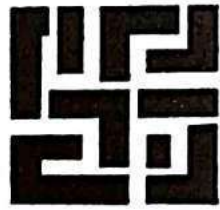


श्री सद्गुरु नगर
देवीपाडा, संत गोरा कुंभार रोड,
योजना विद्यालयाच्या मागे,
वोरीवली (पूर्व), मुंबई-४०० ०६६.

करारनामा

श्री./श्रीमती	रवींद्र नानू जुवळे
इमारत क्र.	९
मजला क्र.	दुसरा
खोली क्र.	३०४



श्री
सद्गुरु
इन्टरप्राइजेस

२६, पुनावाला (शेठे) विल्डींग,
दुसरा मजला, परेळ टी. टी.,
मुंबई-४०० ०१२.
टेलिफोन नं. ४१३५१२८



॥ श्री गणेश प्रसन्न ॥

करारनामा

आज दिनांक २६ ऑगस्ट १९६२ रोजी मागठाणे-बोरीवली (पूर्व) मुंबई येथे

श्रीयुत जगदीश वामनराव राणे
प्रवर्तक श्री. सद्गुरु एन्टरप्रायझेस
२६, पुनावाला विल्डींग, दुसरा माळा,
परेळ टी. टी., मुंबई-४०० ०१२.

पहिले पक्षीय
(डेव्हलपर्स)
मुखत्यारपत्रधारक
लिहून देणार.

यांसी

श्री./श्रीमती रवींद्र तानू सुर्वळे
वय २४ वर्ष, व्यवसाय धंदा
रहाणार चाळ अग्रवाले खोली क्र.
गांव मागठाणे, देवीपाडा
पश्चिम एक्सप्रेस हायवे जवळ,
बोरीवली (पूर्व), मुंबई-४०० ०६६.

दुसरे पक्षीय
(भाडेकरू)
लिहून घेणार.

कारणे उभयपक्षीयांस करार करण्यांत येतो की :-

सर्वे क्र. ३४/६ जूना फाळणी क्रमांक ४, सी टी एस क्र. २०८ पैकी १ ते १३ तसेच २१७ पैकी १ ते ५८ आणि २१८ पैकी १ ते ३२ अंदाजे क्षेत्रफळ ४ एकर १०-१/४ गुंटे म्हणजेच २०,००० चौ. वार म्हणजेच १९०८३ चौ. मीटर खोती शेतीची जमीन त्यावर असलेल्या चाळीवजा बांधकामासह मौजे मागठाणे, देवीपाडा, बोरीवली, [पूर्व] या ठिकाणी असून ती मिळकत कै. लक्ष्मीदास डायामाई पंजवाणी यांच्या पूर्णतः मालकीची असून ते कायदेशीर मालक, वाहिवाटदार व कब्जेदार आहेत.

कै. लक्ष्मीदास डायामाई पंजवाणी यांच्या पश्चात कायदेशीर वारस म्हणून त्यांच्या विधवा पत्नी १) श्रीमती हंसाबाई लक्ष्मीदास पंजवाणी व त्यांची मुले २) श्री. किशनलाल लक्ष्मीदास पंजवाणी ३) श्री. महेंद्र लक्ष्मीदास पंजवाणी ४) श्री. राजेंद्र लक्ष्मीदास पंजवाणी ५) श्री. रविंद्र लक्ष्मीदास पंजवाणी ६) सुरेंद्र लक्ष्मीदास पंजवाणी आणि तसेच त्यांच्या मुली ७) श्रीमती मधुबेन चंद्रकांत ठक्कर [पूर्वाश्रमीच्या मधुबेन लक्ष्मीदास पंजवाणी] ८) श्रीमती शरयु सुरेंद्र बराई [पूर्वाश्रमीच्या शरयुबेन लक्ष्मीदास पंजवाणी ९) श्रीमती फरीदा अलताफ अहमद [पूर्वाश्रमीच्या निरुपमा लक्ष्मीदास पंजवाणी] १०) प्रज्ञा लक्ष्मीदास पंजवाणी हे सर्वजण वरील मिळकतीचे वारसदार व मालक असून दि. ३० एप्रिल १९६७ रोजी पंजवाणी कुटुंबियांमध्ये एका ठरावाद्वारे वरील क्र. १ ते ६ वारसांना मिळकतीचे सर्व अधिकार व हक्क देण्यांत आले आहेत व त्यानुसार वरील मिळकती संदर्भात क्र. १ ते ६ वरील वारसांची नावे नोंदण्यांत आलेली आहेत. दि. ७ जानेवारी १९९२ रोजी श्रीमती हंसागौरी लक्ष्मीदास पंजवाणी यांचे निधन झाले असून मृत्युपूर्वी त्यांनी त्यांचे कसल्याही प्रकारचे मृत्युपत्र करून ठेवलेले नाही.

