



23/09/2015

सूची क्र.2

द्वयम निबंधक महत्त्व नि २५३३३

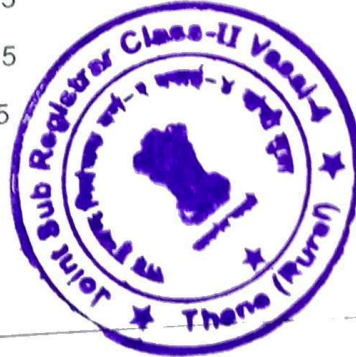
दस्तावेज क्रमांक: 4911/2015

नादणी

Regn 6.3m

गावाचे नाव : 1) निळेमोरे

(1) विलखाचा प्रकार	करारनामा	
(2) मोबदला	2000000	
(3) वाजार भाव (भाडेपट्ट्याच्या वायवितपट्टाकार आकारणी दतो की पट्टेदार त नमूद कराव)	1815000	
(4) भू-मापन पाट्टीच्या व घरक्रमांक (अमल्यास)		1) पालिकेचे नाव ठाणे इतर वर्णन मदतिका न आय / 704, माळा न मानवा मजला इमारतीचे नाव: ड्यु बेरी, यशवंत गौरव कॉम्प्लेक्स, बिल्डींग नं 5, रोड निळेमोरे, इतर माहिती: विभाग क्र. 10, जी + 7 ((Survey Number 191, 251, HIS:SA NUMBER 8 ;)) इतर हक्क
(5) क्षेत्रफळ		1) 43.21 चौ.मीटर पोटखराब क्षेत्र : 0 NA
(6) आकारणी किंवा जूडी देण्यात असलेले तपशील		
(7) दम्नापत्र करून देणा-या/निहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुक्मनामा किंवा आदेश अमल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.		1): नाव:-मं. श्री माई शक्ती एंटरप्रायजस तर्फे भागीदार श्री शरण शार कानोराव बय 31, पत्ता दुकान नं. 28, - , भावेश कमर्शियल कॉम्प्लेक्स, - , 4 था रोड, श्री पम्था कॉम्प्लेक्स, नालाभापारा प. शास्म, MAHARASHTRA, THANE, Non Government पिन कोड 401203 पत्ता नंबर ABRFS5382B
(8) दम्नापत्र करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुक्मनामा किंवा आदेश अमल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता		1): नाव:-मंगेश एम. कदम - - बय:-34, पत्ता:-प्लॉट नं. , माळा नं. , इमारतीचे नाव , प्लॉट नं. छत्रपती शिवाजी नगर, रोड नं: दत्तपाडा रोड, बोरीवली प., महाराष्ट्र, मुंबई पिन कोड 400060 पत्ता नं:-AYOPK9122H 2): नाव:-माधवी एम. कदम - - बय:-28, पत्ता:-प्लॉट नं. , माळा नं. , इमारतीचे नाव , प्लॉट नं. छत्रपती शिवाजी नगर, रोड नं: दत्तपाडा रोड, बोरीवली प., महाराष्ट्र, मुंबई पिन कोड 400060 पत्ता नं:-AYOPK9123G
(9) दम्नापत्र करून दिल्याचा दिनांक	23/09/2015	
(10) दम्न नादणी कल्याचा दिनांक	23/09/2015	
(11) अनक्रमांक, खंड व पृष्ठ	4911/2015	
(12) वाजार भावाप्रमाणे मूद्रांक शुल्क	120000	
(13) वाजार भावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	20000	
(14) शंग		



सह दुय्यम निबंधक सर्वे-२
कलर्स क्र. ४

मूल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील :-

मूद्रांक शुल्क आकारनाला निवडलेला अन्वय :-

(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

SHEET NO: 08/14

0096 & 0605

BLDG NO: 05 GROUND

DATE OF RECEIPT OF PLAN

STATEMENT OF APPROVAL OF PLAN

As amended in Subject to the
plans mentioned in this Office Letter
DATING 08/12/2011
2011-3710/2011

The architect shall be held responsible
herewith Superceding all the earlier
approved plans

TRUE COPY

Deputy Director Town Planning
Vasai-Virar City Municipal Corporation
Vasai - VIRAR (E)

THIS PLAN SHALL NOT BE CONSIDERED
AS A PROOF OF OWNERSHIP FOR ANY
DISPUTES IN ANY COURT OR LAW



वसई - ४
दस्त क्र. २९११ / १२०१५
२९१५



BLOCK PLAN, LOCATION PLAN, PLOT AREA DIAGRAM & AREA CALCULATION,
BUILT UP AREA STATEMENT, PARKING STATEMENT.

DESCRIPTION OF PROPOSAL AND PROPERTY

PROPOSED RESIDENTIAL BLDG ON PLOT BEARING S. NO 251, H. NO. B. 191, 197, 190
AT VILLAGE - WILEMORE, TAL. VASAI, DIST. THANE.

NAME OF OWNER
MR. ANIL GUPTA & MR. NITIN PATIL

SIGNATURE OF OWNER/POA HOLDERS

DATE: 12/10/2011
B.P. NO: 0096 & 0605
BAG. NO: 08/14
B.P. NO: 019

SCALE: AS SHOWN
DRAWN BY: [Signature]
CHECKED BY: [Signature]

NORTH LINE
SIGNATURE: NAME (IN BLOCK LETTERS) AND ADDRESS OF ARCHITECT/ENGINEER/
STRUCTURAL ENGINEER

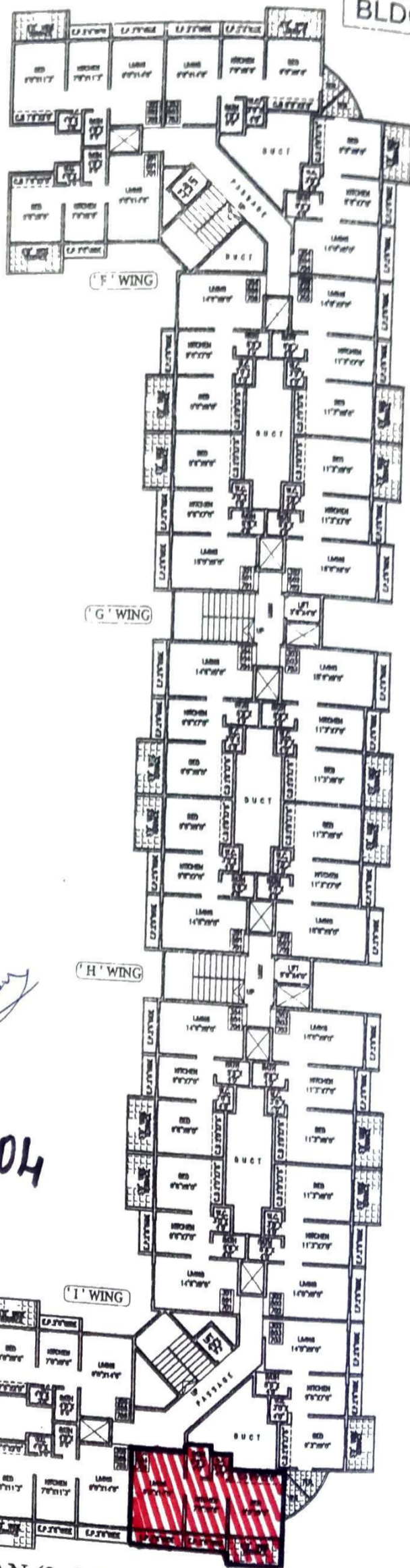


HIMESH GUPTA & ASSOCIATES.
ENGINEERS & LICENSED SURVEYOR'S
105, ...
Vasai ...
Phone: ...



BLDG-05

वसई - ४
दस्त क्र. ४८९९ १२०१५
४८१५५



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

M. Kalyan

Kantawade

I/704



TYPICAL FLOOR PLAN (3rd 5th TO 7th)

PROPOSED PLAN FOR RESIDENTIAL CUM SHOPLINE
 BUILDING ON LAND BEARING S.NO.190,191
 AT VILLAGE : NILEMORE TALUKA VASAI

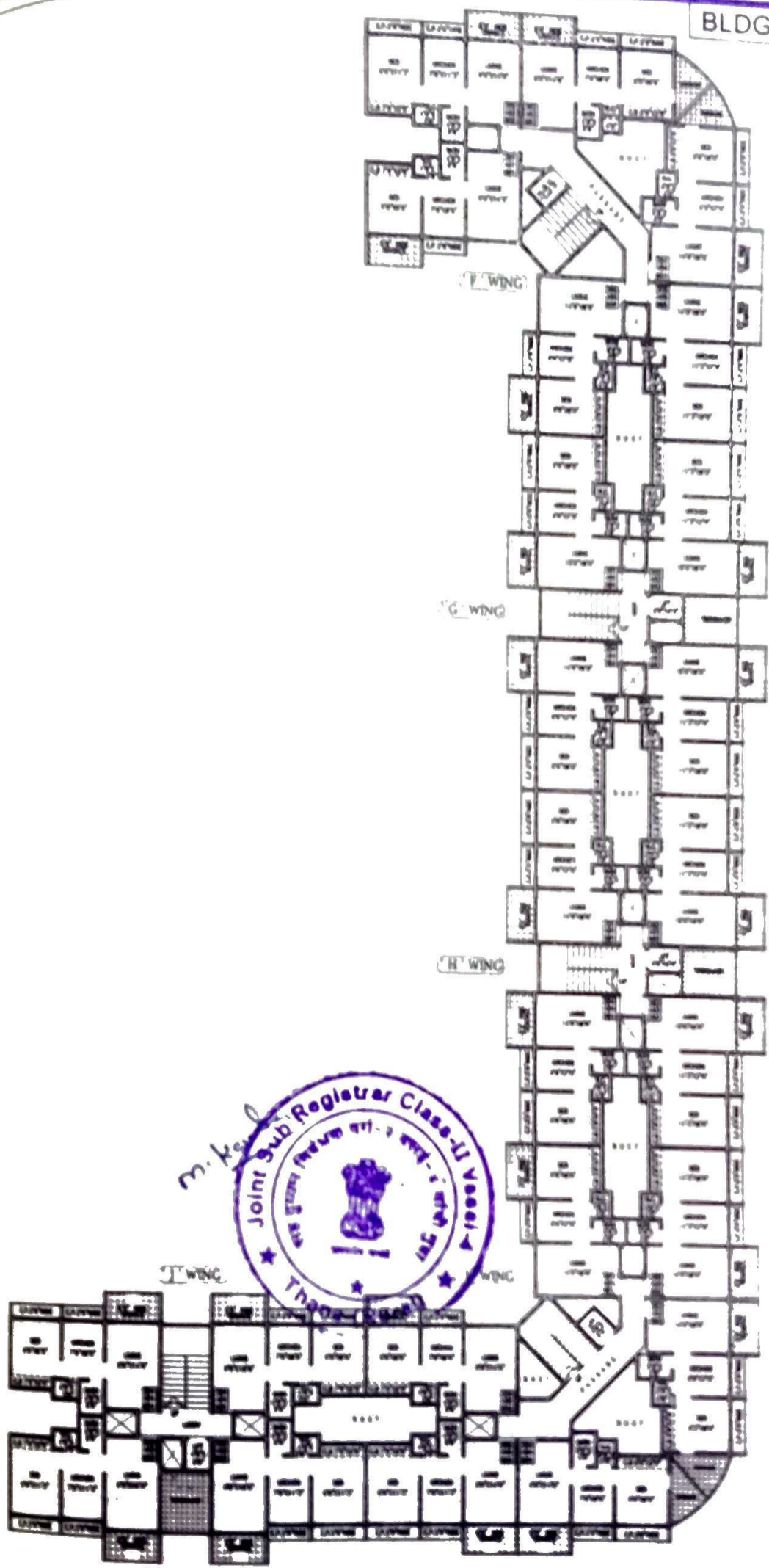


HIMESH GUPTA & ASSOCIATES.
 ARCHITECTURAL & STRUCTURAL CONSULTANTS
 105, sai charan, vartak college road,
 Vasai (w), dist - thane.
 Phone - 95250-2336037

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

वसई - ४
दस्तावेज क्र. २९९ / १२०२५
२०/१५

BLDG-05



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

TYPICAL FLOOR PLAN (2nd 4th 6th)

PROPOSED PLAN FOR RESIDENTIAL CUM SHOPLINE
BUILDING ON LAND BEARING S NO. 190.191
AT VILLAGE NILEMORE TALUKA VASAI

HIMESH GUPTA & ASSOCIATES
ARCHITECTS & INTERIORS
Plot No. 10, Sector 10, Vashi
Vasai - 401 201, Maharashtra
Phone: 91270-2316077

शरु

P

533/4911

पावती

45

Original/Duplicate

Wednesday, September 23, 2015

नोंदणी क्र. 39म

6:55 PM

Regn..39M

पावती क्र.: 5590 दिनांक: 23/09/2015

गावाचे नाव: निळेमोरे

दस्तावेजाचा अनुक्रमांक: वगई-4-4911 2015

दस्तावेजाचा प्रकार: करारनामा

मादर करणाऱ्याचे नाव: मंगेश एम. कदम - -

नोंदणी फी

रु. 20000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 1100.00

पृष्ठांची संख्या: 55

एकूण:

रु. 21100.00

आपणाम मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ व सीडी अंदाजे
7:13 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Joint S R Vasai-4

~~साह पुस्तक निबंधक सर्व-२~~
वगई क्र. ४

वाजार मूल्य: रु. 1815000/-

मोवदला: रु. 2000000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 120000/-

1) देयकाचा प्रकार: eSBTR/SimpleReceipt रक्कम: रु. 20000/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH003778159201516R दिनांक: 23/09/2015

वैकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: By Cash रक्कम: रु 1100/-

M. Kadu

मूळ दस्त थंबनेल प्रिंट व मिनीसिडी
साह परत दिला.

शरु. नि./व. लि./क्र. लि.

