आज दिनांक / /

करारनामा

(बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकास योजने अंतर्गत लाभार्थ्यां समवेत मालकी हक्काने देण्यात येणाऱ्या सदनिकेसाठीचा कायमच्या घराचा करारनामा)

हा करारनामा दिनांक / / रोजी "मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ" जे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांचे प्रादेशिक घटक आहे, ज्या वैधानिक संस्थेची स्थापना महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियम १९७६, महाराष्ट्राच्या १९७७ चा २८ अधिनियम अन्वये करण्यात आली आहे व त्याचे कार्यालय गृहनिर्माण भवन, कलानगर, वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०००५१ 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

१) श्री. / श्रीमती ---

२) श्री. / श्रीमती ---

३) श्री. / श्रीमती ---

राहणार ---------------------------------- बीडीडी चाळ क्रमांक -------------------- खोली क्रमांक -------, ----------------- मार्ग, मुंबई --------------- येथे राहतात. ज्यांचा उल्लेख यापुढे "भाडेकरु" असा करण्यात आला आहे. ज्याचा अर्थ प्रतिकूल / विसंगवादी [REPUGNANT] नसल्यास त्यात त्याचे / तिचे वारस, निष्पादक, प्रशासक आणि त्यांनी नियुक्त केलेल्या व्यक्ती यांचा समावेश दुसऱ्या भागात करण्यात येत आहे.

ज्या अर्थी,

(अ) जमीन ज्याचा नगर भूमापन क्रमांक ------------------------------------ आहे जी वसाहत -------------------- मुंबई येथे वसलेली आहे. ज्याच्या एकूण --- चाळींच्या व ज्या चाळीत एकूण ------- भाडकेकरुचा समावेश होतो व ही वसाहत या विभागात ---------------------- "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) दिनांक १७-०३-२०१६ रोजी झालेल्या राज्य मंत्री मंडळाच्या बैठकीत सदर बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेतला आहे.

(ड) महाराष्ट्र शासनाने "महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण" यांची नियुक्ती "सुकाणू अभिकरण" (Nodal Agency) आणि "नियोजन प्राधिकरण" (Planning Authority) म्हणून बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास प्रकल्प अंमलात आणण्यासाठी / अंमलबजावणी करण्यासाठी केली आहे व त्यानुसार म्हाडावरील जबाबदारी दि.३०-०३-२०१६ च्या शासन निर्णयानुसार यथा योग्य निश्चित केली आहे.

(इ) सदर जमीन महाराष्ट्र शासनाच्या मालकीची आहे व ज्यावर शासनाने बीडीडी चाळ ज्या वरळी / नायगांव / ना.म. जोशी मार्ग येथे वसलेल्या आहेत, ज्या बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास करण्यासाठी शासनाने सदर जमीन म्हाडाला वर्ग / हस्तांतरित करण्याचे महसूल आणि वन विभाग यांच्या दिनांक २९-०८-२०१६ च्या शासन ज्ञापन क्रमांक, जमीन २५१५/६८१/प्र.क्र. ५० (भाग १)/ज-२ अन्वये ठरविले आहे आणि दिनांक २४-१०-२०१६ रोजीच्या शासन आदेश क्रमांक सी.ए.स.एल.आर/आरईव्ही-२/टे/बी.डी.डी.चाळ/म्हाडा/२०१६ अन्वये मालमत्ता पत्रकात "म्हाडा"चे नाव दाखल करण्यात आलेले आहे. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर कार्यालयाकडून या तीनही बीडीडी चाळीं खालील जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा दिनांक २१-०४-२०१७ रोजी म्हाडास देण्यात आला आहे.

(ई) म्हाडाने वास्तुविशारद समंत्रक म्हणून ----------------------------- यांची तर बांधकाम अभिकर्ता / ठेकेदार म्हणून ----------------------- यांची नियुक्ती केली आहे.