दि. २ डिसेंबर १९८६ रोजी वारस क्र. २ किशनलाल लक्ष्मीदास पंजवाणी यांचे निधन झाले व त्यांचे कायदेशीर वारस म्हणून त्यांची विधवा पत्नी श्रीमती शकुंतला किशनलाल पंजवाणी यांची नोंद करण्यांत आली.

वरील मिळकतीत कांही चाळ वजा बांधकामे असून तेथे अनेक भाडेकरू रहात आहेत. तसेच याच मिळकतीत नरसी लक्ष्मण घोडी यांच्या कुटुंबियांनी अॅडव्हर्स पब्लिशनेद्वारे घोडी चाळ बांधलेली असून त्यावर ते मालकी हक्क सांगत आलेले आहेत.

अशा प्रकारे वरील मिळकतीत असलेले भाडेकरू घोडी कुटुंब व इतर सर्व प्रकारच्या हक्क बोजासहीत सदर मिळकत वारसांकडून खेदी करण्याचा करार दि. २३ ऑगस्ट १९९१ रोजी पाहिले पक्षीय यांनी केलेला असून सदर मिळकत विकसित करण्याचा त्यांचा मनोदय आहे. त्यासाठी आवश्यक असलेले कूल मुखत्यार पत्र देऊन वाली वारसांनी त्यांना सर्व अधिकार दिलेले आहेत.

पहिले, पक्षीय डेव्हलपर्स हे वरील संपूर्ण मिळकत डेव्हलप करीत असून त्यांनी सदर मिळकतीवर जेजे कोणी हक्क दाखवित होते त्या सर्वांशी योग्य तो समझोता वं करार मदार केलेले आहेत. वरील संपूर्ण मिळकतीचा ताबा व कब्जा त्यांचेकडे घेतला असून सदर जागेवर निरानिराळ्या इमारती बांधून व सर्व सुखसोयी उपलब्ध करून देण्यासाठी लागणाऱ्या सर्व आवश्यक त्या परवानग्या तसेच ना हरकत प्रमाण पत्रे त्यांनी मिळवली असून या मिळकतीत असणाऱ्या चाळीतील भाडेकरूंना देखील त्यांच्या हक्क भाडेकरू हक्क मोबदल्यात त्यांच्याकडून कोणताही मोबदला न घेता नवीन इमारतीत कायम स्वस्थी मालकी हक्काने सदरिका घावयाचा प्रस्ताव भाडेकरूंना दिलेला आहे. भाडेकरूंना सदर प्रस्ताव योग्य व सोयीस्कर वाटल्यामुळे त्यांनी त्या प्रस्तावास मंजूरी दिलेली आहे.

दुसरे पक्षीय भाडेकरू वर नमूद केल्याप्रमाणे कायदेशीर भाडेकरू असल्यामुळे व सदरची नियोजित योजना कार्यान्वित करण्यासाठी पहिले पक्षीय डेव्हलपर्स यांना दुसरे पक्षीय भाडेकरू यांच्या सहकार्याची जरूरी असून नविन इमारत बांधण्याकरीता सध्याच्या चाळी तोडणे आवश्यक आहे. तरी पहिले पक्षीय यांनी त्याच मिळकतीत पर्यायी तात्पुरती-रहाण्यासाठी जागा घावयाची असून ते तशा प्रकारची जागा दिल्यास, चाळी तोडण्यास दुसरे पक्षीय यांची काही हरकत नाही. पहिले पक्षीय डेव्हलपर्स, दुसरे पक्षीय भाडेकरू यांस कोणताही मोबदला न घेता नविन इमारतीत कायम स्वस्थी व मालकी हक्काची जागा सुमारे — २४० — चौ. फूट विल्टअप एरिया सोबत जोडलेल्या नकाशावर लाल रंगाने दाखविल्याप्रमाणे देण्याचे मान्य केले आहे. व वरील निर्णय दुसरे पक्षीय यांस कायदेशीर व सोयीस्कर वाटल्यामुळे दुसरे पक्षीय भाडेकरू यांनी मान्य केले आहे. व त्या निमित्त उभय पक्षांत ठरलेल्या अटी व शर्ती पुढील प्रमाणे आहेत.