महाराष्ट्र शासन- नोंदणी व मुद्रांक विभाग
मुल्यांकन अहवाल सन २०१५

1. दस्ताचा प्रकार : करारनामा अनुच्छेद क्रमांक २५ (ब)
2. सादरकर्त्याचे नांव : मंगेश राम कदम व इतर उक
3. तालुका : वसई 4. गावाचे नांव : जिलेभोरे
5. नगरमुमापन क्रमांक/सर्व्हे क्र./अंतिम मुखंड क्रमांक : १९१, २५१
6. मूल्य दर देनाग (झोन) : उपविभाग १०
7. मिळकतीचा प्रकार :- खुली जमिन / निवासी / कार्यालय / दुकान / औदयागिक / ४०,०००/-
8. दस्तात नमूद केल्या मिळकतीचे क्षेत्रफळ : ४३.२१ कारपेट/बिल्टअप/सुपर बिल्टअप/चौ. मीटर/फुट.
9. कारपाकिंग : गच्ची पोटमाळा : —
10. मजला क्रमांक : सोला उदवाहन सुविधा :-आहे/नाही वसई - ४
11. बांधकाम वर्षे : — घसारा : दस्त क्र. ४९९१ १२०१५
12. बांधकामाचा प्रकार :- आरआरसी / इतर पक्के / अर्धे पक्के / कच्चे ९१५५
13. बाजारमूल्य तक्त्यातील मार्गदर्शक सूचना क्र. : — ज्यान्वये दिलेली घट/ वाढ
14. निर्धारित झेलेले बाजारमूल्य : १८,१५,०००/-
15. दस्तामार्गे दर्शविलेला मोंपदला : २०,००,०००/-
16. देय मुद्रांक शुल्क : १,२०,०००/- 18. भरलेले मुद्रांक शुल्क : १,२०,०००/-
17. देय नोंदणी फी : २०,०००/-

लिपीक

६
सह दुय्यम निबंधक

प्रतिज्ञा/घोषणापत्र

मी/आम्ही.....

१) श्री/श्रीमती.

मंगेश राम कदम

२) श्री/श्रीमती.

माधवी राम कदम

३) श्री/श्रीमती.

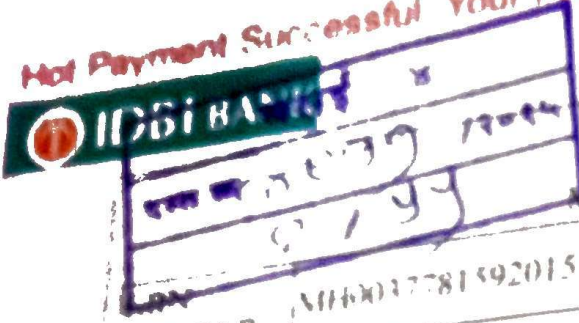
रुख प्रतिज्ञेवर कथन करितो की, दस्तऐवजाची विषयवस्तू असलेली ही यापूर्वी खरेदी देणाऱ्याने कोठेही विक्री, गहाण, दान, लीज, मुखत्यार, पोटगी वा इतर अन्य प्रकारे कोठेही जडजातमिध्मे सांगितलेली नाही. याची नोंदणी कायदा - १९०८ मधील असणाऱ्या शोध (Search) तरतुदीनुसार खात्री करून घेतलेली आहे. तसेच सदर मिळकत ही खरेदी देणार यांच्याच मालकीची आहे. याबाबत सुद्धा अभिलेख पाहून खात्री करून घेतलेली आहे. या मिळकतीबाबत कोही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी माझी/आपचीच राहिल याची मी/आम्ही हमी देतो.

खरेदी घेणार (Purchaser)

1. m. kadam

2. Mkadam

3.



CHALLAN

MTR Form Number - 6

NUMBER		MTR001778159201516R		BARCODE		Form ID	Date
Department		To R		Payee Details		23-09-2015	
Receipt Type		RE		Dept. ID (If Any)			
Office Name		REGISTRAR		PAN No. (If Applicable)		PAN-AYOPK912211	
Year		Period: From : 23/09/2015 To : 31/03/2099		Full Name		MANGESH KADAM	
Object		Amount in Rs.		Flat/Block No, Premises/ Bldg		NALLASOPARA	
0030046401-75		120000.00		Road/Street, Area /Locality			
0030063301-70		20000.00		Town/ City/ District		Maharashtra	
		0.00		PIN		4 0 1 2 0 3	
		0.00		Remarks (If Any) :			
		0.00					
		0.00					
		0.00					
		0.00					
		0.00					
Total		140000.00		Amount in words		Rupees One Lakhs Forty Thousand Only	
Payment Details: IDBI NetBanking Payment ID : 72392993				FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque- DD Details:				Bank CIN No : 69103332015092350872			
Cheque- DD No.				Date		23-09-2015	
Name of Bank		IDBI BANK		Bank-Branch			
Name of Branch				Scroll No.			



वसई - ४
दस्ता क्र. १८९९ १२०१५
३१९५

43

Pan Card No. ABRFS5382B

Pan Card No. _____

Sellers : SHREE SAISHAKTI ENTERPRISES

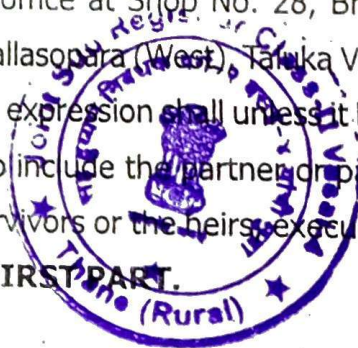
Purchaser AYOPK9122H
AYOPK9123G

AGREEMENT FOR SALE

ARTICLES OF AGREEMENT is made and entered into at VIRAR, on this 23rd day of Sept in the Christian year Two Thousand Fifteen 2015

BETWEEN

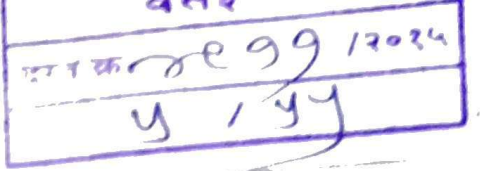
M/s. SHREE SAI SHAKTI ENTERPRISES, a partnership firm, duly registered under Indian Partnership Act, 1932, having its office at Shop No. 28, Bhavesh Commercial Complex, 4th Road, Sri Prastha Complex, Nallasopara (West), Taluka Vasai, District Thane, hereinafter called "THE BUILDERS" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to include the partner or partners for the time being of the said firm, their survivor or survivors or the heirs, executors, administrators and assigns of the other partners) of the **FIRST PART.**



[Signature]
Sellers

m. kady
Purchaser/s

meadans



Mr./Mrs./M/s. MANGESH M. KADAM
Mrs. MAHAVI M. KADAM

Residing at Challapati Shivaji Nagar
Dattapada Road, Borivali (E)
Mumbai - 400066

hereinafter called "**THE PURCHASER/S**" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to include his/her/their heirs, executors, administrators and assigns) of the **SECOND PART**.

WHEREAS :

a) Survey No. 191, admeasuring 16140 Square metres, assessed at Rs.14.44 paise, lying being and situate at Village NILEMORE, Taluka Vasai, District Thane, within the area of Sub-Registrar at Vasai No. III (Nallasopara).

i) 1) Mr. Govind Nana Patil, 2) Mr. Jagannath Anna Patil, 3) Mr. Dilip Bhaskar Patil, 4) Mr. Madhukar Bhaskar Patil, 5) Mrs. Hema Bhaskar Patil, 6) Mrs. Nalini Bhaskar Patil were the owners of the said land.

ii. By an Conveyance Deed dated 25/05/2005, 1) Mr. Govind Nana Patil, 2) Mr. Jagannath Anna Patil, 3) Mr. Dilip Bhaskar Patil, 4) Mr. Madhukar Bhaskar Patil, 5) Mrs. Hema Bhaskar Patil, 6) Mrs. Nalini Bhaskar Patil sold and conveyed the said land to M/s. Sopara Land Developers.

iii. By an Conveyance Deed dated 10/04/2008, M/s. Sopara Land Developers sold and conveyed the said land to M/s. Sanskruti Builders and Developers.

iv. The said land has been converted into N.A. by the Office of Collector, Thane vide its Order bearing No.REV/D-1/T-9/NAP/SR-125/2008, dated 13/10/2008.

b) Survey No. 251, Hissa No. 8, admeasuring 15020 Square metres, assessed at Rs.11.69 paise, lying being and situate at Village NILEMORE, Taluka Vasai, District Thane, within the area of Sub-Registrar at Vasai No. III (Nallasopara).



[Signature]
Sellers

m. Kadu
Purchaser/s

Madam

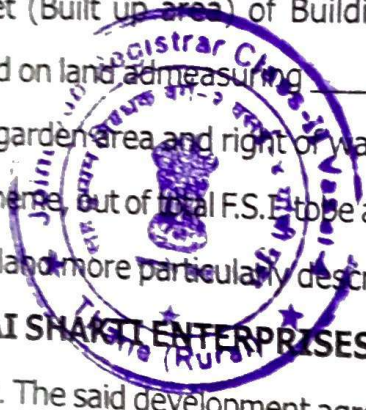
एन ए १९९ / २०१५
६ / १५५

Mr. Pasku Jiru Dalmed was the owner of the said land.

- i. By an Conveyance Deed dated 11/02/1987, Mr. Pasku Jiru Dalmed sold and conveyed the said land to Mr. Michael Philip Tuscano.
- ii. By an Conveyance Deed dated 25/04/2005, Mr. Michael Philip Tuscano sold and conveyed the said land to Mrs. Silviya Karu Fernandes.
- iii. By an Conveyance Deed dated 27/07/2007, 1) Mrs. Silviya Karu Fernandes, 2) Mr. Yashwant Devilal Rajpurohit, 3) Mr. Chandrakant Dinkar Jadhav, 4) Mr. Larson Francis Fernandes, 5) Mr. Rajendra Dinkar Jadhav, 6) Sebestin Jojeph Corriea sold and conveyed the said land to Mr. Anil Ramchandra Gupta.
- v. The said land has been converted into N.A. by the Office of Collector, Thane vide its Order bearing No.REV/D-1/T-9/NAP/SR-95/2007, dated 29/10/2007.

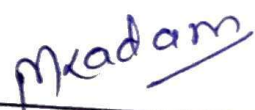
c) The said Mr. Anil R. Gupta and M/s. Sanskruti Builders Developers has been amalgamated the land bearing Survey No. 191 and Survey No. 251, Hissa No. 8 alongwith other land and obtained the Revised Development Permission and Amalgamation permission for proposed Residential with Shopline Buildings from Vasai Virar City Municipal Corporation vide its Order bearing No. VVCMC/TP/ RDP/VP-111/00/2012-13, dated 11/07/2012.

d) By an Development Agreement dated 17th May 2008, entered into by and between 1) Mr. Anil Ramchandra Gupta, 2) M/s. Sanskruti Builders and Developers (therein called "The Party of the First Part") of the First Part and M/s. SHREE SAISHAKTI ENTERPRISES (therein called "The Party of the Second Part") of the Second Part and hereinafter called "The Builders", the said 1) Mr. Anil Ramchandra Gupta, 2) M/s. Sanskruti Builders And Developers have granted the development right in respect of FSI admeasuring 82717.86 Square feet (Built up area) of Building No. 5, Wing No. 'F', 'G', 'H', 'I', 'J' to be constructed on land admeasuring _____ Square metres, together with right to use the garden area and right of way over the roads and other common facilities of the housing scheme, out of total F.S.I to be approved by the Vasai Virar City Municipal Corporation in the said land more particularly described in the schedule 'A' hereunder written to **M/s. SHREE SAI SHAKTI ENTERPRISES**, on the terms and conditions mentioned in the said agreement. The said development agreement was registered in the office of Sub-Registrar




Sellers


Purchaser/s


Mxadam

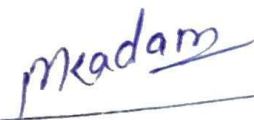
वसई - ४
दस्त क्र. २९९ / २०१५
०१५

at Vasai No. II (Virar) under Serial No. 12988-2009, dated 10/12/2009 vide Confirmation Deed dated 07/12/2009.

- e) The said 1) Mr. Anil Ramchandra Gupta, 2) M/s. Sanskruti Builders and Developers have given peaceful and vacant possession of the said land to construct the building/s thereon.
- f) The Builders are constructing a Building No. 5, Wing No. 'F', 'G', 'H', 'I', 'J' known as "**DEW BERRY**" in the complex known as "**YASHWANT GAURAV COMPLEX**", on the said land.
- g) The Builders are entering into several agreement similar to this agreement with several parties who may agree to take acquire premises in the said land on ownership except and subject to such modification as may be necessary or considerable, desirable or proper by the Builders with a view ultimately that the Purchaser/s of the various premises alongwith occupants of the other premises in the said land shall form a Co-Operative Housing Society or Limited Company the said land together with the building/s thereon will be conveyed as herein provided.
- h) The Purchaser/s has/have demanded from the Builders for inspection of the aforesaid building/s plans, specification of and other documents referred to above including the agreement such inspection has been duly given to and taken by the Purchaser/s. **The Purchaser/s has/have also satisfied himself/herself/ themselves about the same.**
- i) The Builders have engaged the service of **MR. HIMESH GUPTA** as a Architect and **MR. CHANDRESH CHHEDA** as a Structural Engineer for preparation of the structural drawings of the building/s and the Builders accepts the professional supervision of the Architect and Structural Engineer till the completion of the building/s.
- j) The Purchaser/s demanded from the Builders and the Builders have given inspection to the Purchaser/s of all the documents of title relating to the said land, the development agreement and the plans, designs and specifications prepared by the Builders Architects **MR. HIMESH GUPTA** and of such other documents as specified under the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction Sale Management and Transfer) Act, 1963 (hereinafter for the sake of brevity it may be referred to as "The said Act") and


Sellers


Purchaser/s


Madam



The rules made thereunder, such inspection has been duly given to and taken by the Purchaser/s. The Purchaser/s has/have also satisfied himself/herself/ themselves about the same

k) The Builders have supplied to the Purchaser/s such of the documents as are mentioned in Rule 4 of the Maharashtra Ownership Flat, Rules 1964, as demanded by the Purchaser/s.

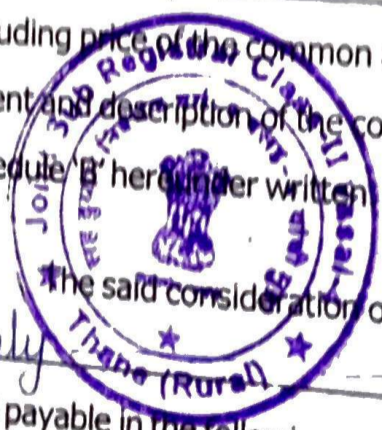
NOW, THIS, AGREEMENTS WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS :-

1) The Builders shall construct the said building/s on the said land more particularly described in schedule 'A' hereinunder written in accordance with the plans, designs, specifications approved by the concerned local authority and which have been seen and approved by the Purchaser/s with only such variations and modifications as the Builders may consider necessary or as may be required by the concerned local authority/ the Government to be made in them or any of them.