(उ) भाडेकरु हा बीडीडी चाळ क्रमांक ------------- जी, ---------------- विभाग येथे आहे. त्यातील सदनिका क्र. --------------- याचा प्रमाणित भाडेकरु आहे व त्याला / तिला सक्षम प्राधिकारी यांनी त्यांचे दिनांक / / चे आदेश क्रमांक -------------- मधील पात्रता सूचितील क्रमांक ------------- अन्वये त्याला / तिला पात्र असे प्रमाणित केलेले आहे. ज्या मुंबईतील जागेवर वरील भाडेकरुची जुनी इमारत उभी आहे त्याचा जागेच्या परिसरात नवीन पुर्नविकसित इमारती बांधण्यात येणार आहेत. अशा नवीन पुर्नविकसित / पुनर्वसित इमारतीमध्ये लाभार्थीस बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ विनिमय ३३(९) (ब) अन्वये ४६.४५ चौ.मी. (५०० चौ.फूट) क्षेत्रफळ चटई क्षेत्राची त्या भाडेकरुच्या कायमच्या मालकीची सदनिका, लॉटरी पध्दतीने वाटप करण्यात आलेली आहे व ती सदनिका त्या भाडेकरुची कायमची मालकीची सदनिका राहील.

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

१. "मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ" लाभार्थीला सदर मालमत्तेवर बांधण्यात येणाऱ्या पुर्नविकसित / पुनर्वसित इमारतीमध्ये ४६.४५ चौ.मी. (५०० चौ.फू.) क्षेत्रफळ असलेल्या जागेचे वाटप मालकी हक्काने व विनामुल्य करेल. पुर्नविकसित / पुनर्वसित इमारत ज्या परिसरात सध्याचे घर / सदनिका अस्तित्वात आहे त्याच परिसरात असेल. याचाच अर्थ नायगांव, वरळी, ना.म.जोशी मार्ग येथे राहणाऱ्या भाडेकरुला त्याच्याच आताच्या रहात असलेल्या परिसरात कायमच्या मालकी हक्काच्या सदनिकेचे वाटप करण्यात येईल. भाडेकरूने संक्रमण शिबिरातील जागा खाली केल्यावर, जुन्या घराच्या बदल्यात, पुर्नविकसित / पुनर्वसित 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 आहे.

ज्याअर्थी, दुसऱ्या भागातील पक्षकार बीडीडी चाळ क्र. ---- मधील खोली क्र. ---- याबाबतीत शासन नियुक्त सक्षम प्राधिकारी यांनी त्यांचे दि. ------------ चे आदेश क्र. ---------- मधील पात्रता सूचितील क्रमांक ------------- अन्वये प्रमाणित केलेला भाडेकरु / गाळेधारक आहे व त्यांना सदर जागा बीडीडी चाळींच्या पुर्नविकास करण्यासाठी रिक्त करणे आवश्यक असेल आणि त्यामुळे सदर भाडेकरु / गाळेधारक याने त्याच्या ताब्यातील सदर घर रिक्त करण्याचे आणि म्हाडाने वाटप केलेल्या संक्रमण निवासामध्ये स्थलांतरित करण्याचे खालील नमुद अटी व शर्ती नुसार ज्या आपसात मान्य करण्यात आल्या त्याप्रमाणे मान्य करण्यात येते त्यांचा उल्लेख यापुढे नमूद करण्यात येत आहे. त्यामुळे आता दोन्ही पक्षकारांनी खालीलप्रमाणे नमूद अटी व शर्तींना सहमती व मान्यता दिलेली आहे. असे मान्य करण्यात येते की, या करारनाम्याअन्वये आणि भाडेकरु / गाळेधारक याने मान्य केल्याप्रमाणे आणि त्याने/ तिने सध्याचा जुन्या घराचा / सदनिकेचा ताबा हस्तांतरित करण्याचे मान्य केल्याप्रमाणे त्याऐवजी "म्हाडा" याद्वारे खोली क्र. ----- मजला क्र. ----- संक्रमण बिल्डिंग क्र. -----, ------------ मिल येथे आहे त्या जागेचे वाटप यापुढे नमूद केलेल्या अटी व शर्तीनुसार करत आहे.

अ) वाटप पत्राच्या दिनांकापासून १५ दिवसांच्या आत जर भाडेकरु / गाळेधारक संक्रमण आवास ज्याचे वाटप त्याला केले आहे त्याचा ताबा घेण्याचे त्याने नाकारले तर म्हाडा त्याला किंवा तिला तात्पुरत्या निवास देण्याच्या जबाबदारीतून मुक्त होईल व गाळेधारकाचे म्हाडा अधिनियमानुसार त्याच्या बीडीडी चाळीतील मूळ जागेतून निष्कासन केले जाईल.

