांव / ना.म.जोशी मार्ग / वरळी येथे आहे त्यातील सदनिका क्र._____याचा प्रमाणित भाडेकरु / झोपडीधारक आहे व त्याला सक्षम प्राधिकारी यांनी त्यांचे दिनांक __________चे आदेश क्र.____अन्वये त्याला / तिला पात्र आहे असे प्रमाणित केलेले आहे. अश्या पात्र भाडेकरु /

झोपडीधारकासाठी बीडीडी चाळ वरळी येथील नियोजनाच्या दृष्टीकोनातून प्रस्तावित स्वतंत्र पुर्नविकसित इमारती बांधण्यात येणार आहेत. अशा पुर्नवसित इमारतींमध्ये भाडेकरुला २५.०० चौ.मि. (२६९ चौ.फूट) क्षेत्रफळ चटईक्षेत्राची सदनिका वाटप करण्यात येईल. सदरचे वाटप लॉटरी पध्दतीने होईल.

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

१. "मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ" हे भाडेकरुला / झोपडीधारकाला सदर मालमत्तेवर बांधण्यात येणाऱ्या पुनर्वसित इमारतीमध्ये २५.०० चौ.मीटर (२६९ चौ.फूट) चटई क्षेत्रफळ असलेल्या जागेचे, वाटप मालकी हक्काने व विनामुल्य करेल. बीडीडी चाळी नायगांव, ना.म.जोशी मार्ग व वरळी येथील सर्व भाडेकरु / झोपडीधारकांचे पुनर्वसन स्वतंत्रपणे प्रस्तावित व बांधण्यात येणाऱ्या बीडीडी चाळ वरळी येथील चाळीच्या जागेवर करण्यात येणार आहे. भाडेकरु / झोपडीधारकाने संक्रमण शिबीरातील 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.

२. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ हे भाडेकरु / झोपडीधारकाला वाटप करण्यात आलेल्या सदर पुनर्वसित सदनिकेमध्ये सोईसुविधा पुरवतील त्याचा उल्लेख सदर करारनाम्यासोबत जोडण्यात आलेल्या "जोडपत्र -अ" मध्ये करण्यात आलेला आहे.

३. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, म्हाडा बीडीडी चाळ वरळी येथे प्रस्तावित नवीन व स्वतंत्र पुनर्वसित इमारतीचे प्रत्यक्ष बांधकाम

सुरु झाल्याच्या दिनांकापासून तीस महिन्यांच्या आत बांधकाम पूर्ण करेल.

४. भाडेकरु / झोपडीधारकाला त्याच्या / तिच्या / त्यांच्या बीडीडी चाळीमधील जुन्या भाडयाच्या जागेच्या ऐवजी पुनर्वसनाची सदनिका मालकी हक्काने व विनामूल्य वाटप करण्यात येईल. म्हाडा भाडेकरु / झोपडीधारकाला सदर पुनर्वसित सदनिकेचा ताबा हस्तांतरीत करतेवेळी पुनर्वसित सदनिकेचे स्वतंत्र वाटपाचे / ताब्याचे पत्र देईल.

५. भाडेकरु / झोपडीधारक सदर पुनर्वसित सदनिकेमध्ये कोणत्याही प्रकारचे, कोणत्याही पध्दतीने कसल्याही प्रकारची बदल किंवा फेरबदल करणार नाहीत.

६. भाडेकरु / झोपडीधारक सदर जागेत कसल्याही प्रकारची धोकादायक वस्तुचा साठा करणार नाहीत किंवा ठेवणार नाहीत.

७. भाडेकरु / झोपडीधारक याव्दारे असे मान्य करतात व हमी देतात की, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अंतर्गतच्या तरतुदीनुसार तो / ती नियोजित सहकारी संस्थेचा सभासद होईल, जी संस्था यापुढे नमूद केल्याप्रमाणे स्थापन करण्यात येईल आणि तसेच वेळोवेळी नोंदणीच्या / नियोजित संस्थेची स्थापना करण्यासाठी सहकार्य करील.

८. भाडेकरु / झोपडीधारक याव्दारे 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 यंत्रणाचे इमारत विषयक नियम व नियमावली व उपविधी यांचे पालन करण्याचे मान्य करतो. नवीन पुनर्वसित इमारतीसाठी भाडेकरुंची सहकारी संस्था स्थापन करण्यात येतील. अशा संस्थेचे सभासदत्व भाडेकरुला 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.

९. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळामार्फत बीडीडी रहिवाशांसाठी बांधण्यात आलेल्या पुनर्वसित इमारतीच्या १० वर्ष देखभालीसाठी लागणाऱ्या निधीची तरतूद कॉर्पस फंड स्वरुपात केली जाईल. या कॉर्पस फंडामध्ये कोणत्याही कराचा भाग, सेवाआकार, वैयक्तिक विद्युत देयक, लेखापरीक्षण शुल्क व इतर संकीर्ण शुल्क इत्यादी समाविष्ट नाही.

१०.पुनर्वसित सदनिकेचे वाटप ज्यावेळी करण्यात येईल त्यावेळी भाडेकरु / झोपडीधारक सदर संक्रमण शिबीरातील जागेचा ताबा विनातक्रार मंडळाला देईल.

११.भाडेकरु / झोपडीधारक असे मान्य करतो की, तो सदर जागेचा वापर त्याच्या किंवा तिच्या कुटुंबियांच्या राहण्यासाठी करेल.

१२.भाडेकरु / झोपडीधारक मान्य करतो की, सदर जागेचा वापर तो कसल्याही प्रकारच्या बेकायदेशीर किंवा अनैतिक कारणांसाठी करणार नाही व ज्यामुळे कोणत्याही प्रकारे मालमत्तेमधील बाजूच्या शेजाऱ्यांना त्रास होईल अशा प्रकारे करणार नाही.

१३.मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ सदरची संपूग्र 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 निरनिराळया इमारतींसाठी अभिहस्तांतरण / भाडेपट्टा करार करतील किंवा मंडळाला ज्याप्रमाणे सोईचे होईल त्याप्रमाणे इमारतींच्या समूहासाठी करतील.

१४. मुंबई मंडळाला पुनर्वसित इमारत परिसरात, नियोजन प्राधिकरणाच्या नियमास अनुसरुन असेल तर अतिरिक्त / विस्तारीत बांधकाम करण्याचा अधिकार असेल. भाडेकरुला / झोपडीधारकाला त्याबाबतीत आक्षेप घेता येणार नाही. अतिरिक्त / विस्तारीत बांधकामामुळे पुर्नवसित इमारतीच्या संरक्षणात्मक स्थिरतेला (Structural stability) ला कोणतीही हानी पोहचणार नाही याची जबाबदारी मुंबई मंडळावर / म्हाडावर असेल.

१५. नवीन पुर्नवसित इमारतीच्या बांधकामासाठी चांगल्या प्रकारची कारागिरी (Workmanship) आणि चांगल्या दर्जाचे बांधकाम साहित्य राहील. (Standard Quality Construction Material) वापरण्याची जबाबदारी मुंबई मंडळाची / म्हाडाची असेल.

१६. पात्र भाडेकरुचे / झोपडीधारकाचे वापरातील सामान-सुमान संक्रमण शिबीरात व त्यानंतर नवीन पुनर्वसित घरात हलविण्यासाठी लागणारी आवश्यक व्यवस्था म्हाडामार्फत करण्यात येतील.

१७. नवीन पुनर्वसन इमारतीमध्ये सदनिकेचा ताबा देण्यापूर्वी भोगवटा प्रमाणपत्र व त्याअंतर्गत आवश्यक असलेल्या व्यवस्था जसे की, कायमस्वरुपी सांडपाण्याची विल्हेवाट व्यवस्था, पाण्याची जोडणी व विदयुत जोडणी, भूमिगत पाण्याच्या टाक्या व पंपींग व्यवस्था, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग इ. पूर्ण करण्याची जबाबदारी मुंबई मंडळ /म्हाडाची असेल.

१८. पुनर्वसन गाळे हस्तांतरणाबाबत, महाराष्ट्र भाडेनियंत्रण कायदा (गाळेधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थाप होईपर्यंत) व तद्नंतर महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायदा यातील तरतुदी गाळेधारकावर बंधनकारक राहतील. भाडेकरु व इतर लाभधारक यांच्यासाठी हस्तांतरण शुल्क व कालावधी शासन नियमानुसार राहील.

१९.लाभार्थीस पुनर्वसन इमारतीमध्ये ताबा देण्यात आलेल्या दिवसापासून पुढील १० वर्षे पुनर्वसन गाळा हस्तांतरीत करता येणार नाही.

२०. येथे असे मान्य करण्यात येते की, भविष्यकाळात त्रयस्थ पक्षकारांने (Third Party) कधीही जुन्या चाळीतील गाळयांबाबत अथवा पुनर्वसित इमारतीमधील वितरीत करण्यात आलेल्या सदनिकेबाबत कोणताही हक्क किंवा दावा दाखल / निर्माण केल्यास, त्याला फक्त भाडेकरु 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 भाडेकरु अशा प्रकारच्या कोणतीही नुकसान भरपाई मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाला / म्हाडाला लागू देणार / भरावी लागणार नाही.