2) The Purchaser/s hereby agrees to purchase from the Builders and the Builders hereby agrees to sell to the Purchaser/s, the **Flat/Shop bearing No. 704** admeasuring 465 Square feet i.e. 43.21 Square metres (**Carpet/Built-up/ Super Built-up area**) (which is inclusive of the area of balconies) on VIIth Floor, as shown in the floor plan thereof hereto annexed and marked annexures '_____' in "I" Wing, in **Building No. 5** known as **"DEW BERRY"** in the **"YASHWANT GAURAV COMPLEX"** (hereinafter referred to as "The Flat/Shop") for the price of Rs. 20,00,000/- /- (Rupees Twenty Lakhs Only _____ only)

including price of the common area and facilities appurtenant to the premises, the nature, extent and description of the common facilities which are more particularly described in the schedule 'B' hereinunder written

3) The said consideration of Rs. 20,00,000/- /- (Rupees Twenty Lakhs Only _____ only) shall payable in the following manner :-



[Signature]
Sellers

M. Kadam
Purchaser/s

M. Kadam

वसाई - ४
दस्तावेज क्र. २९९ / २०२५
२ / ५५

- a) 20% on of the total consideration or booking of the **Flat/Shop.**
- b) 10% on of the total consideration or before completion of **plinth.**
- c) 10% on of the total consideration or before completion of **1st slab.**
- d) 10% on of the total consideration or before completion of **2nd slab.**
- e) 5% on of the total consideration or before completion of **3rd slab.**
- f) 5% on of the total consideration or before completion of **4th slab.**
- g) 5% on of the total consideration or before completion of **5th slab.**
- h) 5% on of the total consideration or before completion of **6th slab.**
- i) 5% on of the total consideration or before completion of **7th slab.**
- j) 5% on of the total consideration or before completion of **8th slab.**
- k) 5% on of the total consideration or before completion of **Brick Work.**
- l) 5% on of the total consideration or before completion of plaster (**Internal & External**).
- m) 5% on of the total consideration or before completion of flooring and **plumbing.**
- n) 5% on of the total consideration remaining at the time of occupation of the said **Flat/Shop**

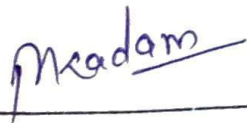
100% Total

4) The Builders hereby agrees to observe perform and comply with all the terms, conditions, stipulations and restrictions, if any, which may have been imposed by the concerned local authority at the time of sanctioning the said plans or thereafter and shall, before handing over possession of the Flat/Shop to the Purchaser/s, obtained from the concerned local authority occupation and/or completion certificates in respect of the Flat/Shop.

5) **The Purchaser/s agrees to pay to the Builders interest at twenty four per cent per annum on all the amounts which become due and payable by the Purchaser/s to the Builders under the terms of this agreement from the date of the said amount is payable by the Purchaser/s to the Builders.**


Sellers


Purchaser/s


Meadam

वराई - ४
दस्ता क्र. १९९/२०१५
१०/१५५

7

6) On Purchaser/s committing default in payment on due date of any amount due and payable by the Purchaser/s to the Builders under this agreement (including his/her/ their proportionate share of taxes levied by concerned local authority and other outgoing) and on the Purchaser/s committing breach of any of the terms and conditions herein contained, the Builders shall be entitled at their own option to terminate this agreement;

PROVIDED always that the Power of termination herein before contained shall not exercised by the Builders unless and until the Builders shall have given to the Purchaser/s fifteen days prior notice in writing of their intention to terminate this agreement and of the specific breach or breaches of terms and conditions in respect of which it is intended to terminate the agreement and default shall have been made by the Purchaser/s in remedying such breach or breaches within a reasonable time after the giving of such notice.


PROVIDED further that upon termination of this agreement as aforesaid, the Builders shall refund to the Purchaser/s the installments which may have been paid by the Purchaser/s to the Builders but the Builders shall not be liable to pay to the Purchaser/s any interest on the amount so refunded and upon termination of this agreement and refund of aforesaid amount by the Builders, the Builders shall be at liberty to dispose off and sell the Flat/Shop to such person and at such price as the Builders may in their absolute discretion think fit.

7) The fixtures, fittings and amenities to be provided by the Builders in the premises and the said building/s are those that are set out in schedule 'D' hereunder written.

8) The Builders shall give possession of the premises to the Purchaser/s on or before 31st ^{MAY 14} 20¹⁴. If the Builders fails or neglects to give possession of the Flat/Shop to the Purchaser/s on account of reasons beyond his/her/their control and of his/her/their agents as per the Provisions of Section 8 of Maharashtra Ownership Flat Act, by the aforesaid date or dates prescribed in Section 8 of the said act then the Builders shall be liable on demand to refund to the Purchaser/s the amounts already received by him/her/them in respect of the Flat/Shop with **simple interest at nine per cent** per annum from the date the Builders received the sum till the date the amounts and interest thereon is repaid provided that by mutual consent it is agreed that dispute whether the stipulations specified in Section 8 have been satisfied or not will be referred to the competent authority who will act as an Arbitrator. Till the entire amount and interest thereon is refunded by the Builders to the Purchaser/s they shall subject to prior encumbrances, if any, be a charge on the said land as well as the construction or building in which the Flats/Shops are situated or were to be situated. PROVIDED that the Builders shall be entitled to reasonable extension of time for giving delivery of Flat/Shop on the aforesaid date, if, the completion of building/s in which that Flat/Shop is to be situated is delayed on account of:


Sellers


Purchaser/s


Purchaser/s

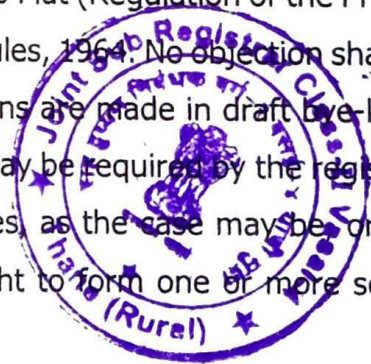
- i) Non-Availability of steel, cement, other building/s material, water or electric supply.
- ii) War, Civil Commotion or act of God.
- iii) Any notice, order rule, notification of the Government and/or other public or competent authority.
- iv) On delay in issue of occupation certificate, water connection to the building/s by concerned Authority.

वसई - ४
दस्त क्र. १९९१/२०१५
११/१५

9) The Purchaser/s shall take possession of the Flat/Shop within seven days of the Builders giving written notice to the Purchaser/s intimating that the said Flats/Shops are ready for use and occupation.

10) The Flat Purchaser/s shall use the Flat or any part thereof or permit the same to be used only for purpose of RESIDENCE similarly the Shop Purchaser/s shall use the Shop or any part thereof or permit the same to be used only for the purpose of COMMERCIAL or as per the permission of the Builders or the local authority.

11) The Purchaser/s alongwith other Purchaser/s of Flats/Shops in the building/s shall join in forming and registering the society or a limited company to be known by the name as "DEW BERRY Co-Operative Housing Society Ltd.". The Purchaser/s will also from time to time sign and execute the application for registration and/or membership and other papers and documents necessary for the formation and the registration of the society or limited company and for becoming a member, including the bye-laws of the proposed society and full fill and sign and returns to the Builder within seven days of the same being forwarded by the Builder to the Purchaser/s. So as to enable Builder to register the organisation of the Purchaser/s under Section 10 of the said Act within the time limit prescribed by rule 8 of the Maharashtra Ownership Flat (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer), Rules, 1964. No objection shall be taken by the Purchaser/s if any, changes or modifications are made in draft bye-laws or the Memorandum and/or Articles of Association, as may be required by the registrar of Co-Operative Societies or the Registrar of Companies, as the case may be, or any other competent authority. The Builders shall have right to form one or more societies for convenience.



Sellers

Purchaser/s

Madam

वसई - ४
दस्त क्र ४२९९ / २०१५
९२१५५

12) Commencing a week after notice in writing is given by the Builders to the Purchaser/s that the Flat/Shop is ready for use and occupation, the Purchaser/s shall be liable to bear and pay the proportionate share (i.e. proportion to the floor area at the Flats/Shops) of outgoings in respect of the said land and building/s namely local taxes, betterment charges, or such other levies by the concern local authority and/or Government, water charges, insurance, common lights, repairs and salaries of clerks, bill collectors, chowkidars, sweepers and all other expenses necessary and incidental to the management and maintenance of the said land and building/s. Until the society/limited company is formed and the said land and building/s transferred to it, the Purchaser/s shall pay to the Builders such proportionate share of outgoings as may be determined. The Purchaser's share is so determined, the Purchaser/s shall pay to the Builders Provisional monthly contribution of **Rs. 750/- per month** towards the outgoings. The amounts so paid by the Purchaser/s to the Builders shall not carry any interest and remain with the Builders until a conveyance/assignment of lease is executed in favour of the society or a limited company as aforesaid. Subject to the provisions of Section 6 of the said Act, on such conveyance/ assignment of lease being executed, the aforesaid deposits (less deductions provided for this agreement) shall be paid over by the Builders to the society or the limited company, as the case may be. **The Purchaser/s undertakes to pay such provisional monthly contribution and such proportionate share of outgoings of one year in advance by cheque at the time of taking possession and shall not withhold the same for any reason whatsoever.**


13) The Purchaser/s shall on or before delivery of possession of the said premises keep deposited with the Builders the following amounts.

- i) Rs. 5000/- for legal charges.
- ii) Rs. 1600/- for share capital, application entrance fee of the society or limited company.
- iii) Rs. 3000/- for formation and registration of the society or limited company.
- iv) Rs. 4000/- for proportionate share of taxes and other charges.

Rs. 13,600/-

14) The Builders shall utilise the sum of Rs. 5000/- paid by the Purchaser/s the Builders for meeting all legal costs, charges and expenses, including professional costs of the attorney-at-law/advocates of the Builders in connection with formation of the said society, or as the case may be limited company, preparing its rules, regulations and bye-laws and the cost of preparing and engraving this agreement.


Sellers


Purchaser/s


Madam

15) At the time of registration the Purchaser/s shall pay to the Builders the Purchaser's share of stamp duty and registration charges payable, if any, by the said society or limited company on the conveyance or lease or any documents or instrument of transfer in respect of the said land and the building/s to be executed in favour of the society or limited company.

16) The Purchaser/s or himself/herself/themselves with intention to bring all persons into whatsoever hands the Flat/Shop may come, doth hereby covenant with the Builders as follows:-

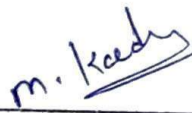
a) To maintain the Flat/Shop at the Purchaser's own costs any good tenable repair and condition from the date of possession of the Flat/Shop is taken and shall not do or suffered to be done anything in or to the building/s in which the Flat/Shop is situated, staircase or any passages which may be against the rule, regulations or bye-laws or concerned local or any other authority or change/alter to make addition in or to the building/s in which the Flat/Shop is situated the Flat/Shop itself or any part thereof.

b) Not to store in the Flat/Shop any goods which are of hazardous, combustible or dangerous nature or are so heavy as to damage the construction or structures of the building/s in which the Flat/Shop is situated or storing of which good is objected to by the concerned local or other authority and shall not carry or caused to be carried heavy packages whose upper floors which may damage or likely to damage the staircases, common passages or any other structure of the building/s in which Flat/Shop is situated, including entrances of the building/s in which the Flat/Shop is situated and in case any damage is caused to the building/s in which the Flat/Shop is situated or the Flat/Shop on account of negligence or default of the Purchaser/s in this behalf, the Purchaser/s shall be liable for the consequences of the breach.

c) To carry at his/her/their own cost all internal repairs to the said Flat/Shop and maintain the Flat/Shop in the same conditions, state and order in which it was delivered by the Builders to the Purchaser/s and shall not do or suffering to be done any thing in or to the building/s in which the Flat/Shop is situated or the Flat/Shop which may given the rules and regulations and bye-laws of the concerned local authority or other public authority. And in the event of the Purchaser/s committing any act the contravention of the above provision, the Purchaser/s shall be responsible and liable for the consequences thereof to the concerned local authority and/or other public authority.



Sellers



Purchaser/s



Madam

वसई - ४
दस्ता क्र. २९९/२०१५
१४/५

11

d) Not to demolish or cause to be demolished the Flat/Shop or any part thereof, nor at any time make or cause to be made any addition or alteration of whatsoever nature in or to the Flat/Shop or any part thereof, nor any alteration in the elevation and outside colour scheme of the building/s in which the Flat/Shop is situated and shall keep the portion, sewers, drains pipes in the Flat/Shop and appurtenances thereto in good tenantable repair and condition and in particular, so as to support shelter and protect the other parts of the building/s in which the Flat/Shop is situated and shall not chisel or in any other manner damage to columns, beams, walls, slabs, or R.C.C. Partis or other structural members in the Flat/Shop without the prior written permission of the Builders and/or the society or limited company.

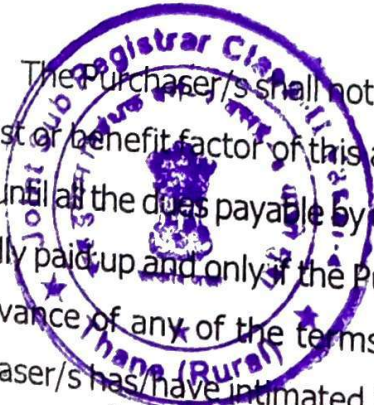
e) Not to do or permit to be done any act or thing which may render void or voidable any insurance of the said land and the building/s in which the Flat/Shop is situated or any part thereof or whereby any increase premium shall become payable in respect of the insurance.

f) Not to throw dirt, rubbish, rags, garbage or other refuse or permit the same to be thrown from the said Flat/Shop in the compound or any portion of the said land and the building/s in with the Flat/Shop is situated.

g) Pay to the Builders within seven days of demand by the Builders, their share of security deposit demanded by concerned local authority or Government or giving water, electricity or any other service connection to the building/s in which the Flat/Shop is situated.

h) To bear and pay increase in local taxes, water charges, insurance and such other levys, if any, which are imposed by the concerned local authority and/or Government and/or other public authority, on account of change of user of the Flat/Shop by the Purchaser/s viz. user for any purposes other than for residential / commercial purpose.

i) The Purchaser/s shall not let, sub-let, transfer, assign or part with Purchaser's interest or benefit factor of this agreement or part with the possession of the Flat/Shop until all the dues payable by the Purchaser/s to the Builders under this agreement are fully paid up and only if the Purchaser/s had not been guilty of breach of or non-observance of any of the terms and conditions of this agreement and until the Purchaser/s has/have intimated in writing to the Builders.