असे मान्य करण्यात येत आहे की, या करारनाम्या अन्वये आणि भाडेकरु / गाळेधारक याने मान्य केल्याप्रमाणे आणि त्याने/तिने सध्याचा जुन्या घराचा / सदनिकेचा ताबा हस्तांतरित करण्याचे मान्य केल्याप्रमाणे त्याऐवजी म्हाडा संक्रमण वसाहतीत खोली क्र. ----- मजला क्र. ----- संक्रमण बिल्डिंग क्र. ----, ------------- मिल येथे आहे त्या जागेत जातील. बीडीडी चाळींतील टप्पा-१ व टप्पा-२ मधील ज्या भाडेकरुंना त्यांच्या मूळ जागेवरुन स्थलांतरित करावयाचे आहे, परंतु, स्थलांतरित करण्यासाठी संक्रमण गाळे उपलब्ध नाहीत, अशा निवासी गाळेधारकांनी त्यांचा गाळा रिक्त करुन दिल्यानंतर त्या गाळेधारकाला रु. २३,०००/- (रुपये तेवीस हजार मात्र) प्रति माह घरभाडे देण्यात येईल. व त्या

रक्कमेमध्ये दर ३ वर्षांनी ५ टक्के वाढ करण्यात येईल. गाळेधारकांना गाळा रिक्त करतेवेळी पहिल्या ५ महिन्यांचे भाडे एक रक्कमी देण्यात येईल.

ब) भाडेकरु / गाळेधारक पुनर्वसित इमारती मध्ये स्थलांतरित होण्यापूर्वी संक्रमण शिबिरातील तात्पुरत्या निवासाची जागा रिक्त करण्याची हमी देत आहे. ज्यावेळी त्याला म्हाडाच्या संबंधित अधिकाऱ्याकडून सांगितले जाईल त्यावेळी तो/ती पुनर्विकास / पुनर्वसित इमारतीच्या पुनर्वसित जागेचा ताबा घेईल व संक्रमण शिबिरातील जागा रिक्त करेल.

क) संक्रमण आवास ज्यावेळी भाडेकरुंच्या / गाळेधारकाच्या ताब्यात असेल त्यावेळेतील खोलीचे वैयक्तिक विद्युत शुल्क आणि जुन्या खोलीची थकबाकी असल्यास ती देण्यास तो जबाबदार असेल तसेच संक्रमण शिबिरातील निवासस्थान हे विनामूल्य देण्यात येईल. त्याचे कोणतेही भाडे किंवा मेन्टेनन्स भाडेकरूला किंवा गाळेधारकाला म्हाडाला द्यावे लागणार नाही.

ड) भाडेकरु / गाळेधारक त्याच्या किंवा तिच्या हंगामी / संक्रमण निवासात तो/ती राहत असणाऱ्या कालावधीत कोणत्याही प्रकारचे बेकायदेशीर वाढ / फेरबदल करणार नाही. भाडेकरु/ गाळेधारक त्याच्या किंवा तिच्या हंगामी संक्रमण काळात राहण्याची जागा त्याला पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारती मध्ये त्याला वाटप केले जाईल त्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या कालावधीत रिक्त करेल आणि सदर जागेचा ताबा घेईल.

असे मान्य करण्यात येते की, भाडेकरुस / गाळेधारकास तात्पुरता संक्रमण निवास विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नियम ३३(९) (ब) नुसार तसेच संबंधित तरतुदीनुसार देण्यात येत आहे.

असे मान्य करण्यात येते की, भाडेकरु / गाळेधारक याने नवीन पुनर्वसन इमारती मध्ये स्थलांतरित होण्यासाठी संक्रमण निवासामधील जागा रिक्त केली नाही तर म्हाडा भाडेकरुला / गाळेधारकाला २४ तासाची निष्कासित करण्याची नोटीस / सूचना देऊन जागा रिक्त करता येईल आणि ज्यावेळी म्ळाडाला आवश्ये असेल त्यानुसार भाडकरु / गाळेधारक सदर जागा रिक्त करण्याची हमी देत आहे.