१) यापुढे वर नमूद केल्यानुसार नवीन जागा ताब्यात मिळवण्यात दरमहा रुपये ३०/- (रु. तीस हजार) मासिक भाडे म्हणून दुसरे पक्षीय भाडेकरू पहिले पक्षीय डेव्हलपर्स यांना देतील.

दुसरे पक्षीय सदर मिळकतीत अशवाल या चाळीत खोली क्र. येथे या सालापासून रहात असून त्यांची सध्याची जागा चौ. फूट क्षेत्रफळ (कार्पेट) असून त्यांनी आजतागायतचे संपूर्ण भाडे भरलेले आहे.

२) पहिले पक्षीय यांना सध्याच्या जुन्या चाळी पाडून तेथे मंजूर नकाशानुसार नविन इमारती बांधण्यात भाडेकरू यांची काहीही हरकत नाही तसेच दुसरे पक्षीय यांची सध्या त्यांच्या वापरात असलेली भाड्याची जागा परत करून तेथे नविन इमारत बांधण्यात पूर्ण संमती आहे. मूळ मालक व त्यांचे कुटुंबियांनी सदर मिळकतीचे डेव्हलपमेंटच्या कामी पहिले पक्षीय यांना दिलेल्या अधिकारांची दुसरे पक्षीय यांना पूर्ण माहिती आहे. त्याबाबत दुसरे पक्षीय यांची काहीही तक्रार वा हरकत वा शंका नाही.

३) दुसरे पक्षीय यांच्या भाडेकरू पणाच्या हक्काच्या बदल्यात पहिले पक्षीय त्यांना नविन इमारतीत दुसरे पक्षीय यांस सुमारे — २४० — चौ. फूट (विल्ट अप एरिया) जागा इमारत क्र. ७ सदरिका क्रमांक २००४ मजला क्र. १ येथे काहीही मोबदला न घेता मालकी तत्वावर देण्याचे असून देण्यात येणारी सदरिका तिचे वर्णन सोबत जोडलेल्या नकाशात लाल रंगाने दाखविल्याप्रमाणे असेल.

४) दुसरे पक्षीय यांना देण्यात येणाऱ्या विनामुल्य सदरिकांचे अंदाजे खर्च सुमारे रु. ६२,५००/- (षष्टी हजार) एवढा असून हा सर्व खर्च डेव्हलपर्स स्वतः करणार आहेत.

५) सदर करारनामा तसेच सरकार दरबारी लागणारा स्टॅम्प खर्च, सरकारी सोसायटी नोंदणीखर्च, दुसरे पक्षीयांनी त्यांचे वकील यांचे मार्फत करावयाचा असून तसे दुसरे पक्षीयांना मान्य आहे. सदर करारनाम्या संदर्भात येणारा खर्च खालीलप्रमाणे :-

- १) नियमाप्रमाणे भरती लागणारी सॅम्ब्युटी.
- २) रु. ५००.०० कायदेशीर फी.
- ३) रु. २६१.०० सहकारी सोसायटी नोंदणी फी व प्रवेश फी.
- ४) रु. ५००.०० सहकारी सोसायटी स्थापना खर्च.