Sellers



Purchaser/s



Madam

वसई - ४
दस्ता क्र. ७९९ / २०२५
१५ / ५५

- j) The Purchaser/s shall observe and perform all the rules and regulations which the society or the limited company may adopt at its inception and the additions, alterations or amendments thereof that may be made from time to time for protection and maintenance of the said building/s and the Flats/Shops therein and for the observance and performance of the said building/s Rules, Regulations and bye-laws for the time being of the concerned local authority and of Government and other public bodies. The Purchaser/s shall also observe and perform all the stipulation and condition laid down by the society/ limited company regarding the occupation and use of the Flat/Shop in the building/s and shall pay and contribute regularly and punctually towards the taxes, expenses or other outgoings in accordance with the terms of this agreement.
- k) Till a conveyance of building/s in which Flat/Shop is situated is executed the Purchaser/s shall permit the Builders and their surveyors and agents, with or without workmen and others, at all reasonable times, to enter into and upon the said land and building/s or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.
- 17) The Builders shall maintain a separate account in respect of sums received by the Builders from the Flat/Shop Purchaser/s as advance or deposits sums received on account of the share capital for the promotion of the Co-Operative Society or a Company or towards the outgoings legal charges and shall utilise the amounts only for the purposes for which they have been received.
- 18) Nothing contained in this agreement is intended to be nor shall be construed as a grant, demise or assignment in law of the said Flats/Shops or of the said land and building/s or any part thereof. The Purchaser/s shall have no claim save and except in respect of the Flat/Shop hereby agreed to be sold to them and all open spaces, parking spaces, lobbies, staircases, recreation spaces etc., will remain the land of the Builders until the said land and building/s is transferred to the society/limited company as hereinbefore mentioned.
- 19) Any delay tolerated or indulgence shown by the Builders in enforcing the terms of this agreement or any forbearance or giving of time to the Purchaser/s by the Builders shall not be construed as a waiver on the part of the Builders of any breach or non-compliance of any of the terms and conditions of this agreement by Purchaser/s nor shall the same in any manner prejudice the right of the Builders.


Sellers


Purchaser/s


Madam

वसई - ४
दस्ता क्र. ६९९/२०१५
१६/५५

20) The Purchaser/s and/or the Builders shall present this agreement at the proper registration office of registration within the time limit prescribed by the registration act and the Builders will attend such office and admit execution thereof.

21) All notices to be served on the Purchaser/s as contemplated by this agreement shall be deemed to have been duly served, if sent, to the Purchaser/s, by registered post A.D./Under Certificate of posting at his/her/their address specified below :-

VIZ: Chhatrapati Shivaji Nagar,
Dattapada Road,
Borivali (E)
Mumbai - 400 066

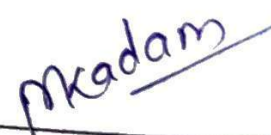
22) IT IS ALSO UNDERSTOOD AND AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO that the terrace space in front of or adjacent to the terrace Flats in the said building/s, if any, shall belong exclusively to the respective Purchaser/s of the terrace Flat/Shop and such terrace spaces are intended for the exclusive use of the respective terrace Purchaser/s. The said terrace shall not be enclosed by the Purchaser/s till the permission in writing is obtained from the concerned local authority and the Builders or the society, or as the case may be, the limited company.

23) IT IS AGREED BETWEEN the Builders and Purchaser/s that in case any additional F.S.I. is granted or construction of additional floor or floors is allowed then the Builders alone are entitled to construct dispose and sell the said additional construction and the Builders shall have exclusive right to construct the additional construction mentioned above and dispose the same. The necessary covenant in the deed of conveyance to be executed in favour of Co-Operative Housing society/societies Federation shall be incorporated.

24) It is agreed that the Builders shall be entitled, without affecting the rights of the Purchaser/s to the said premises including the area thereof, to revise the building/s plans in respect of the said building/s and to utilise the total F.S.I. and the development rights available in respect of the said property by suitably modifying the building/s plans in respect of the said premises as the Builders may desire and the Purchaser/s hereby irrevocably consent to the right of the Builders to revise and modify the building/s plans in respect of the said premises from time to time.


 Sellers


 Purchaser/s

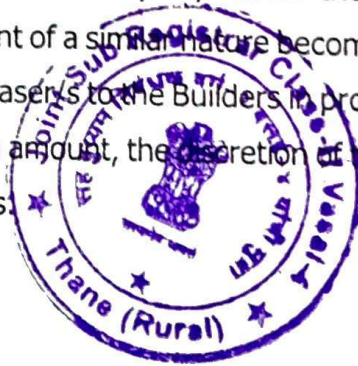

 mkadam

वसाई - ४
दस्ता क्र. ४८९९ / २०१५
१०/११

25) In the event of any society/societies being formed and registered before the sale and disposal by the Builders of all the premises, the powers and the authority of the society/societies or limited company or Condominium of Apartment so formed or the Purchaser/s and other holders of the premises shall be subject to the over all authority and control of the Builders in respect of all the matters concerning the said building/s and in particular the Builders shall have absolute authority and control as regards the unsold premises and the disposal thereof. PROVIDED AND ALWAYS the Purchaser/s hereby agrees and confirms that in the event of the said society/societies and/or Limited Company or Condominium of Apartment being formed earlier than the Builders dealing with or disposing of the said building/s on the said property then and in that event any allottee or Purchaser/s of premises from the Builders shall be admitted to such co-operative society/societies, limited company of Condominium of Apartment on being called upon by the Builders without payment of any premium or any additional charges save and except Rs.500/- for the share money and Rs.100/- entrance fee and such allottee Purchaser/s or transferee thereof shall not be discriminated or treated prejudicially by such co-operative society/societies, limited company or Condominium or Apartment as the case may be. Further it is agreed that the society shall not demand any maintenance charges in respect of the unsold Flat/Shop in the said building until the disposal of the said unsold premises.

26) The Purchaser/s hereby agrees that in the event of any amount towards development charges or betterment charges or of a similar nature becoming due and payable by the Builders to the Government or Vasai Virar City Municipal Corporation or to any other public body in respect of the said property, the same shall be reimbursed by the Purchaser/s in proportion to the area of his/her/their Flat.

27) The Purchaser/s hereby agrees that in the event of any amount by way of premium or security deposit is payable to Vasai Virar City Municipal Corporation or the State Government or betterment charges or development tax or security deposit for the purpose of giving water connection or any other tax or payment of a similar nature becoming payable by the Builders the same shall be paid by the Purchaser/s to the Builders in proportion to the area of the said premises and in determining such amount, the discretion of the Builders shall be conclusive and binding upon the Purchaser/s.



Sellers

Purchaser/s

mkadam

12.1.13

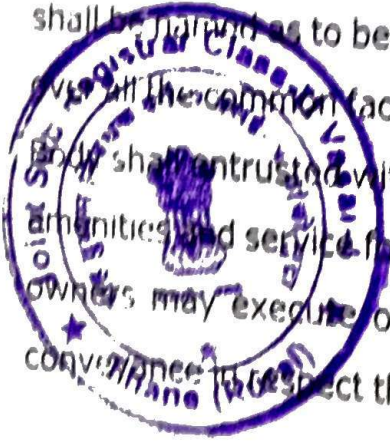
18) The Purchaser/s shall not derogate the exterior of the said premises otherwise than in a manner agreed to with the Builders under this agreement.

19) The Purchaser/s shall, at no time, demand partition of his/her/their interest in the said building and of the said property and/or the said Flat.

20) Until the execution of the conveyance in favour of the organisation of the Purchasers, the Builders shall be entitled to put up hoarding/s on the said property or on the said building or buildings to be constructed on the said property and the said hoarding/s may be illuminated or may comprise of neon signs and for the purpose, the Builders are fully authorized to allow temporary or permanent construction or erections and installations either on the exterior of the said building or on the said property and the Purchaser/s agree/s not to object or raise any dispute in respect of the same.

11) Pursuant to the Group Housing Scheme developed by the owners, all the Developers, including the Builders herein in the said entire Township to be known and described as "YASHWANT GAURAV COMPLEX" will form for their respective individual buildings/wing or group of buildings Co-Operative Housing societies, Federation. All such co-operative housing societies will form a Federal co-operative society and shall be named as to be decided by the owners. The owners may execute the conveyance in favour of the said Federal Society in respect the said property and individual society shall not have any objection for the same. Each society shall bear the expenses for formation and registration of Federal Society.

32) Pursuant to the Group Housing Scheme developed by the owners, all the developers, including the Builders herein in the said entire Township to be known and described as "YASHWANT GAURAV COMPLEX" will form for their respective individual building/wing or group of buildings Co-Operative Housing societies and Federal or Apex co-operative society (hereinafter referred to as "the Apex Body") of all such co-operative housing societies will be formed and the said Federal co-operative societies shall be named as to be decided by the owners and the Apex Body shall be as handed over all the common facilities and amenities in respect of the said layout and the Apex Body shall entrusted with the repairs and maintenance of the said common facilities, amenities and service for the benefit of the members of co-operative societies and the owners may execute or cause to be executed in favour of the said Apex Body a conveyance in respect the lands falling in said layout.



Sellers

m. kadam
Purchaser/s

m kadam

यसई - ४	
दस्ता क्र ७९९	१२०२५
१९/१५	

33) The Conveyance in favour of such Co-operative Society/ Societies/Federal or Apex Co-operative Societies shall be executed only after the entire group housing scheme/township is fully developed by the Builders/Owners as aforesaid.

34) The Deed of Conveyance and other documents for transferring the right, title and interest of the said property being land appurtenant to the said buildings along with other buildings, as the case may be, shall be prepared by the Builders/Owners Advocate and the same will contain such covenants and conditions as the said Advocate/ Builders/ Owners shall think reasonable and necessary having regard to the development of said Township.

35) The Builders have informed the Purchaser/s and the Purchaser/s hereby confirms that the Builders are entitled to ;-

(a) Put up hoarding and display advertisements with any of the various devices including electric, laser and/or neon signs, etc., on any of the external dead walls of the said building and/or on the said terrace above the topmost floor of the said building.

(b) Use the said terrace of the said building for erecting and installing Cellular Telecommunication Relay Station, Radio Pager Relay Station, Satellite and Communication Relay Stations etc and/or for any other purpose;

(c) Erect and install and/or allow installation of Antenna/s boosters and other equipment lay cables from ground level to the level of the terrace above the topmost floor for facilitating relay of Cellular Communication, Radio, Pager services and Satellite and other Communications, provide cable network services for television and from the concerned local authority and the Builders or the society or as the case may be.

36) The Builders shall have absolute right to dispose off the stilt area and the common space in the said building/s and the Purchaser/s shall not claim any right, title and interest in the said stilt and common space area.

37) The Purchaser/s shall be liable to pay the service tax, vat tax, or any other tax, Cess if applicable on purchasing the Flat/Shop to be imposed by the Central and/or State Government or any other Government body at his/her/their own cost and expenses at the time of booking of the Flat/Shop.


Sellers


Purchaser/s


M. Kadam

वसई - ४
दस्ता क्र. २०९९ / २०१५
२० / १५

17

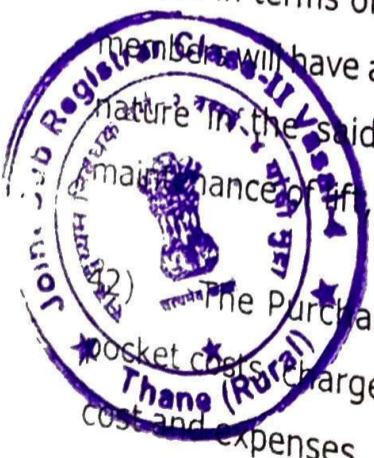
38) It is agreed and understood that the terrace if attached to any Flat/Shop shall be exclusively used by the Purchaser/s or such Flat/Shop and no other Purchaser/s or Flat nor society shall have rights of any nature whatsoever over such terrace. The terrace over the top floor shall be used commonly by the Purchaser/s of Flats/Shops only on the society or other organization being formed and registered.

39) The Builders shall in respect of any amount remaining unpaid by the Purchaser/s under this agreement have first lien and charge on the said Flat/Shop agreed to be purchased/acquired by the Purchaser/s.

40) It is expressly and specifically agreed understood and confirmed by the Purchaser/s that till the Conveyance, lease or assignment or other vesting documents in respect of the said building/s or one or more of them together with the land appurtenant thereto is are executed and even after execution of such documents in favour of the society or limited company to be formed, registered, incorporated by the Purchaser/s of Flat/Shop in the said building, the Builders shall have full rights, power and absolute authority to deal with or dispose off the unsold Flats/Shops etc. which are in the name of the Builders or their nominee to the discretion to which the Purchaser/s herein and the other Purchaser/s have no right or authority to object or challenge the same. On the Builders intimating to the society or limited company, as the case may be the name or names, of the Purchaser or the Purchasers of such unsold Flats/Shops etc. the Society/limited company shall admit and accept such person/persons as their member/s and share holder/s and issue transfer share certificate in favour of such person/persons without charging/recovering any premium, fees, donation or any amount of whatsoever nature for such transfer.

41) The lift room and water tank shall be located on the terrace above the topmost floor of the said building; the said terrace is agreed to be left open to the sky for further and additional constructions thereon by the Builders in future at any stage and members will have any right to use or have any claim right title or interest of whatsoever nature in the said terrace, save and except for the purpose of inspection and maintenance of lift room and water tanks;

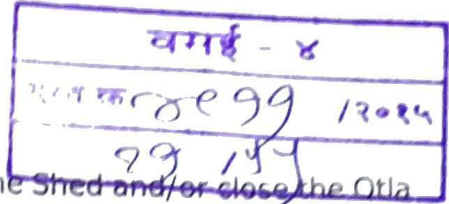
42) The Purchaser/s shall pay the Stamp duty, registration fee and all out of pocket costs charges and expenses incidental of this agreement at his/her/their own cost and expenses.