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

२. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ हे भाडेकरूला वाटप करण्यात आलेल्या सदर पुनर्विकसित / पुनर्वसित सदनिकेमध्ये सोई सुविधा पुरवतील त्याचा उल्लेख सदर करारनाम्यासोबत जोडण्यात आलेल्या "जोडपत्र अ" मध्ये करण्यात आलेला आहे.
३. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, म्हाडा प्रस्तावित नवीन पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीचे प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु झाल्याच्या दिनांकापासून तीस महिन्यांच्या आत बांधकाम पूर्ण करेल. तद्नंतर तीन महिन्याच्या आत पुनर्वसन सदनिकेचा ताबा लाभार्थीस देण्यात येईल. नवीन इमारतींच्या बांधकामासाठी आवश्यक असणाऱ्या सर्व चाळी व चाळींव्यतिरिक्त असलेले अधिकृत व अनधिकृत बांधकामे तोडल्यानंतर उपलब्ध होणाऱ्या मोकळ्या भूखंडावर प्रत्यक्ष बांधकामाला सुरुवात केली जाईल.
४. बीडीडी चाळी भाडेकरुला / लाभार्थीला त्याच्या / तिच्या /त्यांच्या बीडीडी चाळी मधील जुन्या भाड्याच्या जागेच्या सदनिकेऐवजी नवीन पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारती मधील नवीन सदनिका मालकी हक्काने व विनामूल्य वाटप करण्यात येईल. म्हाडा सदर नवीन पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीमधील नवीन मालकी हक्काच्या सदनिकेचा ताबा हस्तांतरित करतेवेळी पुनर्विकसित / पुनर्वसित सदनिकेचे स्वतंत्र वाटपाचे / ताब्याचे पत्र देईल.
५. सदर पुनर्विकसित / पुनर्वसित सदनिकेच्या भिंती या संरचनात्मक स्वरुपाच्या असल्यामुळे या भिंतींच्या रचनेमध्ये कोणताही फेरबदल करता येणार नाही. याव्यतिरिक्त सदनिकेमध्ये कोणताही असंरचनात्मक फेरबदल (Non Structural Changes) महानगरपालिका वा म्हाडाच्या प्रचलित नियमानुसार संबंधित सक्षम अधिकाऱ्याकडून आगाऊ परवानगी घेऊनच करणे सदनिकाधारकास बंधनकारक राहील.
६. लाभार्थी सदर नवीन मालकीच्या जागेत कोणत्याही प्रकारच्या धोकादायक वस्तुचा साठा करणार नाहीत किंवा ठेवणार नाहीत.
७. लाभार्थी याद्वारे असे मान्य करतात व हमी देतात की, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अंतर्गतच्या तरतुदीनुसार तो / ती नवीन नियोजित सहकारी संस्थेचा सभासद होईल. जी संस्था यापुढे तरतुद केल्याप्रमाणे

स्थापन करण्यात येईल आणि तसेच वेळोवेळी नोंदणीच्या / नियोजित संस्थेची स्थापना करण्यासाठी सहकार्य करील.

८. लाभार्थी याद्वारे म्हाडाने किंवा मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने जे नियम / नियमावली नेमून दिली आहे, त्याप्रमाणे अनुपालन करण्याचे मान्य करतो. तसेच मुंबई महानगर पालिकेने किंवा अन्य स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासन किंवा अन्य सरकारी यंत्रणाचे इमारत विषयक नियम व नियमावली व उपविधी यांचे पालन करण्याचे मान्य करतो. नवीन पुर्नविकसित / 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.

९. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळामार्फत बीडीडी रहिवाशांसाठी बांधण्यात आलेल्या पुर्नविकसित / पुनर्वसित इमारतीच्या १२ वर्ष देखभालींसाठी लागणाऱ्या निधीची तरतूद कॉर्पस फंड स्वरुपात केली जाईल. या कॉर्पस फंडामध्ये कोणत्याही कराचा भाग, सेवा आकार, वैयक्तिक विद्युत देयक, लेखापरीक्षण शुल्क व इतर संकीर्ण शुल्क इत्यादी समाविष्ट नाही. बीडीडी चाळींतील पुर्नविकसित गाळा ताबा मिळाल्यापासून १० वर्षानंतर विक्री केल्यास त्यापुढील कालावधीतील सदर गाळ्याच्या देखभाल दुरुस्तीची जबाबदारी संबंधित गाळा खरेदीदाराची राहील.

