



पावती

Original/Duplicate

Wednesday, May 08, 2013

नोंदणी क्र. : 39M

3:30 PM

Regn.: 39M

पावती क्र.: 6138

दिनांक: 08/05/2013

गावाचे नाव: कुळगाव

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: उहन2-5988-2013

दस्तऐवजाचा प्रकार : करारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: नितीन रमेश शिरोडकर

नोंदणी फी

रु. 25100.00

दस्त हाताळणी फी

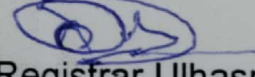
रु. 1000.00

पृष्ठांची संख्या : 50

एकूण :

रु. 26100.00

आपणास हा दस्तऐवज अंदाजे 3:51 PM ह्या वेळेस मिळेल आणि सोबत थंबनेल प्रत व CD घ्यावी.


Sub Registrar Ulhasnagar 2

बाजार मुल्य : रु.2484000 /-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 125500/-

मोबदला : रु. 2510000/-

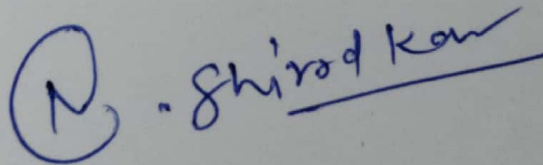
सह दाय्यम निबंधक वर्ग - २
उल्हासनगर क्रमांक-२

1) देयकाचा प्रकार : By Demand Draft रक्कम : रु.25100/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक : 909813 दिनांक : 08/05/2013

बँकेचे नाव व पत्ता : HDFC Bank

2) देयकाचा प्रकार : By Cash रक्कम: रु.1000/-


N. Shirodkar



201/202

The Nav Jeevan Co-op. Bank Ltd.
 (Customer's Copy)

Bhawan Saw Mills Compound, Furniture Bazar, Ulhasnagar - 421 003.
 email: navjeevanbank@gmail.com, tel: 2707291, 2707391, (Franking Dept: 7350514984)

Date:	8/05/2013	Sr. No.:	24508
Franking Value	Rs. 125500/-		
Service Charges	Rs. 10/-		
Rs. 10/- per document			
Total Amount	Rs. 1,25,510/-		
Rupees (in words)	One lakh twentyfive thousand ten only.		
No. of Documents:	1		
Name of stamp duty paying party:	Nitin		
	Ramesh Shirodkar		
PAN No.	ENAPS 5301 D		
Name of Counter Party	Om Shree Associates		
Purpose of Transaction	Agent for sale		
Cheque / DD No.			
Drawn on Bank			
Branch			



I/We hereby apply for the information provided by the Bank. I/We agree to accept the application without any reservation, condition, limitation or restriction. I/We agree to pay the stamp duty amount to be franked in the amount of Rs. 1,25,510/- (Rupees One lakh twentyfive thousand ten only) in full and out to be reported to the Registrar of Companies & to pay a service charge of Rs. 10/- per document. I/We agree to submit the original document if the impression is incorrectly franked. I/We agree to pay the amount of stamp impression to the Bank.

Tel. No. _____ Signature _____

Franking Sr. No. 12514

Cashier/ Officer _____ Authorised Signatory _____

उहन.२
 येर २०१३
 ९ यो

**-SHREE-
 AGREEMENT FOR SALE**

THIS ARTICLE OF AGREEMENT is made at Kulgaon Badlapur, Dist. Thane, on this 8th day of May, 2013.

BETWEEN



Om. Shirodkar
 Ram R

For The Nav Jeevan Co-op. Bank Ltd.
 Authorised Signatory

THE NAVJEEVAN CO-OP BANK LTD.
 BHAWANI SAW MILLS COMPOUND
 1ST FLOOR NEAR NEW ERA HIGH SCHOOL
 ULHASNAGAR - 421 003
 E-315TPNYC.R.1071101107705-7092007

भारत 37514 SPECIAL ADDRESS MAY 08 2013
 185766
 Rs. 0125500/- PB6506
 zero one two five zero zero 13:50
 STAMP DUTY MAHARASHTRA