Sellers

Purchaser/s

Madam



- 43) The Flat/Shop Purchaser/s shall not construct the Shed and/or close the Opla by fixing the Grills etc. on the Front side of the Shop without written permission of Builders or authority.
- 44) It is expressly agreed and the Purchaser/s is/are aware that as a result of change in building plans of the said building in the said township and/or in the building plans of the other buildings, the share of the said premises and/or the Purchaser/s in the said common areas and facilities may increase or decrease. The Purchaser/s hereby irrevocably agrees to accept the said share as changed as aforesaid.
- 45) **The Builders shall be entitled to alter the terms and conditions of the Agreement relating to the unsold premises in the said building of which the aforesaid premises form part hereafter or even after the said society is formed and the Purchaser/s shall have no right to object to the same.**
- 46) This agreement shall always be subject to the Provision of Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 with rules made thereunder and also The Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotions of Construction Sale Management and Transfer) Act, 1963.
- 47) The purchasers hereby agree to undertake that he/she/they shall pay Service Tax/VAT to the Builders/Promoters. The Purchaser/s agree to and shall pay any Government Taxes to the Builders/Promoters if any applicable by the Central Government or State Government as and when applicable.
- 48) **It is agreed by the Purchaser/s that the Builders have constructed the first floor of I Wing for commercial purpose which shall be sold to any Purchaser/s and/or given of rent basis to any tenant by the Builders for the commercial purpose and the Purchaser/s herein and/or co-operative housing society to be formed and registered in due course of time shall not raise any objection of whatsoever enature to the Builders. The Builders shall have absolute authority and power to sell and/or give on rent basis the first floor of the said building.**

SCHEDULE 'A'


THE SCHEDULE ABOVE REFERRED TO



ALL THAT piece and parcel of N.A. land admeasuring _____ Square metres, out of Survey No. 191, admeasuring 16140 Square metres and Survey No. 251, Hissa No. 8, admeasuring 15020 Square metres, lying being and situate at Village NILEMORE, Taluka Vasai, District Thane, within the area of Sub-Registrar at Vasai No. III (Nallasopara).


Sellers


Purchaser/s


Madam

वसई ४
वस्तु क्र. २०११) २०१५
८३/१५

10

SCHEDULE 'B'

THE SCHEDULE ABOVE REFERRED TO FLAT/SHOP

Flat/Shop No. 704, on the VIIth Floor, admeasuring 145.21 Square feet i.e. 145.21 Square metres (Carpet/Built-up/Super Built up area) (which is inclusive of the area of balconies) on VIIth Floor, in "J" Wing, in Building No. 5 known as "DEW BERRY" in the "YASHIWANT GAURAV COMPLEX", constructed on N.A. land admeasuring _____ Square metres, out of Survey No. 191, admeasuring 16140 Square metres and Survey No. 251, Hissa No. 8, admeasuring 15020 Square metres, lying being and situate at Village NILEMORE, Taluka Vasal, District Thane, within the area of Sub-Registrar at Vasal No. III (Nallasopara).

SCHEDULE 'C'

TITLE CLEARANCE REPORT

THIS IS TO CERTIFY THAT I have investigated the title of N.A. land bearing

- a) Survey No. 191, admeasuring 16140 Square metres, assessed at Rs. 14.44 paise, lying being and situate at Village NILEMORE, Taluka Vasal, District Thane, within the area of Sub-Registrar at Vasal No. III (Nallasopara) belonging to M/s. Sanskruti Builders and Developers.
- b) Survey No. 251, Hissa No. 8, admeasuring 15020 Square metres, assessed at Rs. 11.69 paise, lying being and situate at Village NILEMORE, Taluka Vasal, District Thane, within the area of Sub-Registrar at Vasal No. III (Nallasopara) belonging to Mr. Anil Ramchandra Gupta.

The said M/s. Sanskruti Builders and Developers and Mr. Anil R. Gupta has been amalgamated the land bearing Survey No. 191 and Survey No. 251, Hissa No. 8 along with other land and obtained the Revised Development Permission and Amalgamation permission for proposed Residential with Shopline Building from Vasai Virar City Municipal Corporation vide its order bearing No. VVCMC/TP/RDP/VP-111/00/2012-13, dated 11/07/2012.

By an Development Agreement dated 17th May 2008, entered into by and between 1) Mr. Anil Ramchandra Gupta, 2) M/s. Sanskruti Builders and Developers (therein called "The Party of the First Part") of the First Part and M/s. SHREE SAISHAKTI ENTERPRISES



[Signature]

Sellers

[Signature]

Purchaser/s

[Signature]

(therein called "The Party of the Second Part") of the Second Part, the said 1) Mr. Anil Ramchandra Gupta, 2) M/s. Sanskruti Builders And Developers have granted the development right in respect of FSI admeasuring 82717.86 Square feet (Built up area) of Building No. 5, Wing No. 'F', 'G', 'H', 'I', 'J' to be constructed on land admeasuring _____ Square metres, together with right to use the garden area and right of way over the roads and other common facilities of the housing scheme, out of total F.S.I. to be approved by the Vasai Virar City Municipal Corporation in the said land to M/s. SHREE SAISHAKTI ENTERPRISES, on the terms and conditions mentioned in the said agreement. The said development agreement was registered in the office of Sub-Registrar at Vasai No. II (Virar) under Serial No. 12988-2009, dated 10/12/2009 vide Confirmation Deed dated 07/12/2009.

I have investigated the title and the same is found clear, marketable and without any encumbrance.

वसई - ४	
दस्तावेज नं. ४९९	१२०१५
sd/-	२३/१५

(N.B.DESHMUKH & CO.)

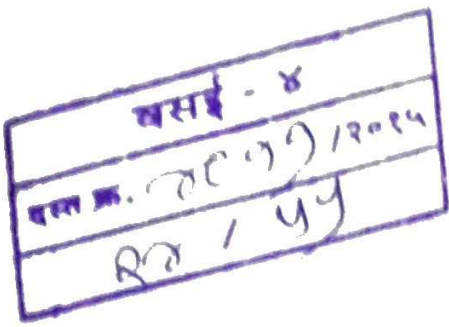
ADVOCATE



Santosh
Sellers

M. Keshav
Purchaser/s

M. Kadam

**SCHEDULE "D"****LIST OF AMENITIES**

- 1) Living Room : Vitrified flooring, Extensive Electric layout possible, Telephone, T.V. Point, Well Designed false Ceiling.
- 2) Kitchen : Vitrified Flooring, Granite Kitchen Platform with stainless steel sink, Mixer Point, Colour Glazed Tiles on dado, Refrigerator Point, Aqua point, Modular Kitchen with loft.
- 3) Bedroom : Vitrified flooring in a master bedroom.
- 4) Doors : Main Door in wooden with laminated decorative sheet having high quality fixtures & Fitting, waterproof doors for Bathroom & W.C.
- 5) Toilet : Coloured Glazed tiles on dado up to door height, Loft Tank, Ceramic Tiles Flooring, Premium grade C. P. Fitting.
- 6) Windows : Heavy section Aluminium Coated sliding window with Granite sils.
- 7) Bathroom : Concealed plumbing with good quality C. P. Fitting, Exhaust Fan Point, Geyser Point.
- 8) Electrification : Concealed Copper wire with extensive layout in all rooms including Modular Switches.
- 9) Painting : Oil bound Distemper On internal walls.
- 10) Entrance : Decorative & Spacious Entrance lobby.
- 11) Lifts : Reputed brand of lift with Inverter Backup.



[Signature]
Sellers

[Signature]
Purchaser/s

[Signature]
mkadam

IN WITNESSES WHEREOF THE PARTIES HAVE HEREUNTO SET AND SUBSCRIBED THEIR RESPECTIVE HANDS THE DAY AND THE YEAR FIRST HEREINABOVE WRITTEN.

SIGNED AND DELIVERED by the)
Within named "THE BUILDERS")
M/S. SAI SHAKTI ENTERPRISES)
a Partnership Firm, through its partner)

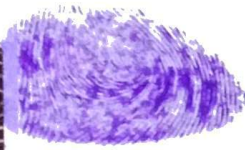
वसई - ४
दस्त क्र ४९९ १२०१५
२५ १५

) For SHREE SAI SHAKTI ENTERPRISES

Mr./Mrs. Sharan R. Kantirao)


Partner

Mr./Mrs. _____)



In the presence of)

1. Faseel _____)

Name : _____)

Address : _____)

2. Budab _____)

Name : _____)

Address : _____)



SIGNED AND DELIVERED by the
Within named "THE PURCHASER/S"

Mr. Mangesh M. Kadam)

Mrs. Madhavi M. Kadam)



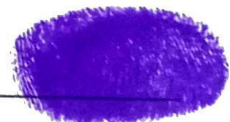
in the presence of

1. Faseel _____)

2. Budab _____)



M. Kadam



M. Kadam

वसई - ४
बस्त क्र. २९९/२०१५
२६/५५

23

RECEIPT

RECEIVED the day and the year first hereinabove)
written of and from the withinnamed PURCHASER/S,)
the sum of (Rupees Fifty One Thousand)

Only _____)
_____ only)

as and by way of earnest money, paid by him/her/)
them to us vide Cash/ Cheque No. 100014)

dated 25/08/15 drawn on Janaseva)
Sahakari Bank Ltd.)

Rs. 51000/-

WE SAY WE HAVE RECEIVED
For SHREE SAI SHAKTI ENTERPRISE

WITNESSES :-

1. Fuskar

2. Poudyal



वसई - ४
दस्त क्र. ४९९१/२०१५
२० १५

जुना सर्व्हे नं.

गाव : विल्हेमोरे

गांव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

(महापूर जमिन अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहया (तयार करणे व सुम्मिततेत ठेवणे) नियम १९७१-यातील नियम ३, ५, ६, आणि ७)

तहसील : वसई

भूमापन क्रमांक	भूमापन क्रमांकाचा उपविभाग	भूधारण पद्धती	भोगवटाधारचे नं	खाते क्रमांक : १०
१२९	-		९५९१ १६११ २१६ १२५४	कुळाचे नं :
तयचे स्थानिक नांव विल्हेमोरे			मे. चंद्रशेखरी सिल्वर्स आणि डेव्हलपर्स तर्फे विवशा भागिदार ७ अन्य विधाधर डेव्हलपर्स के. चमरेदी १४२४	मा. निलदाधिकारी से. मा. होण मो. घा. फ. क. १/१६.६। एन. ए. फ. १/१६.६। १२५/०६ दि. ना. १३/१०/२०००
लागवडी योग्य क्षेत्र	हेक्टर	आर	प्रति	इतर अधिकार १२५४
विशेष बांधणीय	चौरस मिटर १ ५४ ८			
एकूण	१	५४	८	
नोटखरावा (लागवडी योग्य नसलेले)				
वर्ग (अ)	०	०६	६	
वर्ग (ब)				
एकूण	०	०६	६	
आकारणो जुडी किंवा विशेष आकारणो	रुपये	पैसे		
	१४	४४		नोंद आणि भूमापन चिन्ह

गांव नमुना १२ (पिकांची नोंदवही)

(महापूर जमिन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहया (तयार करणे व सुम्मिततेत ठेवणे) नियम १९७१-यातील नियम २०)

वर्ष	पिकाखालील क्षेत्र										पडात व पिकांम निरुपयोगी अशा जमिनीचा तपशील	पानां पुस्तकाचे साधन	जमिन करगणनाचा नाव	शेरा	
	हगाप	भिन्निकांचे एकूण क्षेत्र			घटक पिके व प्रत्येक पिकाचे क्षेत्र			निर्भळ पिकाचे क्षेत्र							
		मशापकाचा संकेतांक	जलसिंचन	अजल सिंचन	पिकाचे नाव	जलसिंचन	अजल सिंचन	पिकाचे नाव	जलसिंचन	अजल सिंचन					
२०१० २०११	२	३	४ आ	५ आ	६	७ आ	८ आ	९	१० आ	११ आ	१२	१३ आ	१४	१५	१६

असल बाहुकूम नयकल तयारे असे
ता. ना. : २४/१०/२०११



विल्हेमोरे
जि. दाणे.

मुख्य कार्यालय, विरार
विरार (पूर्व),
ता. वसई, जि. ठाणे, पिन ४०१ ३०५.



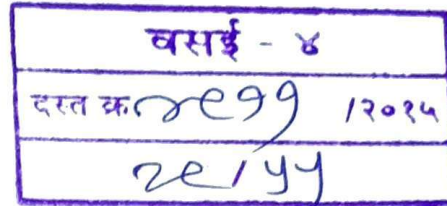
दूरध्वनी ०२५०-२५२५१०१/०२/०३/०४/०५/०६
फॅक्स ०२५०-२५२५१०३
ई मेल vasai@vvcmmc.gov.in

जा क्र व.वि.रा.म./कर/सु.पि./१००/२०१२-१३
दिनांक ११/०७/२०१२

VVCMC/TP/RDP/VP-111/100/2012-13

11/07/2012.

To,
Shri Anil R. Gupta P.A.Holder,
D-II / 1&2, Aakanksha Commercial Complex,
Achole Road, Nallasopara (E),
Tal: Vasai, Dist: Thane.



Sub : Revised Development Permission & Amalgamation permission for proposed Residential with shoplevel Buildings on land bearing S.No.180,181/2, 185/1 to 12,186,187B,188/Pt., 190,191,197,251/8, 192,193,194&196, 199, 255/1 to 4,257/1, 259/1,260/Pt.& 260/Pt., 261, 250/Pt. & 250/Pt., 254, 263, 201,202,203,204/3Pt.,204/4, 205/1,2,3/Pt.,6,7,206/Pt.&206/Pt.,208/1,2,4to8,209/Pt.,211/1,2,3,6,7/Pt., 212/3,213/1,214/3,215/Pt. &215/Pt., 216/1,2,4, 220/Pt., 221/1&2, 223/1&2,224/1, Vill: Nilemore, Tal: Vasai, Dist.: Thane.

- REF: 1) Order No. VVCMC/TP/CC/VP-0111/300/2012-13 dt. 05/05/2012 .
2) Order No. VVCMC/TP/RDP/VP-0022/287/2011-12 dt. 22/03/2012 .
3) Order no. VVCMC/TP/CC/VP/0193&0359/310/2012-13 dt. 05/05/2012.
4) Order no. VVCMC/TP/RDP/VP-0257/293/2011-12 dt. 29/03/2012.
5) Order no. VVCMC/TP/RDP/VP-0420/134/2011-12 dt.18/11//2011.
6) Order no. VVCMC/TP/CC/VP-0300/1691 dt.29/11//2011.
7) Order no. CIDCO/VVSR/CC/BP-3768,4472,4484/W/5525 dt. 18/12/2009.
8) Order no. CIDCO/VVSR/RDP/BP-4142/W/4990 dt. 23/09/2009.
9) Your Licensed Engineer's letter dated 12/06/2012.