१०. नवीन पुर्नविकसित / पुनर्वसित मालकी हक्काच्या सदनिकेचे वाटप ज्यावेळी करण्यात येईल व लाभार्थीला त्या नवीन मालकी हक्काच्या सदनिकेचे ताबापत्र देण्यात येईल त्यावेळी लाभार्थी सदर संक्रमण निवासातील जागेचा ताबा विनातक्रार म्हाडा (मंडळाला) देईल. तसेच मालकी हक्काच्या सदनिकेचा ताबा घेतल्यावर जे भाडेकरू म्हाडाकडुन भाडे घेतात त्यांचे भाडे बंद होईल.

११. लाभार्थी असे मान्य करतो की, सदर नवीन मिळणाऱ्या मालकी हक्काच्या घराचा जागेचा वापर तो त्याच्या किंवा तिच्या कुटुंबीयाच्या राहण्यासाठी करेल.

१२. लाभार्थी असे मान्य करतो की, सदर जागेचा वापर तो कसल्याही प्रकारच्या बेकायदेशीर किंवा अनैतिक कारणासाठी करणार नाही व ज्यामुळे कोणत्याही प्रकारे मालमत्तेची हानी किंवा बाजुच्या शेजाऱ्यांना त्रास होईल अशा प्रकारे करणार नाही.

१३. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ सदरच्या संपूर्ण मालमत्तेचा पुर्नविकास त्यात एक वा अनेक इमारती बांधून करत आहे आणि त्यामुळे मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ एक वा अनेक अभिहस्तांतरण करार आणि / किंवा एक किंवा अनेक निरनिराळ्या इमारतींसाठी अभिहस्तांतरण / भाडेपट्टा करार करतील किंवा मंडळाला ज्याप्रमाणे सोईचे होईल त्याप्रमाणे इमारतींच्या समुहासाठी करतील. प्रत्येक विभागवार म्हणजे वरळी, नायगांव व ना.म.जोशी मार्ग बीडीडी चाळी येथील बांधण्यात येणाऱ्या विभागवार सुखसोईंची देखभाल म्हाडाने नेमलेल्या व्यावसायिक देखभाल कंपन्या करतील

१४. मुंबई मंडळाला पुर्नविकसित / पुनर्वसित इमारत परिसरात नियोजन प्राधिकरणाच्या नियमास अनुसरुन असेल तर अतिरिक्त / विस्तारित बांधकाम करण्याचा अधिकार असेल. लाभार्थीला संरक्षणात्मक स्थिरतेला (Structure Stability) तसेच लाभार्थ्यांच्या सुरक्षिततेची व त्यांच्या विभागावर सुखसोईंच्या वापराची, देखभालीत कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये / कोणत्याही हानी पोहचणार नाही याची जबाबदारी मुंबई मंडळावर / म्हाडावर असेल.

१५. नवीन पुर्नविकसित / पुनर्वसित इमारतीत बांधकामासाठी चांगल्या प्रकारची कारागिरी (Workmanship) दर्जाचे बांधकाम साहित्य (Standard Quality Construction Material) वापरण्याची जबाबदार मुंबई मंडळाची / म्हाडाची असेल.

१६. पात्र लाभार्थीचे वापरातील सामान-सुमान संक्रमण शिबिरात व त्यानंतर नवीन पुर्नविकसित / पुनर्वसित घरात हलविण्यासाठी लागणारी आवश्यक व्यवस्था म्हाडा मार्फत करण्यात येईल.

१७. नविन पुर्नविकासित/पुर्नवसित इमारतीमध्ये सदनिकेचा ताबा देण्यापूर्वी भोगवटा प्रमाणपत्र व त्या अंतर्गत आवश्यक असलेल्या व्यवस्था जसे की कायमस्वरुपी सांडपाण्याची विल्हेवाट व्यवस्था, पाण्याची जोडणी, विद्युत जोडणी, भुमिगत पाण्याच्या टाक्या व पंपिंग व्यवस्था, रेनवॉटर हार्वेस्टिंग, जनरेटर, पार्कींग, व विभागवार असणाऱ्या सर्व सुखसोयीचे व रहिवाश्यांना लागणाऱ्या सर्व सुख सुविधा पूर्ण करण्याची जबाबदारी तसेच ताबा दिल्यानंतर प्रत्येक टॉवरची गृहनिर्माण सोसायटी बनवून त्यांच्या प्रतिनिधीची एकत्रित विभागवार सोसायटी/मंडळ

स्थापन होऊन त्या सोसायटी किंवा मंडळाच्या ताब्यात विभागवार सुख सोयी देईपर्यंत सर्व जबाबदारी मुंबई मंडळ / म्हाडाची असेल. मात्र मुद्दा क्र. ९ मध्ये केलेल्या तरतुदीनुसार १२ वर्ष देखभालीची जबाबदारी म्हाडाची आहे.