5.55
 5905

प्रारूप : फ्रँकिंग

फ्रँकिंग मुद्रा

फ्रँकिंग / उमट मुद्रांकाचा तपशिल

१. ठराचा युनिक नंबर : 17514
२. दस्तऐवजाचा तपशिल : Agreement for sale
३. मिळकतीचा तपशिल : Flat sale Agreement
४. मोबदला रक्कम : Rs 25,10,000/-
५. मालमत्ता देणाऱ्याचे नांव : Om Shanti Associates
६. मालमत्ता घेणाऱ्याचे नांव : Nitin Ramesh Shirodkar
७. मुद्रांक शुल्क भरण्याचे नांव : Nitin Ramesh Shirodkar
८. मुद्रांक शुल्क रक्कम : 125500/-
९. नोंदणी करण्याचे सह/दु.नि.कार्यालय : UNR 2
१०. प्राधिकृत अधिकाऱ्याची स्वाक्षरी : For The Nav Jeevan Co-op. Bank Ltd.
- व बँकेचा / व्हेंडर्सचा शिक्का : Authorised Signatory

उमट मुद्रांक फ्रँकिंग तपासले, बँकेशी
मेळ घेतला बरोबर आढळले

सह/ दुय्यम निबंधक
उल्हासनगर - २

उह न.२
येर २०१३
२ ५०

दस्त प्रकाशाचा तपशिल येथून पुढे घेण्यात यावा.



OM SHANTI ASSOCIATES, A partnership firm through it's partner Shri. Ravi T. Raisinghani having office at Rameshwadi, Kulgaon Badlapur (W) Tal- Ambernath Dist- Thane, hereinafter called 'THE PROMOTER'(Which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof shall be deemed to mean and includes the respective partner or partners of the firm constitutin time to time, individuals and includes their respective legal heirs, executors, administrators and assigns) of the ONE PART;

AND

1. SHRI/SMT/MRS/KUM NITIN RAMESH SHIRODKAR, Adult, Occupation :-- Service/ Business/ Household,
2. SHRI/SMT/MRS/KUM, Adult, Occupation :-- Service/ Business/ Household, Residing at Shankar, Salt Pan Road, Wadala (E) Mumbai, hereinafter referred to as 'FLAT /TERRACE FLAT/ SHOP/ GODOWN/OFFICE/STILT/BASEMENT PURCHASERS' (Which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to include his/ her/ their respective heirs, administrators, successors, executors, instructors and permitted assigns) of the OTHER PART;

WHEREAS:-

a. SHREE RADHEKRISHNA & ASSOCIATES THROUGH 1. SHRI. JAGDISH MOTIRAM MANWANI, (HUF) 2. SHRI. VISHWANATH RAMCHANDRA PANVELKAR, (HUF) are entitled to all that piece and parcel of land, being a Non Agricultural land situate, lying and being at Kulgaon Village, Taluka - Ambernath, District - Thane, bearing 1. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 2. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 3. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 4. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 5. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 6. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), admeasuring about 9370 Sq. meters, of thereabouts which is more particularly described in the First Schedule hereunder written hereinafter referred to as 'THE SAID PROPERTY' acquired for development from LYUSI ANTONI DISOZA AND THREE OTHERS under a Development Agreement, 3rd March, 2005 which is registered at the office of the sub registrar of assurances at Ulhasnagar under serial No 939/2005.

b. SHREE RADHEKRISHNA ASSOCIATE THROUGH 1. SHRI. JAGDISH MOTIRAM MANWANI, (HUF) 2. SHRI. VISHWANATH RAMCHANDRA PANVELKAR, (HUF) by a Power of Attorney, Dt. 3rd March, 2005, and registered at the office of the sub registrar of Assurances at Ulhasnagar under serial No. 940/2005 has been empowered to carry out the development on the land more particularly described in the first schedule hereunder written.

Ran R

N. Shirodkar

उह न.२
येर २०१३
३ ५०

c. By Agreement for Development, Dt. 3rd March, 2005 and made by and between SMT. FILOMINA DISOZA, 2. SILVY CREADO, 3. E DISOZA, 4. JONA DISOZA, 5. A RODRIGS, each of them has granted their respective development rights to SHREE RADHEKRISHNA & ASSOCIATES THROUGH 1. SHRI. JAGDISH MOTIRAM MANWANI, (HUF) 2. SHRI. VISHWANATH RAMCHANDRA PANVELKAR, (HUF) accordingly, the Radhekrishna & Associates become entitled to all that piece and parcel of land, being a Non Agricultural land situate, lying and being at Kulgaon Village, Taluka – Ambernath, District – Thane, bearing 1. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 2. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 3. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 4. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 5. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 6. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), admeasuring about 9370 Sq. meters, or thereabouts which is more particularly described in the Second Schedule A to E, acquired for development from LYUSI ANTONI DISOZA AND THREE OTHERS under a Development Agreement, 3rd March, 2005 which is registered at the office of the sub registrar of assurances at Ulhasnagar under serial No. 1328/2005, hereunder written hereinafter for sake of brevity the land described in the first schedule referred to as ‘**THE SAID PROPERTY**’.