Sir,
Revised Development Permission and amalgamation permission is hereby granted for the proposed Residential with shoplevel Buildings under Section 45 of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXVII of 1966) to Shri Anil R. Gupta P.A.Holder. The drawing shall be read with the layout plan approved along with this letter and conditions mentioned in the letter No. VVCMC/TP/CC /VP-111/100 dated 11/07/2012. The details of the layout is given below : -

Sr.No.	Particulars	Area
1.	Name of assess owner / P.A.Holder	Shri Anil R. Gupta P.A.Holder
2.	Location	Nilemore
3.	Land Use (Predominant)	Residential with shoplevel
4.	Gross Plot area	361770.77 Sq.m.
5.	Less : Any Reservation	
a)	30m. D.P.Road	57905.89 Sq.m.
b)	20m. D.P.Road	5067.12 Sq.m.
c)	Channel	10189.54 Sq.m.
d)	G	2991.80 Sq.m.
e)	Hospital	18764.17 Sq.m.
f)	HP	9308.27 Sq.m.
g)	HS	6879.83 Sq.m.
h)	Market	976.00 Sq.m.
i)	M&SC	6533.03 Sq.m.
j)	PG	17823.52 Sq.m.
k)	PL	619.77 Sq.m.
l)	PS	3075.80 Sq.m.
m)	Railway Carshed	1125.00 Sq.m.



TRUE COPY

वसई - ४
दस्ता क्र. २९९ / २०१५
३० / ५५

मुख्य कार्यालय, विहार
विहार (पूर्व),
ता. वसई, जि. ठाणे, पिन ४०१ ३०५



दूरध्वनी ०२५०-२५२५१०९/१०२ ०३६६६००००
फॅक्स ०२५०-२५२५१०३
ई-मेल vasai@maharashtra.gov.in

जा क्र. व वि. र. म. न्या. सु. वि. / १०० / २०१२
दिनांक ११/०७/२०१२

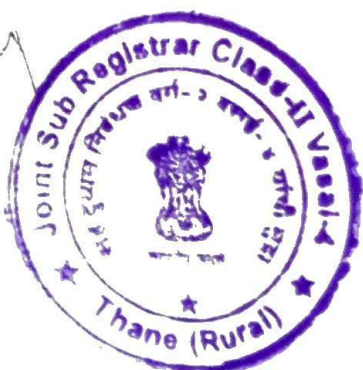
Sr.No.	Particulars	Area
6.	Net Plot Area	220511.03 Sq.m.
7.	15% R.G.	33076.65 Sq.m.
8.	5% CFC	11025.55 Sq.m.
9.	Buildable Plot Area	187434.38 Sq.m.
10.	Permissible FSI	1.00
11.	Permissible B.U.A.	187434.38 Sq.m.
12.	Add:	
a)	Land pooling FSI	17806.27 Sq.m.
b)	30m. D.P.Road	57905.89 Sq.m.
c)	20m. D.P.Road	5067.12 Sq.m.
d)	M&SC	6533.03 Sq.m.
e)	HP	9308.27 Sq.m.
f)	HS (20%)	2751.93 Sq.m.
g)	PS (20%)	1230.32 Sq.m.
h)	Market	976.00 Sq.m.
13.	Total Permissible BUA for NA Land	289013.20 Sq.m.
14.	Proposed BUA	289002.16 Sq.m.

The Revised Development Permission shall remain valid for a period of one year for the particular building under reference from the date of issue of Commencement Certificate as per Section 44 of MR & TP Act, 1966 and Clause 2.42 & 2.6.9 of Sanctioned DC Regulations-2001).



The amount of Rs. 18,59,431/- (Rupees Eighteen lakh fifty nine thousand four hundred and thirty one) deposited vide Receipt No. 227383 & other dated 04/07/2012 with VVCMC as interest free security deposit shall be forfeited either in whole or in part at the absolute discretion of the Municipal Corporation for breach of any other building Control Regulation & Conditions attached to the permission covered by the Commencement Certificate. Such forfeiture shall be without prejudice to any other remedial right of the Municipal Corporation.

Please find enclosed herewith the approved Revised Development Permission for the proposed Residential with shopline Buildings on land bearing S.No.180,181/2, 185/1 to,12,186,187B,188/Pt.,190,191,197,251/8,192,193,194&196,199,255/1to4,257/1,259/1,260/Pt.& 260/Pt., 261, 250/Pt. & 250/Pt., 254, 263, 201,202,203,204/3Pt.,204/4,205/1,2,3/Pt.,6,7,206/Pt.&206/Pt.,208/1,2,4to8,,209/Pt.,211/1,2,3,6,7/Pt.,212/3,213/1,2,14/3,215/Pt. &215/Pt., 216/1,2,4, 220/Pt., 221/1&2, 223/1&2,224/1, Vill: Nilemore Taluka: Vasai, Dist.:Thane, as per the following details:-



TRUE COPY

वसाई ४
दस्ता क्र. ४९११/२०१५
७२/५५

मुख्य कार्यालय, विरार
वितार (पूर्व),
ता वसाई, जि. ठाणे, पिन ४०१ ३०५.



दूरध्वनी ०२२२० २२२२०५/२२२२०६/२२२२०७/२२२२०८/२२२२०९
फॅक्स ०२२२० २२२२०५
ई-मेल vasavivar@corporation.thane.gov.in

जा क्र व वि श म/कर/सु/७२/१००१
दिनांक ११/०६/२०१२

Sr. No.	Predominant Building	Sector	Bldg. No	Wings	No. of Floors	No. of Flats	No. of Shops /Office	Built Up Area (in sq. m)
PHASE - I								
5.	Residential with shopline	III	6	A,B&C	G + 7	172	35	5640
			7	A to H	G + 7	315	29	9312
			8	A to I	G + 7	331	48	9975
			1	A	G + 7	20	7	1037
	Residential with shopline	IV	1	B&C	G + 7	20	S-7 Hall-2	177
			2	A,B&C	G + 7	119	25	4025
			3	A&B	G + 7	81	18	2366
			4	AtoE	G + 7	184	0	5340
6.	Residential with shopline	V	1	A&B	G + 7	89	19	2925
				C	G + 7	45	8	1420
			2	----	G + 7	57	16	1850
			3	A,B&C	G + 7	131	31	4148
				D	G + 7	43	7	1358
			4	A&B	G + 7	73	16	2297
				C&D	G + 7	77	8	2308
				E&F	G + 7	69	S-4 Hall-2	1997
			5	A to E	G + 7	184	21	5570
				F	Gr.	6	Nil	157
				G	Gr.	6	Nil	148
			6	A,E&F	G + 7	118	20	3670
				B&C	G + 7	76	13	2340
	D	G + 7	44	7	1358			
7	A to D	G + 7	181	23	5440			



TRUE COPY

(Handwritten signature)

11
con.
Regards,

मुख्य कार्यालय, विरार
विरार (पूर्व),
रा. वसई, जि. ठाणे, पिन ४०१ ३०५.



वसई - ४
दस्त क्र. ४९११ / २०१५
33/144
फॅक्स ०२५०-२५२५१०५
ई-मेल vasai@virarcorporation@vsnl.com

जा क्र. व वि र म/नव/सुचि/१००/२०१५
दिनांक ११/०७/२०१५

Sr. No.	Predominant Building	Sector	Bldg. No	Wings	No. of Floors	No. of Flats	No. of Shops /Office	Built Up Area (in sq. mt.)	
PHASE - I									
	Residential with shoptline	V	8	A	G + 7	44	12	1405.55	
				B	G + 7	46	6	1390.46	
				C	G + 7	45	0	1297.59	
				D	G + 7	43	8	1354.19	
7.	Residential with shoptline	VI-A	1	A	G + 7	37	10	1098.74	
				2	A	G + 4	23	5	735.96
				B	G + 4	20	Nil	537.18	
				C	G + 4	20	Nil	536.90	
				D	G + 4	30	Nil	873.81	
				E	G + 4	27	7	888.31	
				F	G + 4	18	5	551.52	
				G	G + 5	21	5	642.33	
8.	Residential with shoptline	VI-B	1	A&B	G + 7	133	15	3052.62	
				2	A&B	G + 7	52	8	1740.84
				3	A&B	G + 7	127	18	3385.46
				4	A&B	G + 7	80	5	1953.96
PHASE - I								217777.21	



TRUE COPY



वसई - ४
 प्लॉट क्र ४९९ / २०२५
 ३४ / ५५

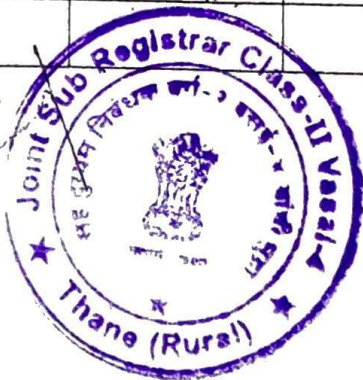
मुख्य कार्यालय, विरार
 विरार (पूर्व),
 ता. वसई, जि. ठाणे, पिन ४०१ ३०५.



दूरध्वनी : ०२५०-२५२५१०१/०२/०३/०४/०५/०६
 फॅक्स : ०२५०-२५२५१०६
 ई-मेल : vasavirarcorporation@yahoo.com

जा.क्र. : व.वि.श.म./अ.र.सि.वि./१००/२५
 दिनांक : ११/०७/२०१२

Sr. No.	Predominant Building	Sector	Bldg. No	Wings	No. of Floors	No. of Flats	No. of Shops /Office	Built Up Area (in sq. mt.)
PHASE - II								
1.	Residential with shipline	I	1	A to F	G + 7	300	S-39 O-39	10079.58
2.	Residential with shipline	II	2	A	G + 7	57	S-7 O-13	2066.07
				B to F	G + 7	202	S-30 O-48	7340.91
3.	Residential with shipline	II	3	A,B,C,F	G + 7	158	13	4842.86
4.	Residential with shipline	III	1	A,B	G + 7	70	13	2217.53
5.	Residential with shipline	III	1	C,D,E	G + 7	114	8	3364.07
6.	Residential with shipline	III	1.	F	G + 7	27	S-9 O-1	902.64
7.	Residential with shipline	III	2	A,B,C,D, F	G + 7	187	18	5511.59
8.	Residential	III	2	E	G + 7	43	Nil	1242.71
9.	Residential with shipline	III	3	A,B,C,D, F	Groun d	10	18	465.08
10.	Residential with shipline	III	4	A,B	G + 7	84	6	2535.58
11.	Residential with shipline	III	4	C	G + 7	44	6	1288.40
12.	Residential with shipline	IV	1/Pt.	C/pt.,D, E,F,G/pt.	G + 7	129	12	3827.8
			2	B,C,D,E, F	G + 7	189	Nil	5470.98
			3	A,B,C,D, E,F	G + 7	191	Nil	5512.33
			4	A,B,C,D	G + 7	128	14	4176.23
			5	A,B,C,D, E,F	G + 7	236	14	7113.36
13.	Residential with shipline	V	1	A,B,C,D, E,F	G + 7	12	14	558.46
			2	A,B,C,D, E,F	G + 7	12	14	558.46
14.	Residential with shipline	VI	1	A&B	G + 7	68	13	2150.25
PHASE - II								71224.95



TRUE COPY

(Signature)

THANE

मुख्य कार्यालय, विरार
विरार (पूर्व),
गा. वसई, जि. ठाणे, पिन ४०१ ३०५.



घसई - ४
दस्ता क्र. ४९९ / २०१५
३५ / ५५

दूरध्वनी : ०२५०-२५२५१०३ / ०२५०-२५२५१०४ / ०२५०-२५२५१०५ / ०२५०-२५२५१०६
फॅक्स : ०२५०-२५२५१०३
ई-मेल : vasaivirarcorporation@yahoo.com

जा क्र. : व.वि.श.म./अ.सु.वि./१००/२०१२-१
दिनांक : ११/०७/२०१५

		Total	PHASE - I + II			289002.16
Hospital			G + 3	----	----	15717.98
School building			G + 5	----	----	16293.81

The revised plan duly approved herewith supersedes all the earlier approved plans. The conditions of Commencement Certificate granted vide this office letter No. VVCMC/TP/VP-111/ dated / /2012 stands applicable to this approval of amended plans along with the following conditions:

- 1) This revised plan is valid for one year from the date of issue of commencement certificate for each building distinctively. The revalidation shall be obtained as per section 48 of MRTP Act, distinctively for each building.
- 2) The Occupancy Certificate for the buildings will be issued only after provision of potable water is made available to each occupant.
- 3) Notwithstanding anything contained in the commencement certificate condition it shall be lawful to the corporation to direct the removal or alteration of any structures erected or use contrary to the provisions of this grant within the specific time.
- 4) You are required to provide a solid waste disposal unit at a location accessible to the Municipal sweepers, to store/dump solid waste in 2 compartments of 0.67 CUM. 1.33 CUM. capacity for every 50 tenements or part thereof for non-bio degradable & bio-degradable waste respectively.
- 5) The Municipal Corporation reserves the right to enter the premises for inspection of maintenance of infrastructure facilities during reasonable hours of the day and with prior notice.

You shall submit detailed proposal for rain water harvesting and solid waste disposal to treat dry and organic waste separately before applying for Occupancy Certificate.

- 7) You have to fix a board of public notice regarding unauthorised covering of marginal open spaces before applying for occupancy certificate of next building as per the format finalised by Municipal Corporation.

TRUE COPY

Contd.....4



DIST THANE

वसई - ४
दस्तावेज क्र. ४८९९ / २०१५
३६/५५

मुख्य कार्यालय, विरार
विरार (पूर्व),
ता. वसई, जि. ठाणे, पिन ४०१ ३०५.