१८. नवीन पुर्नविकसित / पुनर्वसित गाळे हस्तांतरणाबाबत, महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा (गाळेधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन होई पर्यंत) व तद्नंतर महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायद्यातील तरतुदी गाळेधारकावर बंधनकारक राहतील. लाभार्थी व इतर लाभदायक यांच्यासाठी हस्तांतरण शुल्क व कालावधी शासन नियमानुसार राहील.

१९. लाभार्थींचे इमारतीत पुनर्वसन झाल्यानंतर स्थापन केलेल्या गृहनिर्माण संस्थेच्या कोणत्याही सदस्याकडून होणाऱ्या त्याच्या सदनिकेच्या हस्तांतरणापोटी शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्क शासनास जमा करणे अनिवार्य राहील. तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कोणत्याही सदस्यास जिल्हाधिकारी यांच्या लेखी पुर्वानुमती शिवाय त्याची सदनिका गहाण ठेवता येणार नाही.

२०. येथे असे मान्य करण्यात येते की, भविष्यकाळात त्रयस्थ पक्षकाराने (Third Party) कधीही जुन्या चाळीतील गाळ्याबाबत अथवा पुर्नविकसित / पुनर्वसित इमारतीमधील वितरीत करण्यात आलेल्या सदनिकेबाबत कोणताही हक्क किंवा दावा दाखल / निर्माण केल्यास त्याला फक्त लाभार्थी जबाबदार असतील व पक्षकाराने कोणत्याही प्रकारचा हक्क सांगितल्यास त्याच्या खर्चास व परिणामास ते /ती जबाबदार राहतील, आणि लाभार्थी अशा प्रकारच्या कोणतीही नुकसान भरपाई मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाला / म्हाडाला लागू होणार / भरावी लागणार नाही.

२१. सदर मालमत्तेचा संपुर्ण विकास करण्यासाठी मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ / म्हाडा जबाबदार राहील व त्याबाबत होणाऱ्या सर्व प्रकारच्या नुकसानीचा किंवा हानीची तोशिस / झळ लाभार्थीस लागू देणार नाहीत.

२२. बीडीडी चाळींच्या पुर्नविकास कंत्राटामधील नमूद तरतूदीनुसार नवीन इमारतींना बांधकाम पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्र प्राप्त झालेल्या दिनांकापासून किंवा मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने / म्हाडाने / पुनर्वसन सदनिकेचा ताबा लाभार्थ्यास दिल्याच्या तारखेपासून जे उशिरा असेल त्यापासून पुढील ५ वर्षापर्यंत बांधकामातील संरचनात्मक दोषांना / उणीवांना संबंधित कंत्राटदार जबाबदार असेल. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ / म्हाडा प्रस्तावित इमारतींचे बांधकाम संबंधित भारतीय मानकानुसार (Indian Standard Code) व संबंधित भुकंप प्रवण क्षेत्राच्या / विभागाचा (Seismic Zone) विचार करून ते बांधकाम प्रतिबंधक असेल व ते बांधकाम नोंदणीकृत आर.सी.सी. सल्लागाराने प्रमाणित केलेले असेल.

याला साक्ष (witnesses) म्हणुन खालील पक्षकारांनी त्यांच्या स्वाक्षऱ्या मुंबई येथे वर नमुद केलेल्या (दि.---- / ----- /------) तारखेस केल्या आहेत.

परिशिष्ट

इमारत क्र. ----------- खोली क्र.-------- जी बीडीडी चाळ, -------- या भुखंडाच्या जमिनीवर आहे व त्याचा संपुर्ण भाग, ज्याचे क्षेत्रफळ ४६.४५ चौ.मी. आहे, ज्याचा नगर भूमापन क्रमांक -- आहे व जी ------मुंबई पिन कोड --------- येथे वसलेली आहे, नोंदणीकृत जिल्हा मुंबई शहर आणि ज्याच्या चतु:सिमा खालीलप्रमाणे आहेत.

उत्तरेस ------------

दक्षिणेस -------------

पूर्वेस ------------------

पश्चिमेस --------------

मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, मुंबईच्या मुख्य अधिकाऱ्यांच्या वतीने --------------------------------- मिळकत व्यवस्थापक (-----------------) यांच्या समक्ष सही केली आणि वितरीत केली.