d. **SHREE RADHEKRISHNA ASSOCIATE THROUGH 1. SHRI. JAGDISH MOTIRAM MANWANI, (HUF) 2. SHRI. VISHWANATH RAMCHANDRA PANVELKAR, (HUF)** by a Power of Attorney, Dt. 3rd March, 2005, and registered at the office of the sub registrar of assurances at Ulhasnagar under serial No. 1329/2005 has been empowered to carry out the development on the land.

e. The said Radhekrishna & Associates being a Developer has obtained the said property for development and obtained sanction of building plan from by KULGAON BADLAPUR MUNICIPAL COUNCIL by its letter No.KBMC/NRV/BB/805, Dt. 7th April, 2005.

f. In the aforesaid premises the plan sanction by Kulgaon Badlapur Municipal Council in plans for Amenity open space diagram the land obtained for the development by the promoter is 7000 sq. mtrs. Out of 9370 sq. mtrs. and out of that deduction for set back area 300 sq. mtrs. Part portion in other reservation 2370 sq. mtrs., deduction for recreation ground 670 sq. mtrs., internal road 205 sq. mtrs., amenity open space 837.50 sq. mtrs., balance area 5024 sq. mtrs., permissible floor area as per stringent regulation 5024.70 sq. mtrs. has develop by the Radhekrishna & Associates under the said sanction plan.

g. The collector of Thane on the basis of the plan sanction by the Kulgaon Badlapur Municipal council has issued the Non agricultural order of the said property by its order bearing NO. MAHASUL/KAKSHA/KETKI-1/T-14/NAP/SR-20/2005, Dt. 18th January, 2006.

उह न.र	
येर	२०१३
४	५०

Dev. R.
N. Shirodkar

h. The Radhekrishna & Associates has reserved its rights, title and interest and the proposed benefits of the said property to be utilize on a area reserved for proposed development upon the said property and for that purpose the Radhekrishna & Associates become entitled to utilize the FSI and/or TDR and/or other benefits upon the said property for the area not actually used for construction of building under the said sanction plan deduction for recreation ground 670 sq. mtrs., internal road 205 sq. mtrs., amenity open space 837.50 sq. mtrs., balance area 5024.70 sq. mtrs. The said reservation in the hands of the Radhekrishna & Associates .

i. In view of the above, the said Radhekrishna & Associates have obtain a sanction building plan from Kulgaon Badlapur Municipal council and has constructed on the said property described at First schedule, the Nine buildings of ground floor and three uppers floors and the entire scheme called as **RIVER PARK**

j. As per the conveyance Deed recorded in M E No. 5812 of Village Kulgaon, Tal- Ambernath, Dist- Thane, executed by Ramkrushna Shankar Joshi for self and others seven, Prabhakar Yashawant Joshi, Prabhavati Vishnu Pol, Vasant Vishwanath Joshi, Suresh Vishwanath Joshi, Vijay Vishwanath Joshi, Shaila Vasudev Thatte, Anusaya Ashok Kulkarni Dt. 5/10/10 of the land S. No. 71/1 area 1H-61A-6P plus PK 0H- 01A- 0 P Akar Rs. 2-61 Ps. alongwith the other two lands in favour of Sakib Khalil Gore who thereafter by a Deed of Sale/Transfer of Interest of land of the land bearing S No. 71 H. No. 1 admeasuring by an area 2236.60 sq. mtrs. out of the 1H-61A-6P plus PK 0H- 01A- 0 P i.e. 16200 sq. mtrs. hereinafter for sake of brevity referred to as a TDR and more particularly described in schedule 'A' executed in favour of the Kulgaon Badlapur Mun. council for the Kulgaon Badlapur Area as and by way of Surrendering the said land to utilized its FSI in the form of Transferable development Rights and to use, utilize and consume on the other properties as per rules and regulations, the said document of Transfer of Development Rights/ TDR is registered at the office of the Sub Registrar of Assurances under Sr. No. ULN-2/11/032640 Dt. 4/12/2010 for the consideration mentioned therein thereafter by an agreement for sale of TDR (FSI) Dt. 31/1/2011 by Sakib Khalil Gore in favour of the M/s. Om Shanti Associates through its partners Shri. Vishwanath Ramchandra Panvelkar, Shri. Ravi T. Raisinghani and Mr. Jagdish M. MANWANI (HUF) and the same is been registered at the office of the Sub Registrar of Assurances under Sr. No. ULN-2/01102/2011 for a consideration mentioned therein.