दूरध्वनी ०२५०-२५२५१०१/०२/०३/०४/०५/०६
फॅक्स ०२५०-२५२५१०७
ई-मेल vasaivirarcorporation@yahoo.com

जा क्र व वि श म/नर/मुवि/१००/२०१५-१६
दिनांक ११/०७/२०१५

VVCMC/TP/RDP/VP-0111/100/2012-13

- 8) You shall develop the site as per engineering report before applying for Occupancy certificate.
- 9) You shall submit Chief Fire Officer NOC before approaching this office for commencing the work above fourth floor.
- 10) Labour Cess charges to be paid within three months.
- 11) The reservations of M & SC and Market are contemplated for development of shopping centre and BUA of 488.00 m² of Market shall be handed over to VVCMC as per the cost as decided by VVCMC. There after only BUA 3267.00 m² for Market and shopping centre and BUA 3488.00 m² of Market will be entitled.
- 12) After Payment of premium amount @ rate of 15 % of the R.R. Value & other applicable charges necessary permission for additional FSI for HS & PS is grantable.
- 13) You shall submit Revised Engineering Report for amalgamated layout within one month.
- 14) Before Commencement of Construction above 20,000 Sq.m. MOEF clearance is compulsory as per MOEF notification dated 14th sep 2006.

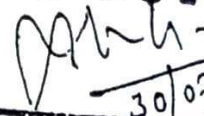
Yours faithfully,

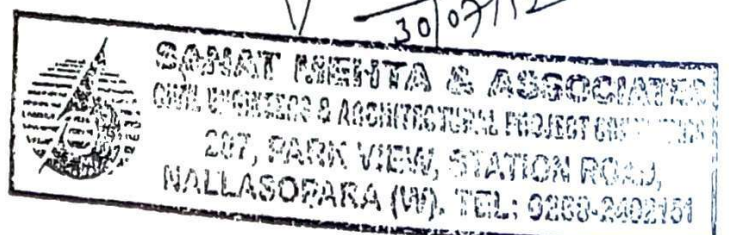

Dy. Director of Town Planning
Vasai Virar City Municipal Corporation.

c.c. to :-

- 1) M/s. Sanat Mehta & Associates,
207, Park View, Station Road,
Nallasopara (W), Taluka: Vasai,
District: Thane.

TRUE COPY


30/07/12



वाचने :-

१. में. संस्कृती डेव्हलपर्स तर्फे विश्वस्त भागीदार श्री. अजय विद्याधर दुबे व श्री. संजय व. चतुर्वेदी यांचे कुळमुखत्याारपत्रधारक श्री. अनिल गुप्ता व इतर रा. आचाले रोड, नालासोपारा (पू) ता. वसई जि. ठाणे अर्ज दिनांक २७/०८/२००८
२. शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ (महाराष्ट्र) मर्यादित वसई-विरार उपप्रदेश सिडको वसई यांचेकडील झोन बाबत दाखला क्र. सिडको/ व्हीव्ही/बीपी/झेडसीएस-२४३४/२००७/१९६८ दिनांक १४/०३/२००८
३. मुख्याधिकारी, विरार नगर परिषद यांचे कडील बांधकामा बाबत दाखला क्र साबावि/३२२/०८-०९ दि. १८/६/२००८
४. मुख्याधिकारी, विरार नगर परिषद यांचे कडील पाणीपुरवठ्या बाबत पत्र क्र. पापुवि/१३०/२००८-०९ दिनांक २८/०६/२००८
५. अर्जदार यांनी सादर केलेले हमीपत्र दिनांक २९/०८/२००८
६. इकडील कार्यालयाने दिनांक ३०/०८/२००८ रोजीचे ' सन्नित्र ' या वृत्तपत्रात प्रसिध्द केलेला जाहिरनामा

आदेश :-

.. ज्या अर्थी में. संस्कृती डेव्हलपर्स तर्फे विश्वस्त भागीदार श्री. अजय विद्याधर दुबे व श्री. संजय व. चतुर्वेदी यांचे कुळमुखत्याारपत्रधारक श्री. अनिल गुप्ता व इतर रा. आचाले रोड, नालासोपारा (पू) ता. वसई जि. ठाणे यांना ठाणे जिल्ह्यातील वसई तालुक्यातील मौजे निळेंमोरे येथील स.नं. १९१ या जमिनीचे क्षेत्र १६१४०-०० चौ.मी. जागेची रहिवास व वाणिज्य या विंगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची अकृषिक परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज केलेला आहे.

आणि ज्या अर्थी, प्रस्तावित जमीनीस बिनशेती परवानी देण्याच्या संदर्भात दिनांक ३०/०८/२००८ रोजीचे दैनिक ' सन्नित्र ' या वृत्तपत्रात जाहीरनामा प्रसिध्द करणेत आला होता. सदर जाहीरनामा वृत्तपत्रात प्रसिध्द झाल्यापासून ७ दिवसांचे मुदतीत एकही तक्रार/ हरकत या कार्यालयास प्राप्त झाली नाही.

त्या अर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये प्रदान करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून जिल्हाधिकारी ठाणे याद्वारे, में. संस्कृती डेव्हलपर्स तर्फे विश्वस्त भागीदार १) श्री. अजय विद्याधर दुबे २) श्री. संजय व. चतुर्वेदी रा. नालासोपारा (पू) ता. वसई जि. ठाणे यांना वसई तालुक्यातील मौजे निळेंमोरे येथील स.नं. १९१ चे एकूण क्षेत्र १६१४०-०० चौ.मी. क्षेत्रास रहिवास व वाणिज्य या विंगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्या बाबत पुढील शर्तांवर अनुज्ञा (अनुमति) देण्यांत येत आहे. सदर आदेशा सोबतच्या नकाशास मंजुरी देण्यांत आलेली आहे.

या शर्ती अशा:-

१. अधिकार अभिलेखांत कोणी हक्क निर्माण करणेबाबत दावा केल्यास अनुज्ञाग्रही याना स्वखर्चाने सदर दाव्याचे निराकरण करावे लागेल व त्यास जबाबदार राहातील.

3

237



वराई - ४
वस्त क्र. ९११ / २०१५
३८१५५

क्र. महसुल/क-१/टे-९/एनएपी/एसआर-१२५/२००८

- २ जमिन कोणत्याही कारणाराठी संपादन झालेली असल्याचे आढळल्यास अथवा भविष्यात संपादन झाल्यास अथवा कोणत्याही आरक्षणा खाली असल्याचे अथवा किंवा भविष्यात आरक्षणाखाली अल्यास अनुज्ञाग्राहीना सदर जमिनीचा ताबा कोणताही मोबदला न मागता द्यावा लागेल व होणा-या परिणामांची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहिल.
- ३ पाणी पुरवठा - विद्युत पुरवठा, रस्ते, बगीचे खेळाचे मैदान इ. मुलभुत सुविधा नियमानुसार पुरविणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४ ही परवानगी महाराष्ट्र जमीन अधिनियम १९६६ व त्याखालील केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यांत आलेली आहे.



अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रॅंटीने) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यांत आली असेल त्याच प्रयोजनार्थ केला पाहिजे. आणि त्याने अशी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्या शिवाय इतर कोणताही वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरून जमिनीचा वापर नरविण्यांत येईल.

- ६ अशी परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्यांचे जे कोणतेही उपभूखंड करण्या बाबत मंजूरी मिळाली असेल त्या उपभूखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.

- ७ अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) जिल्हाधिकारी व संबंधित नगरपालिका प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रीतीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागाकडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करून ती जमीन या आदेशाच्या तारखे पासून एक वर्षाच्या आंत मंजूर आराखडया प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रीतीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रीतीने विल्हेवाट लावता कामा नये.

- ८ अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकासाचा असेल किंवा त्यांनी इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्यांचे निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे यांचे कर्तव्य असेल

- ९ सिडकोकडून मंजूर करण्यांत येणा-या स्थळ आराखडयात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्याप्रमाणेच जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्या विषयी ही परवानगी देण्यांत आलेली आहे. सदर भूखंडातील बांधकाम सिडको प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या नकाशा प्रमाणे असावे. तसेच उर्वरित क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.

- १० सिडको नियोजन प्राधिकरण यांनी दिलेले पत्र क्र. क्र. सिडको/ व्होव्ही/बीपी/झेडसीएस-२४३४/२००७/१९६८ दिनांक १४/०३/२००८ अन्वये सदरील भूखंडाखालील अनुज्ञेय क्षेत्र अनुज्ञेय वापर करण्याची अकृषिक परवानगी देण्यात येत आहे तसेच सदरील पत्राकरीत्या प्रमाणे रस्त्याखालील प्रस्तावित आरक्षण विचारात घेऊन तेवढे क्षेत्र गळण बंधनकारक ठेवून अकृषिक परवानगी देणेत येत आहे.



प्रस्तावित बांधकाम हे सिडकोतर्फे मंजूर करण्यात येणा-या मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे. प्रस्तावित बांधकाम हे सिडकोने मंजूर केलेल्या नकाशात दर्शविलेल्या मजल्या पेक्षा प्रस्तावित बांधकामाचे असू नये.

(Handwritten signature)

प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रॅटीने) सिडको यांची असे बांधकाम करण्या विषयाची आवश्यक ती परवानगी मिळविणे हे अशा व्यक्तीवर बांधकाम करणाऱ्या बांधकामकारक असलेल्या मंजूर नकाशाची एक प्रत या कार्यालयास सादर करणे आवश्यक राहिलेला क्र. ३२९९ /२०१५

वसई - ४
क्र. ३२९९ /२०१५
३२९९

अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सिडको प्राधिकरणाकडून मंजूर करण्यात येणा-या नकाशात दर्शविल्या प्रमाणे सीमांतिक मोकळे अंतर (ओपन मार्जीनल डिस्टेंसेस व आरक्षित क्षेत्र) सोडले पाहिजे.

या आदेशाच्या दिनांका पासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यांत आला असेल तर ती गोष्ट अलाहिदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असल्याचे समजण्यांत येईल.

अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांका पासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत तलाठ व तलाठ वसई तहसिलदारांस कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

अशा जमीनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांका पासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमीनीच्या संबंधात दर चौ. मी. मागे रुपये ०-०४ या दराने बिगर शेतकी आकार दिली पाहिजे. किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती आकार देणे बांधकामकारक राहिले. अशा जमीनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्याप्रसंगी निराळ्या दराने बिगरशेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यांत येणार नाही.

१६ प्रस्तावित जमिनीची अतितातडीची मोजणी फी रक्कम रुपये ३०००/- (अक्षरी रुपये तीन हजार मात्र) चलन क्र. १२४/२००८ (भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र. १०८४)

दिनांक ७/१०/२००८ अन्वये शासन जमा केली आहे.

१७ भूमापन विभागाकडून जमिनीची मोजणी करण्यात आल्यानंतर अशा जमिनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळामुळे या आकारात अक्षरी सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यात बदल करण्यात येईल.

१८ प्रस्तावित जमिनीच्या बिगरशेतकी आकारणीच्या पत्राप्रमाणे र. ९,७००/- (अक्षरी रु. नऊ हजार सातशे मात्र) रूपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) चलन क्र. ५६२/२००८ (भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र. ९८३) दिनांक ७/१०/२००८ अन्वये सरकार जमा केली आहे.

१९ सदर जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून सहा महिन्यांचे आंत अनुज्ञाग्राहीने सिडको प्राधिकरणाकडून बांधकामाचे आराखडे मंजूर करून घेवून अशा जमिनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यांत येईल. व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.

3

3/13/15

वसई - ४
दस्त क्र. ४९९ / २०१५
२० / ५५

- ४ - क्र. महसुल/क-१/टे-९/एनएपी/एसआर-१२५/२००८

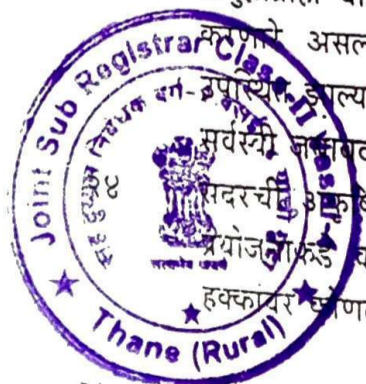
बोरी बँक (बोरी)
Bori Bank (Borvi)
कूपरे ₹

- २० अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबाजुच्या परिसरांत अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रीतीने आपल्या स्वतःच्या खर्चाने आपली पाणीपुरवठ्याची व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहिजे.
- २१ जमीनीच्या हि शेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरात बदल व विंगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करून देऊन तीत या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक असेल.



या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता ठाण्याच्या जिल्हाधिका-यास तो निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

- १९ ब वरील खंड अ) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदीविरुद्ध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतूदी विरुद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आं. ११ अ) रीतीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्या विषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधी संमत असेल. तसेच ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.
- २० दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ. सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील. त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.
- २१ अनुज्ञाग्राही यांनी सिडकोतर्फे मंजूर करून घेण्यात येणा-या नकाशावरहुकुमच बांधकाम केले पाहिजे. त्यात सिडको व महसुल खात्याचे पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल करता येणार नाही.
- २२ प्रश्नाधिन जमिनीवर जाणे-येणेसाठी भविष्यात कोणी हरकत उपस्थित केल्यास त्याचे निराकरण करून जाणे-येणेसाठी रस्ता अस्तित्वात राहिल याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्राही यांची राहिल.
- २३ अनुज्ञाग्राही यांनी या प्रकरणी सादर केलेले कागदपत्र बनावट खोटे अथवा दिशाभूल करणारे असल्याचे निष्पन्न झाल्यास अगर या जमिनीबाबत भविष्यात काही वाद उपस्थित झाल्यास दिलेली परवानगी रद्द झाल्याचे समजण्यांत येऊन त्यास अनुज्ञाग्राही हे सर्वस्वी जबाबदार राहतील त्यास शासन कोणत्याही प्रकारे जबाबदार राहणार नाही. सिडकोतर्फे अकृषिक परवानगी फक्त प्रश्नाधिन जमिनीचा शेती प्रयोजनाकडून बिनशेती प्रयोजनाकडून वापर करण्या संदर्भात असून या परवानगीमुळे या जमिनीच्या मालकी हक्कावर कोणत्याही प्रकारे विपरित परिणाम अथवा मालकी हक्कात बाधा येणार नाही.
- २४ भविष्यात सादरची जमिन भुसंपादनांत गेल्यास त्यावेळच्या अकृषिक दराने भरपाईची रक्कम देणेस शासन जबाबदार राहणार नाही.



13X

२६

अनुज्ञाग्राही यांनी सिडको प्राधिकरणाकडून मंजूर करण्यात येणा-या नकाशा व्यतिरिक्त जादा क्षेत्र अकृषिक प्रयोजनाकडे वापरल्यास व बांधकाम केल्यास अगर बांधकामा मध्ये बदल करून जादा चटाईक्षेत्र निदेशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरूपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र रहातील व असे जादा बांधकाम दूर करण्यास पात्र राहिल.