भाडेकरु क्र. १) -- वय ----------, व्यवसाय -------------, पॅन क्र.----------------------------------, भाडेकरु क्र. २) -- वय ----------, व्यवसाय -------------, पॅन क्र.----------------------------------,भाडेकरु क्र. ३) ------------------------

------------------------------ वय -----, व्यवसाय -------------, पॅन क्र.-----------------------------------, सर्व राहणार चाळ नं. -----------, रुम नं. -----, रस्ता ---------------------------------, मुंबई ------------ याने त्याची / तिची स्वाक्षरी पुढील साक्षीदाराच्या समक्षीने केली.

साक्षीदार क्र. १) --- २) --- यांच्या समक्ष सही केली.

"जोडपत्र अ"

नायगांव बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्प

सोई सुविधांचे मास्टर प्लॅनसह

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

१. सदनिकेअंतर्गत ८०० X ८०० मी.मी. व्हिट्रीफाईड टाईल्सचे फ्लोरिंग.
२. स्वयंपाक गृहात अँन्टिस्किड (Antiskid) टाईल्सचे फ्लोरिग.
३. सिंकसहित ग्रेनाईट किचन ओटा.
४. प्रसाधन गृहामध्ये भिंतींना लिंटेलच्या उंचिपर्यंत ३०० X ६०० मी.मी. टाईल्स.
५. प्रसाधन गृहामध्ये अँन्टिस्किड (Antiskid) ६०० X ६०० मी.मी. टाईल्स फ्लोरिंग.
६. खिडक्यांना ॲल्युमिनिअम अँनोडाईज्ड सेक्शन.
७. बैठक खोली व शयनकक्ष (बेडरूम) यांना लाकडी चौकटीचे आणि प्रसाधन गृहांसाठी मार्बलची चौकट असलेले दरवाजे.
८. तळमजल्यावरील व्हरांड्यात मार्बलचे फ्लोअरिंग व वरील सर्व व्हरांड्यात कोटा फ्लोरिंग.
९. प्रत्येक इमारतींसाठी दोन पॅसेंजर आणि स्ट्रेचर लिफ्ट.
१०. पुर्नविकसित / पुनर्वसित क्लस्टरसाठी Water Treatment Plant, Sewerage Treatment Plant, Organic Waste Converter, Firefighting System and CCTV या सुविधा.
११. सौरऊर्जा आणि रेन वॉटरहार्वेस्टिंग या सुविधा.
१२. पुर्नविकसित / पुनर्वसित इमारती ह्या भूकंपरोधक स्ट्रक्चर आहेत.
१३. पुर्नविकसित / पुनर्वसित 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 आराखड्यात समाविष्ट आहेत.

"जोडपत्र अ"

ना.म. जोशी मार्ग बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्प

सोई सुविधांचे मास्टर प्लॅनसह

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

०१. सदनिकेअंतर्गत ८०० X ८०० मी.मी. व्हिट्रीफाईड टाईल्सचे फ्लोरिंग.
०२. स्वयंपाक गृहात अँन्टिस्किड (Antiskid) टाईल्सचे फ्लोरिग.
०३. सिंकसहित ग्रेनाईट किचन ओटा.
०४. प्रसाधन गृहामध्ये भिंतींना लिंटेलच्या उंचिपर्यंत ३०० X ६०० मी.मी. टाईल्स.
०५. प्रसाधन गृहामध्ये अँन्टिस्किड (Antiskid) ६०० X ६०० मी.मी. टाईल्स फ्लोरिंग.
०६. खिडक्यांना ॲल्युमिनिअम अँनोडाईज्ड सेक्शन.
०७. बैठक खोली व शयनकक्ष (बेडरूम) यांना लाकडी चौकटीचे आणि प्रसाधन गृहांसाठी मार्बलची चौकट असलेले दरवाजे.
०८. तळमजल्यावरील व्हरांड्यात मार्बलचे फ्लोअरिंग व वरील सर्व व्हरांड्यात कोटा फ्लोरिंग.
०९. प्रत्येक इमारतींसाठी दोन पॅसेंजर आणि स्ट्रेचर लिफ्ट.
१०. पुनर्विकसित / पुनर्वसित क्लस्टरसाठी Water Treatment Plant, Sewerage Treatment Plant, Organic Waste Converter, Firefighting System and CCTV या सुविधा.
११. सौरऊर्जा आणि रेन वॉटरहार्वेस्टिंग या सुविधा.
१२. पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारती ह्या भूकंपरोधक स्ट्रक्चर आहेत.
१३. पुनर्विकसित / पुनर्वसित 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 आराखड्यात समाविष्ट आहेत.