k. M/s. Radhekrishna Associate, through Jagdish Motiram MANWANI (HUF) well and sufficiently entitled to all that piece and parcel of land, more particularly described in first schedule “(a)” on part of its as more particularly described in schedule ‘B’ hereinafter written of which plans have already been sanctioned and the construction of buildings accordingly have already been completed and a portion of the land described in Schedule “B” is kept open for the purpose of construction of building thereon and/or grant the said portion for utilizing the FSI/TDR thereon by the Radhekrishna Associates or any person or firm appointed by M/s. Radhekrishna Associates.

उह न.र	
येर	२०१३
५	५०

Dev. R.
N. Shirodkar

l. By an Agreement for Assignment of land and power of attorney executed in pursuance thereof Dt. 31/1/2011 the Radhekrishna Associates has appointed M/s. Om Shanti Associates to carry out development an/or consume and utilize FSI/TDR on the portion of land defined in schedule B for consideration mentioned therein by consuming TDR of land described in Schedule 'B' of the portion of land described in the first schedule.

m. The building plans on the land referred in schedule B have already been passed and after obtaining the TDR/FSI for the area 2236.60 sq. mtrs. out of the IH-61A-6P plus PK 0H- 01A- 0 P i.e. 16200 sq. mtrs. proposed to utilized by obtaining a sanctioned from Kulgaon Badlapur Mun. Council for construction of building for an area 1125 sq. mtrs. out of TDR being a permission no. JAV NO. KBMC/BP/2011-12/736-101/ KBMC/ UNIQUE NO. 101 Dt. 24/6/11.

n. The plan thus sanctioned by Kulgaon Badlapur Municipal Council for the construction of building Dt. 24/6/2011 to construct on the land mentioned in Schedule 'B' is belongs to Shree Radhekrishna Associates through Jagdish Motiram MANWANI (HUF) and Shri. Vishwanath Ramchandra Panvelkar (HUF) partners of the said firm and the respectie Ekatra Kutumb Pramukh acquired under a Development Agreement Dt. 29/3/2005 and registered under Sr. no. ULN- 2/01328/2005 and agreement for development Dt. 3/3/2005 which is registered under Sr. no. ULN- 2/ 00939 /2005 the land described in Schedule 'B' and no objection to construct the building after consuming and utilizing the TDR/FSI for the area 2236.60 sq. mtrs. out of the IH-61A-6P plus PK 0H- 01A- 0 P i.e. 16200 sq. mtrs. of the land of Village Kulgaon, Tal- Ambernath, Dist- Thane, bearing S. No. 71/1 land described in Schedule 'A' by M/s. Om Shanti Associates through its partners Shri. Vishwanath Ramchandra Panvelkar and Shri. Ravi T. Raisinghani and Mr. Jagdis M. MANWANI (HUF).

o. M/s. Om Shanti Associates through its partners Shri. Vishwanath Ramchandra Panvelkar and Shri. Ravi T. Raisinghani and Mr. Jagdis M. MANWANI (HUF) is a firm constructing a building upon the lands mentioned below at schedule 'B'.

p. Accordingly, the new building proposed to be constructed in the circumstances stated hereinabove on the lands mentioned below in schedule 'B' by the firm M/s Om Shanti Associates the title deeds of the lands mentioned below in Schedule 'A' and 'B' are produced by M/s. Om Shanti Associates to construct the new building as per the building sanctioned plan bearing JAV NO. KBMC/BP/2011-12/736-101/ KBMC/ UNIQUE NO. 101 Dt. 24/6/11.

q. By Virtue of the said Agreements of Development and Deeds of Irrevocable Power of Attornies executed in pursuance thereof the Promoter alone has the sole and exclusive rights to sell and disposes of the flat/ shops and garages and other permissible premises in the said building and to enter into agreement/s with the flat purchaser/s of the premise/s and to receive the sale proceed in respect thereof from them and the land belongs to the Radheshyam Associates.