- ६) दुसरे पक्षीय व इतर खेदीदार यांनी सहकारी सोसायटी स्थापन करावयाची असून अशा सहकारी सोसायटीच्या नावे पहिले पक्षीय यांना भिन्नकृतीचे किरीस्त करणेचे आहे. तसेच त्यांनी सहकारी सोसायटीचे कायदेकानून व नियम नोंदणीसाठी आम्बक ती ना हरकत प्रमाणपत्रे घावयाची आहेत. सोसायटीचे कायदेकानून व नियम दुसरे पक्षीय यांजवर बंधनकारक राहातील.
- ७) दुसरे पक्षीय हा करार झाल्यानंतर या करारान्वये होणारे फायदे किमान पाच वर्षे इतर कोणासाठी र्ण किंवा विकार नाहीत अशी हमी करारान्वये पहिले पक्षीयांस देत आहेत.
- ८) नियोजित सहकारी सोसायटीच्या इमारतीचे काम पूर्ण होण्यासाठी दुसरे पक्षीय यांनी सध्या त्यांच्याकडील जागेचा कच्चा देणे आम्बक आहे. व पहिले पक्षीय यांना बांधकामात सोयीचे होईल अशाप्रकारे दुसरे पक्षीय यांची त्याच भिन्नकृतीत पर्यायी सोय करावयाची आहे. पहिले पक्षीय यांनी दुसरे पक्षीय यांना नक्कि इमारतीत कायम रक्षणाची जागा दिल्याशिवाय त्यांना पर्यायी जागा सोदाव्यास कोणत्याही प्रकारे सांगवयाचे नाही असे कळू व मान्य करतात. परंतु नवीन कायमरक्षणी जागा दिल्यास दुसरे पक्षीय कोणतीही आडकाठी व अडकणूक न करता पर्यायी जागा रीकामी करून पहिले पक्षीय यांच्या तान्यात देतील असे मान्य व कळू करतात. अशाप्रसंगी काही वेळा पहिले पक्षीय यांस घेता पर आर्थिक बोजा सोसाया लागेल आणि दुसरे पक्षीय यांस गैरसोय सहन करावी लागेल. उभय पक्षीयांनी सहकार्य व समजूतीने इमारत बांधकाम कामी परस्परांनी सहकार्य देणेचे आहे.
- ९) पहिले पक्षीय यांनी पर्यायी जागा दिल्यानंतर दुसरे पक्षीय यांनी सध्याच्या जागेचा विनाबोजा ताबा पहिले पक्षीय यांना विकसित करण्यासाठी घावयाचा आहे. तसेच नविन इमारतीचे व्हॅन्स सर्व अॅपॉरिटीजकडून मान्य होऊन आल्यावर बांधकामास सुरुवात केल्यापासून २४ महिन्यांच्या आंत नक्कि इमारतीचे काम पूर्ण करून दुसरे पक्षीय यांना मालकी तत्वावरील जागेचा ताबा कच्चा देण्याची जबाबदारी पहिले पक्षीय यांजवर राहिल. एवढा कामास सुरुवात केल्यानंतर नैसर्गिक आपत्तीशिवाय दुसऱ्या कोणत्याही सववीखाली पहिले पक्षीय यांनी काम बांधविण्याचे नाही.
- १०) दुसरे पक्षीय हे कायदेशीर मान्य वेळळे भाडकरू आहेत म्हणून पहिले पक्षीय यांच्याबरोबर हा करार करित आहेत व मूळ मालक त्यांस साक्षीदार आहेत व तसे त्यांनी पहिले पक्षीय यांना मुक्त्यापत्र दिले आहे. मूळमालक व पहिले पक्षीय यांनी दुसरे पक्षीय यांजविरुद्ध नोटीस अथवा कोणत्याही प्रकारचा दावा केला असल्यास तो मागे घेतला जाईल व उभय पक्षीय यांमधील सर्व तटे बखेडे व कायदेशीर बावी कराराच्या तारखेस संपुष्टात आल्या आहेत असे समजण्यांत येईल.
- ११) वरील करारांत जर तक्रार, भांडण, तंटा निर्माण झाल्यास कोर्ट-कचेरी न करता उभय पक्षीय आपापसांत सानोपचाराने सोडवून घेतील.
- १२) पहिले पक्षीय यांना दुसरे पक्षीय यांनी सर्व प्रकारची येणे रक्कम सदनिकेचा ताबा घेणे पूर्वी चुकती करावयाची आहे.
- १३) मूळ मालकाचे टायटल मध्ये कांही दोष असल्यास व कोणी त्याला हरकत करून काम बांधविल्यास ते काम पुन्हा चालू करण्याची सर्व जबाबदारी पहिले पक्षीय यांच्यावर राहिल.

- १४) सदर सदनिकेत पहिले पक्षीय डेव्हलपर परिशिष्ट एक यामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे कोणत्याही प्रकारचा मोबदला न घेता सुखसुविधा उपलब्ध करून देतील.
- १५) नविन सदनिका तयार झाल्यानंतर व दुसरे पक्षीयांना ताबा दिल्यानंतर सदरच्या सदनिकेचे जे काही टॅक्सेस भरावे लागतील ते भरण्याची संपूर्ण जबाबदारी दुसरे पक्षीय यांच्यावर राहिल. व दुसरे पक्षीय सहकारी संस्थेचे सभासद होऊन त्या संस्थेचे जे काही नियम वगैरे असतील त्याचे पालन करतील व त्या संस्थेचे जे काही आऊट स्टँडिंग खर्च वगैरे असतील ते सुद्धा भरतील.
- १६) सदरची सदनिका देण्यासंबंधी दुसरे पक्षीय भाडेकरू यांच्यात, त्यांच्या कुटुंबियांत, अथवा इतर कोणत्याही व्यक्तीद्वारे काही तंटा वखेडा निर्माण झाला तर त्याचे निवारण करण्याची संपूर्ण जबाबदारी दुसरे पक्षीय भाडेकरू यांच्यावर राहिल.
- १७) नविन सदनिकेचा ताबा मिळाल्यानंतर त्या सदनिकेचा मालकी हक्काने दुसरे पक्षीय यांनी वंश परंपरेने उपभोग घ्यावयाचा आहे व ताबा मिळाल्यानंतर सध्याच्या खोलीचे भाडे अथवा पर्यायी जागेचा मन्टेनेन्स खर्च देण्याची गरज रहाणार नाही.