"जोडपत्र अ"

वरळी बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्प

सोई सुविधांचे मास्टर प्लॅनसह

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

१. सदनिकेअंतर्गत ८०० X ८०० मी.मी. व्हिट्रीफाईड टाईल्सचे फ्लोरिंग.
२. स्वयंपाक गृहात अँन्टिस्किड (Antiskid) टाईल्सचे फ्लोरिग.
३. सिंकसहित ग्रेनाईट किचन ओटा.
४. प्रसाधन गृहामध्ये भिंतींना लिंटेलच्या उंचिपर्यंत ३०० X ६०० मी.मी. टाईल्स.
५. प्रसाधन गृहामध्ये अँन्टिस्किड (Antiskid) ६०० X ६०० मी.मी. टाईल्स फ्लोरिंग.
६. खिडक्यांना ॲल्युमिनिअम अँनोडाईज्ड सेक्शन.
७. बैठक खोली व शयनकक्ष (बेडरूम) यांना लाकडी चौकटीचे आणि प्रसाधन गृहांसाठी मार्बलची चौकट असलेले दरवाजे.
८. तळमजल्यावरील व्हरांड्यात मार्बलचे फ्लोअरिंग व वरील सर्व व्हरांड्यात कोटा फ्लोरिंग.
९. प्रत्येक इमारतींसाठी तीन पॅसेंजर, एक फायर आणि एक स्ट्रेचर लिफ्ट.
१०. पुनर्विकसित / पुनर्वसित क्लस्टरसाठी Water Treatment Plant, Sewerage Treatment Plant, Organic Waste Converter, Firefighting System and CCTV या सुविधा.
११. सौरऊर्जा आणि रेन वॉटरहार्वेस्टिंग या सुविधा.
१२. पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारती ह्या भूकंपरोधक स्ट्रक्चर आहेत.
१३. पुनर्विकसित / पुनर्वसित 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 आराखड्यात समाविष्ट आहेत.

"जोडपत्र - ब"

नायगांव, ना.म.जोशी मार्ग आणि वरळी बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्प

बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पाअंतर्गत बांधण्यात येणाऱ्या पुनर्वसन इमारतीच्या १२ वर्ष देखभालीसाठी तरतूद करण्यात येणाऱ्या कॉर्पस फंड (Corpus Fund) अंतर्गत अंतर्भूत असलेल्या विविध बाबींचा तपशील : १) यांत्रिक उपकरणांची देखभाल खर्च

- सर्व यांत्रिक पंप मशिनरी
- मलनि:सारण प्रक्रिया केंद्र
- उद्वाहक
- सौर ऊर्जा प्रणाली सामाईक दिव्यांसाठी
- सामाईक दिवाबत्ती
- अग्निशमन प्रणाली
- डिझेल जनित्र संच
- सेंद्रिय कचरा निमिर्ती प्रणाली
- तळ मजल्यावरील व्हेंटिलेशन पंखे
- बंद दूरचित्र प्रणाली परिक्रमा मॉनिटर

२)बाह्य सोईसुविधांची देखभाल खर्च

- अंतर्गत रस्त्यांची देखभाल

३)सोई सुविधांची देखभालीसाठी मनुष्यबळ खर्च

- स्वच्छता व कचरा व्यवस्थापन पथक
- बगीचा देखभाल पथक
- सुरक्षा पथक
- सामाईक भागाचा देखभालीसाठी प्लंबिंग पथक
- सामाईक भागाचा देखभालीसाठी विद्युत पथक

४)विद्युत भार शुल्क

- सामाईक भागातील दिवे
- उद् वाहक
- मलनि:सारण प्रक्रिया केंदग
- यांत्रिक पंप
- सेंद्रिय कचरा निर्मिती प्रणाली

५) इमारतीची बाह्य रंगरंगोटी

- पुनर्विकसित इमारती बांधून झाल्यानंतर पहिल्या १२ वर्षात एकदाच बाह्य रंगरंगोटी काम.

--- करारनामा पूर्ण ---