२१.सदर मालमत्तेचा संपुर्ण विकास करण्यासाठी मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ / म्हाडा जबाबदार राहिल व त्याबाबत होणाऱ्या सर्व प्रकारच्या नुकसानीची हानी किंवा हानीची तोशिस / झळ भाडेकरुस लागू देणार नाहीत.

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

याला साक्ष (Witnesseth) म्हणून यातील पक्षाकारांनी त्यांच्या स्वाक्षऱ्या मुंबई येथे वर नमुद केलेल्या ________तारखेस केल्या आहेत.

परिशिष्ट

झोपडी क्र. __________जी इमारत क्र.____जवळ व जी बीडीडी चाळ, नायगाव / ना.म.जोशी मार्ग / वरळी या भुखंडाच्या जमिनीवर आहे व त्याचा संपूर्ण भाग ज्याचे क्षेत्र ____चौ.मिटर आहे, ज्याचा भूमापन क्रमांक__________नगर भूमापन क्रमांक _____असा आहे व जी ______मुंबई पिन कोड ४०० ०____येथे वसलेली आहे, नोंदणीकृत जिल्हा मुंबई शहर आणि ज्याच्या चतु :सिमा खालीप्रमाणे आहेत.

उत्तरेस :-
दक्षिणेस :-
पुर्वेस :-
पश्चिमेस :-

मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ, मुंबईच्या मुख्य अधिकाऱ्याने हयावर श्री.____________हयांच्या समक्ष सही केली आणि वितरित केले.

भाडेकरु __________याने त्याची / तिची स्वाक्षरी
श्री.__________________हयांच्या समक्ष सही केली वितरीत केले.

"जोडपत्र अ"

सोईसुविधांची यादी मास्टर प्लॅनसह

पुनर्वसन सदनिकेअंतर्गत देण्यात येणाऱ्या मुलभूत सोयी सुविधा व सामायिक सोयी सुविधा.

१. सदनिकेअंतर्गत ८०० x ८०० मी. मी. विट्रीफाईड टाईल्सचे फलोअरिंग.
२. स्वयंपाकगृहात ॲन्टिस्किड (Antiskid) टाईल्सचे फलोअरिंग.
३. सिंक सहित ग्रेनाईट किचन ओटा.
४. प्रसाधनगृहामध्ये भिंतीना लिंटेलच्या उंचिपर्यंत ३०० x ६०० मी. मी. टाईल्स.
५. प्रसाधनगृहामध्ये ॲन्टिस्किड (Antiskid) ६०० x ६०० मी. मी. टाईल्सचे फलोअरिंग.
६. खिडक्यांना ॲल्युमिनियम ॲनोडाइज्ड सेक्शन.
७. बैठक खोली व शयनकक्ष (बेडरुम) यांना लाकडी चौकटीचे आणि प्रसाधनगृहांसाठी मार्बलची चौकट असलेले दरवाजे.
८. तळमजल्यावरील व्हरांडयात मार्बलचे फलोअरिंग व वरील सर्व व्हरांडयात कोटा फलोअरिंग.
९. प्रत्येक इमारतीसाठी दोन पॅसेंजर आणि एक स्ट्रेचर लिफट.
१०. पुर्नविकसित / पुर्नवसित क्लस्टरसाठी Water Treatment Plant, Sewerage Treatment Plant, Organic Waste Converter या सुविधा.
११. सौर ऊर्जा आणि रेन वॉटर हार्वेस्टिंग (RWH) या सुविधा.
१२. पुर्नविकसित / पुर्नवसित इमारती हया भुकंपरोधक स्ट्रक्चर आहेत.
१३. पुर्नविकसित / पुर्नवसित सदनिकेत पुरेशा पाण्याची सोय करण्याकरिता भूमिगत (Underground) व इमारतीवरील (Overhead) पाण्याच्या टाकीची प्रत्येक इमारतीस सुविधा.
१४. खेळाचे मैदान, मनोरंजनाचे मैदान, दैनंदिन वस्तूसाठी दुकाने, दवाखाना, शाळा इ. मुलभूत सुविधा आराखडयात समाविष्ट आहेत.

१
मास्टर प्लॅन

२
वितरीत करण्यात येणाऱ्या सदनिका क्र. दर्शविणारा मंजूर इमारतीचा नकाशा

मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

(म्हाडाचा घटक)

MUMBAI HOUSING AND AREA DEVELOPMENT BOARD

(A MHADA UNIT)