सदरचा करार उभयपक्षीयांनी केला असून तो त्यांचेवर, त्यांच्या कुटुंबियांवर, व वाली वारसांवर बंधनकारक आहे.

येणे प्रमाणे.....

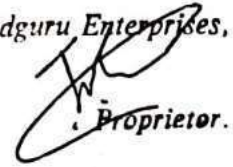
* मिळकतीचे परिशिष्ट *


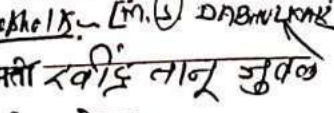
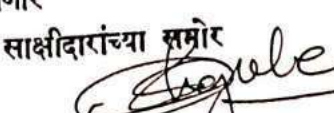
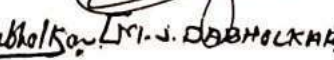
मौजे मागठाणे येथील मिळकत तालुका बोरीवली (पूर्व) व रजिस्ट्रेशन डिस्ट्रिक्ट व सब-डिस्ट्रिक्ट मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्हा मुंबई सर्वे नं. ३४ हिस्सा नं. ६ सी.टी.एस. नं. २०८, २०८/१. ते १३ आणि २१७/१ ते ५८ व २१८, २१८/१ ते ३२ क्षेत्र ४ एकर व १०,१/४ गुंठे म्हणजेच २०,००० वार म्हणजेच १९,०८३ मिटर्स, रुपये ३.१५ असेस-मेंट व त्यांच्या खालील प्रमाणे सीमा आहेत.

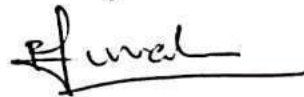
पूर्वेस	:	सर्वे नं. ४५, हिस्सा नं. ४
पश्चिमेस	:	सर्वे नं. ३४, हिस्सा नं. ५
उत्तरेस	:	सर्वे नं. ३४, हिस्सा नं. ७, २
दक्षिणेस	:	सर्वे नं. ३५, हिस्सा नं. ३

जगदीश वामनराव राणे)
 प्रवर्तक, श्री. सद्गुरु इंटरप्रायजेस)
 पहिले पक्षीय (डेव्हलपर्स))
 व मुख्यत्यारपत्र धारक लिहून देणार)
 खालील साक्षीदारांच्या समोर)

For Shree Sadguru Enterprises,


 Proprietor.

१) 
 २) 
 श्री./श्रीमती रवींद्र तानू जुवळ)
 दुसरे पक्षीय भाडेकरू)
 लिहून घेणार)
 खालील साक्षीदारांच्या समोर)
 १) 
 २) 