२७

अनुज्ञाग्राही यांनी सिडको वसई यांचेकडील मंजूर होणा-या बांधकाम नकाशात दर्शविलेले जोता क्षेत्रावर होणारे गौण खनिज उत्खननावर होणारे स्वामीत्व धनाची रक्कम शासनास भरणे बंधनकारक राहिल. नियोजन प्राधिकरण सिडको वसई यांचे कडून बांधकाम परवानगी घेवून त्यामधील सर्व शर्ती व अटी अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहतील.



सही/-

(एस. एस. झेंडे)

जिल्हाधिकारी ठाणे.

प्रति,
मं. संस्कृती डेव्हलपर्स तर्फे विश्वस्त भागीदार
श्री. अजय विद्याधर दुबे व
श्री. संजय के. चतुर्वेदी
रा. आचाळे रोड, नालासोपारा (पू) ता. वसई जि. ठाणे
प्रत- तहसिलदार वसई यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

वसई - ४
दस्त क्र ४९९ १२०१५
२९/१५

7

२/- प्रकरणी अर्जदार यांची जागेवर अनधिकृत बांधकामास सुरुवात केली नसल्याबाबतचे प्रतिज्ञापत्र दिलेले आहे सदरचे प्रतिज्ञापत्र विचारात घेऊन जागेवर अनधिकृत बांधकाम नसल्याचे गृहीत धरण्यात येऊन सदरचा आदेश निर्गमित करण्यात आलेला आहे. तरी जागेस तात्काळ भेट द्यावी. जागेवर परवानगीपूर्वीच बांधकामास सुरुवात झाली आहे अथवा कसे याची पहाणी करावी. परवानगीपूर्वीचे बांधकाम सुरु झाल्याचे निदर्शनास आल्यास तात्काळ दंडनिय कार्यवाही करावी.

३/- तसेच अर्जदार यांनी जमिन सरकारी नसल्याचे, वर्ग-२ ची नसल्याचे, इनाम देवस्थान इनामाची, नवीन शर्तीची नसल्याचे, आदिवासी हस्तांतरण नसल्याचे जमिन संपादन केली नसल्याचे, अतिविद्युत भारवाहक लाईन जात नसल्याचे, जागेवर जाण्यासाठी रस्ता असल्याचे, सदरची जमिन तुरुंग व रेल्वे लाईन नजदीक नसल्याचे, सदरच्या जमिनीस सिआरझेड कायद्याच्या तरतुदी लागू होत नसल्याचे तसेच सदरच्या जमिनीस खारलॅन्ड बोर्डाच्या तरतुदी लागू होत नसल्याबाबतचे प्रतिज्ञापत्र दिलेले आहे.

तरी वर नमूद केलेल्या मुद्यांचे अर्जदार यांनी पालन केले नसल्यास तात्काळ कार्यवाही करून केलेल्या कार्यवाहीबाबतचा अहवाल उपरोक्त कार्यालयास सादर करावा म्हणजे अर्जदार यांनी निर्गमित केलेला बिनशर्ती आदेश रद्द करण्याबाबतची कार्यवाही करण्यात येईल



४/- अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर जमिनीचा रकम वसईच्या आंत बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास सुरुवात केली आहे किंवा करे या बाबतच्या त्याच्या अहवालावर याने लक्ष ठेवले पाहिजे. असा अहवाल मिळाल्यानंतर अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून त्याने बिगरशेतकी वापराला प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून बिगरशेतकी आकारणीची रक्कम वसूल करण्या करिता नोंद घेण्याची पुस्तिका मधील तालुका नमुना नं. २ व ग्राम नमुना नं. २ यामध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्याची तजवीज केली पाहिजे.

→

Handwritten signature and date 3.7

वसई - ४
दस्ता क्र. २९९ / २०१५
२१/१५

- ६ - क्र.महसुल/क-१/टे-९/एनएपी/एसआर-१२५/२००८

जमोन ताच्यात असलेल्या व्यक्तीस जमीनीची मोजणी पो दिली असल्यामुळे त्या बाबतीत सदर तहसिलदाराने तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख वसई यास तसे कळविले पाहिजे. आणि त्यासोबत मंजूर नकाशे व संबंधित जमीनीच्या बाबतीत अधिकार अभिलेखाचे नगरे पाठविले पाहिजेत.

प्रत - तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख वसई यांना माहितीसाठी प्रत आगावू पाठविण्यांत येत आहे.

२/- सोबत मंजूर नकाशाची प्रत तसेच चलन क्र. १२४/२००८ (भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र. १०८६) दिनांक ७/१०/२००८ ची प्रत जोडली आहे.

प्रत :- कार्यालयीन संचिका



[Signature]
जिल्हाधिकारी ठाणे करिता. 10.10.08



29 OCT 2017

वसई - ४

क्र. ४८९९/२०१५

४३/१५

- वाचले :- श्रीमती सिलविया कारु फर्नांडिस यांचेतर्फे कुळमुख्यत्यागपत्रधारक श्री. अनिल रामचंद्र गुप्ता रा. नारायण निवास, गावडवाडी, विरार (पू) ता. वसई जि. ठाणे यांचा अर्ज
- गुप्ता रा. नारायण निवास, गावडवाडी, विरार (पू) ता. वसई जि. ठाणे यांचा अर्ज दिनांक २७/०९/२००७
 - असो.प्लॅनर, सिडको वसई यांचा बिनशेतीसाठी ना हरकत दाखला क्र. सिडको/ व्हीव्हीएसआर/एनएपी/बीपी/३७६८/ डब्ल्यु/४१५९ दि. १७/९/२००७
 - भूसंपादन शाखेचे अनौपचारिक संदर्भ क्रमांक सामान्य/का-४/टे-३/भूसं/एसआर-६५९ दिनांक ११/१०/२००७
 - मुख्याधिकारी, नाला-सोपारा नगर परिषद यांचे कडील बांधकामा बाबत दाखला क्र. साबांवि/६०४/०४-०५ दिनांक १७/०९/२००५
 - मुख्याधिकारी, नाला-सोपारा नगर परिषद यांचेकडील पाण्याबाबतचा दाखला पत्र पापुवि/२८२/०७-०८ दिनांक २८/०९/२००७
 - अर्जदार यांनी सादर केलेले हमीपत्र दिनांक १०/१०/२००७
 - इकडील कार्यालयाने दि. २८/०९/२००७ रोजीचे 'महाराष्ट्र जनमुद्रा' या वृत्तपत्रात प्रसिध्द केलेला जाहीरनामा

आदेश :-

ज्या अर्थी श्रीमती सिलविया कारु फर्नांडिस यांचेतर्फे कुळमुख्यत्यागपत्रधारक श्री. अनिल रामचंद्र गुप्ता रा. नारायण निवास, गावडवाडी, विरार (पू) ता. वसई जि. ठाणे यांनी ठाणे जिल्ह्यातील वसई तालुक्यातील मौजे निळेमोरे येथील स.नं. २५१/८ एकुण क्षेत्र १५०२०-०० चौ.मी. या जागेचा रहिवास व वाणिज्य या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्या बाबत अर्ज केलेला आहे.

आणि ज्या अर्थी, प्रस्तावित जमीनीस बिनशेती परवानी देण्याच्या संदर्भात दिनांक २८/०९/२००७ रोजीचे दैनिक 'महाराष्ट्र जनमुद्रा' या वृत्तपत्रात जाहीरनामा प्रसिध्द करणेत आला होता. सदर जाहीरनामा वृत्तपत्रात प्रसिध्द झाल्यापासून १५ दिवसांचे मुदतीत एकही तक्रार / हरकत या कार्यालयास प्राप्त झालेली नाही.

त्या अर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये त्यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त जिल्हाधिकारी याद्वारे, श्रीमती सिलविया कारु फर्नांडिस रा. विरार (पू), ता. वसई, जि. ठाणे यांना वसई तालुक्यातील मौजे निळेमोरे येथील आपल्या मालकीच्या स.नं. २५१/८ चे एकुण क्षेत्र १५०२०-०० चौ.मी. क्षेत्रापैकी १२९६१-७९ चौ.मी. क्षेत्राची रहिवास व २०५८-२१ चौ.मी. क्षेत्राची वाणिज्य या बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्या बाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमीशन) देण्यांत येत असून सिडको कडील मंजूर बांधकाम नकाशा व माप रचणीत क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

- २० मी. डी. पी. रोड
- मार्केट रिझर्व्हेशन

४५९५-५० चौ.मी.
८६६-०० चौ.मी.



त्या शर्ती अशा:-

- ही परवानगी महाराष्ट्र जमीन अधिनियम १९६६ व त्याखालील केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यांत आलेली आहे.

वर्ग ३
दस्तावेज क्र. १२११/१९९५
१२११/१९९५

क महसूल क १ ते ९ एनएपी/एस.आर-९५/२००७

१. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (गॅटीने) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उचित जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यांत आली असेल त्याच प्रयोजनार्थ केला पाहिजे, आणि त्याने अर्थात अर्थाने किंवा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही उद्देशाने जिल्हाधिकारी आणि यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्या शिवाय इतर कोणताही वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यांत येईल.
२. अशी परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्यांचे जे कोणतेही उपभूखंड करण्या बाबत मंजूरी मिळाली असेल त्या उपभूखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.
३. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) जिल्हाधिकारी व संबंधित नगरपालिका प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रीतीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभाग कडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करून ती जमीन या आदेशाच्या तारखे पासून एक वर्षांच्या आंत मंजूर आराखड्या प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे, आणि अशा रीतीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रीतीने विल्हेवाट लावता कामा नये.
४. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकायचा असेल किंवा त्यांनी इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्यांचे निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल.
५. या सोबत जोडलेल्या सिडकोने मंजूर केलेल्या स्थळ आराखड्यात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्या प्रमाणेच जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्या विषयी ही परवानगी देण्यांत आलेली आहे. सदर भूखंडातील नकाशात दर्शविल्या प्रमाणेच उर्वरित क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.
६. अ) प्रस्तावित बांधकाम हे सिडको मंजूर नकाशात दर्शविलेल्या मजल्या प्रेक्षा जास्त मजल्याचे असू नये.
७. प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (गॅटीने) सिडको यांची असे बांधकाम करण्या विषयाची आवश्यक ती परवानगी मिळविणे हे अशा व्यक्तीवर बंधनकारक असेल.
८. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सोबत जोडलेल्या सिडको मंजूर नकाशात दर्शविल्या प्रमाणे सीमांतिक मोकळे अंतर (ऑपन मार्जीनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.
९. या आदेशाच्या दिनांका पासून एक वर्षांच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र येतोवेळी असा कालावधी वाढविण्यांत आला असेल तर ती गोष्ट अलाहिदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने त्याच प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असल्याचे समजाविले जाईल.
१०. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे बिगर शेती प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांका पासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत तलाठ्या मार्फत विल्हेवाटदार्यास कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन अधिनियम १९६९ मधील धारा ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.



वसई - ४
क्र. २९९ / २०१५
४५ / १५

- ११ अशा जमीनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यात आलेली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांका पासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमीनीच्या संबंधात दर चौ. मी. मागे रुपये ०-०४-० या दगान बिगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे, किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वताक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल. अशा जमीनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्याप्रसंगी निगळ्या दराने बिगरशेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यांत येणार नाही.
- १२ प्रस्तावित जमीनीची अतितातडीची मोजणी फी रक्कम रुपये ३०००/- (अक्षरी रुपये तीन हजार मात्र) चलन क्र. ५९३/०७ दिनांक २५/१०/२००७ अन्वये शासन जमा केली आहे.
- १३ भूमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यांत आल्या नंतर अशा जमीनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यांत बदल करण्यांत येईल.
- १४ सदर जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून दोन वर्षांच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राहीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यांत येईल. व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.
- १५ पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशाबरहुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतीही भर घालता कामा नये किंवा ती मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिका-यांची परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करून घेतले असतील तर ती गोष्ट वेगळी.
- अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबाजुच्या परिसरांत अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रीतीने आपल्या स्वतःच्या खर्चाने आली पाणीपुरवठ्याची व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहिजे.
- जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करून देऊन तीत या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक असेल. अशा आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता ठाण्याच्या जिल्हाधिका-यास तो निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या नावाने रद्द देण्याचा अधिकार असेल.
- १८ वरील खंड अ) मध्ये काहीही अंतर्भूत असलेली या परवानगीच्या तरतूदीविरुद्ध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतूदी विरुद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रीतीने उभारलेली इमारत काढणे टाकण्याची किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधी संमत असेल. तसेच ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.



वसई - ४
दस्ता क्र. ४९९ / २०१५
४६ / १९

क्र. महामूल/क-१/टे-९/एनएपी/एसआर-१५/२००७

- १९ दिलेली ही परवानगी मंबई कळवहियाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ.सारख्या त्या वेळी अंमलबजावणीच्या बाबतीत लागू होतील. त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.
- २० प्रस्तावित जमिनीच्या विंगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. ३००४/- (अक्षरं रु. तीन हजार चार मात्र) रूपातगीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून तलाठी मजत निळेंमोरे यांचेकडील पावती क्रमांक ०४२५४१५ दिनांक २६/१०/२००७ अन्वये मजत जमा केली आहे.
- २१ अनुज्ञाग्राही यांनी सिडको यांचे कडील मंजूर नकाशाबरहुकुमच बांधकाम केले पाहिजे. त्यात सिडको व महसूल खात्याचे पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल करता येणार नाही.
- २२ अनुज्ञाग्राही यांनी सिडको कडील बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामा मध्ये बदल करून जादा चटार्डक्षेत्र निदेशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये पौजदारी स्वरूपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र रहातील व असे जादा बांधकाम दूर करण्यास पात्र राहिल.
- असो. प्लॅनर सिडको वसई यांचे दिनांक १७/०९/२००७ चे परवानगी मधील सर्व शर्ती अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहतील.



सही/-

(एस. एस. झेंडे)
जिल्हाधिकारी ठाणे.

प्रति,
श्रीमती सिलविया कारु फर्नांडिस
रा. नंदाखाल विरार ता. वसई जि. ठाणे

आदेश निर्गमित केले



जिल्हाधिकारी ठाणे करिता