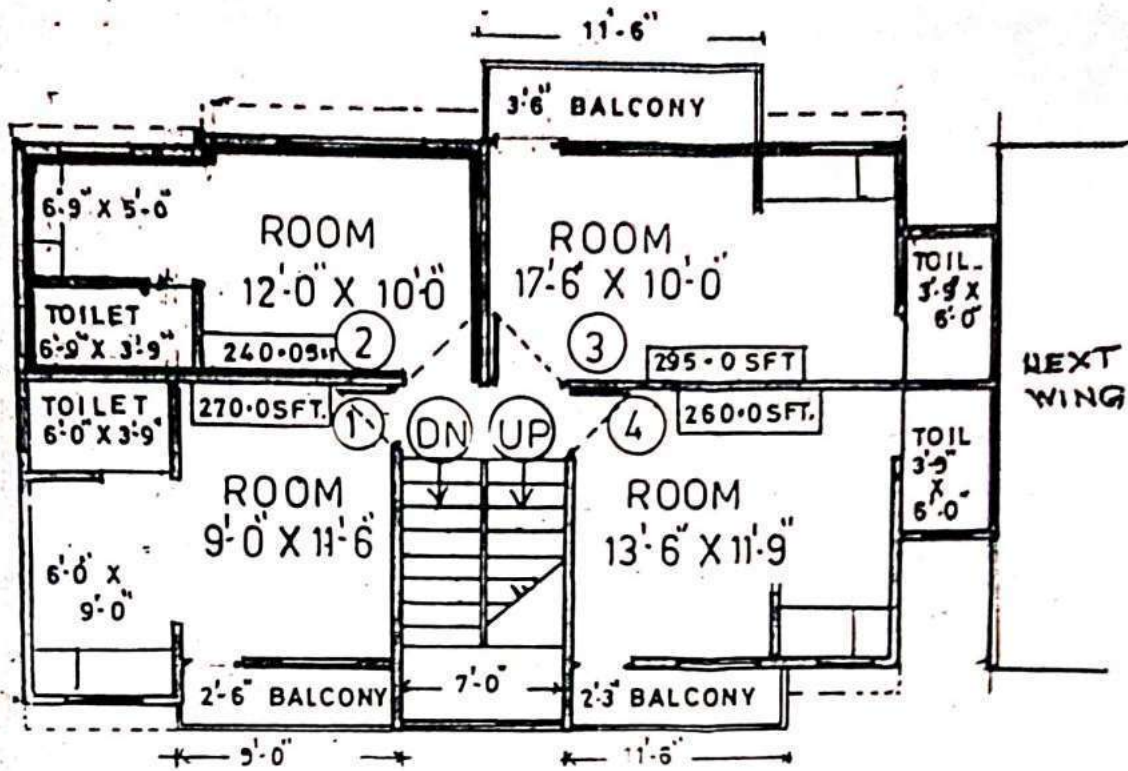
परिशिष्ट-१

पहिले पक्षीय यांनी दुसरे पक्षीय यांस देणे असलेल्या मालकी तत्वावरील सदनिकेत खालील प्रमाणे सुखसुविधा देण्याचे आहेत.

- १) स्वतंत्र एक खोली, सैयंगाक घरासाहित क्षेत्रफळ परिशिष्ट २, प्रमाणे.
- २) न्हाणीघरात, संडासात शहावादी लादी फ्लोअरींगसाठी, ग्लेज टाइल्सचा २ फूट डॅडो.
- ३) किचन प्लॅटफॉर्म.
- ४) प्रत्येक सदनिकेत ४ इलेक्ट्रीक पॉइंट.
- ५) इलेक्ट्रीकचा स्वतंत्र मीटर.
- ६) पाण्याचे कनेक्शन वरील स्टोरेजटँक मधून.
- ७) मेन लाकडी दरवाजा.

Praval

Tk



TYPICAL 1st TO 5th FLOOR PLAN

Scale 1" = 8'-0"

NO BALCONY AT GROUND FLOOR.

BUILDING No 9 - *AW*

FLAT NO. 207 ON 2nd FLOOR, IN WING 'E' ... ,

TENANT

Huvch

For Shree Sadgury Enterprises.

[Signature]
Proprietor.

DEVELOPER

PLAN OF PROPOSED BUILDING FOR
ACCOMMODATION OF EXISTING
TENANTS ON PLOT BEARING C.I.S. NO.
217 OF VILLAGE MAGATHANE
TALUKA BORIVLI AT BORIVLI (EAST)

N B CHOGLE
CHOGLE & ASSOCIATES
1 SUMITRA SADAN
MAHARASHTRA NAGAR
L T ROAD
BORIVLI (WEST)
BOMBAY - 400 092

तारीख २८ माहे ऑगस्ट १९९२.

श्री. जगदीश वामनराव राणे
प्रवर्तक, श्री सदगुरु इंटरप्राइजेस्

..... डेव्हलपर्स

आणि

श्री. / श्रीमती ~~रवींद्र तानू जुवळे~~

..... माडेकरू

करारपत्र

मे. चिटणीस वैती आणि कं.
अॅडव्होकेट आणि सॉलिसिटर्स
४१०/११, गुंडेचा चेम्बर्स,
नगीनदास मास्टर, रोड,
फोर्ट, मुंबई-४०० ०२३.

शिवाजी य. चौगुले
अॅडव्होकेट, हायकोर्ट.
२०३, शारदा, एस्. एन्. दुबे रोड,
दहिसर (पूर्व), मुंबई-४०० ०६८.