उह नं. २
येक २०१३
६ ५०

Ravi R
D. Shirodkar

r. Accordingly, the Radheshyam Associate after construction of nine buildings as mention hereinabove on the said lands around 1600 sq. yard i.e 1338 sq. mtrs area is remained as open out of the said lands, which left to utilize for construction of building by obtaining sanction of building thereon the said portion of land is for sake of brevity referred to as the said portion of land / to consume and utilize TDR/FSI.

s. The promoter has entered into and acquired TDR under an agreement for sale of TDR on 31/1/2011 which is registered at the office of the Sub Registrar of Assurances at Ulhasnagar-2 under Sr. No. 1102/2011 from the owner Sakib Khalil Gore, of the area 1525 sq. yards. out the total TDR (FSI) area 2236.60. sq. mtrs, generated form S. No. 71, H. No. 1 Sector No. 4 situated at Village- Kulgaon, Tal- Ambernath, Dist- Thane, to use and utilize the same on the said portion of land hereinafter for sake of brevity referred to as **The said TDR/FSI** and more particularly described in the Second Schedule hereunder written.

t. Accordingly the promoter has acquired the said portion of land to consume and utilize the said TDR/FSI of all that piece and parcel of Land situated at Village- Kulgaon Tal- Ambernath Dist- Thane bearing S.No.71 H. No. 1 Sector No. 4 of Kulgaon Badlapur Mun. Council admeasuring about 1525 sq. yards out of 2236.60 sq.mtrs which is obtained by the Agreement for sale of TDR Dt.31/1/2011 registered at the office of the sub Registrar of Assurances at Ulhasnagr under Sr. No. 1102 / 2011 and which is obtained under Certificate No. KBMC/TPO/TDR/87 Dt. 23/12/10 and more particularly described in the Second Schedule hereunder written, hereinafter referred to as ' **THE SAID TDR/FSI** ' to construct thereon a new building/buildings consisting of residential flats / commercial / shop/ garages and other premises permissible in law on all that piece and parcel of land situated at village- Kulgaon Tal- Ambernath Dist- Thane

bearing 1) S. No. 66/1(PT) 2) S. No. 66/1(PT) . S. No. 66/1(PT) 3) S. No. 66/1(PT) 4) S. No. 66/1(PT) 5) S. No. 66/1(PT) 6) S. No. 66/1(PT) admeasuring 9370 sq. mtrs. hereinafter referred to as the said lands, out of that 1600 sq. yards. i.e. 1338 sq. mtrs. area is remained as open land, hereinafter for sake of brevity referred to as **The Said Portion of Lands**.

u. On demand from the purchaser herein above the Promoter has given and the purchaser has taken the inspection of all the documents of title relating to the said PROPERTY on which the proposed building RIVER PARK, 'E' WING is to be constructed such as VII & XII Extract, 2; 6 A Extract, 3. Ceiling Order, 4. Sanction Plan, 5. conveyances of the property, 6. Application for N A Order, 7. Search Report, 8. Title Certificate and list of amenities Annexed and marked as Ex. "A" 9. Development Agreements & Power of Attornies & Plan design and specification as prepared by the Architect, **SHRI. SATISH OAK** of Architect Inc. of Kulgaon and of such other relevant documents as specified under section 3 of the Maharashtra ownership Flat (Regulation of the Promoters of Construction, sale, Management and Transfer) Act, 1963, (hereinafter referred to as '**THE SAID ACT**') and rules made there under and Certificate of Title issued by **ADVOCATE, SHRI. VIJAY K. BHIWANDE**, those are annexed herewith.

उह नं. २
येक २०१३
६ ५०

Ravi R
D. Shirodkar

v. The Promoter has accordingly commence the construction of the said building/s in accordance with the said plans and the said building permissions.

w. The purchaser has to pay the said price/ consideration in respect of the said flat/ shop/ garage and other premises accordance with the provisions of Maharashtra Ownership Flat (Regulation of Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963, and in accordance with the progress of the construction of work of the said buildings.

x. By executing this Agreement the purchaser/s has accorded his/her/ their consent as required under Section 9 of the said Maharashtra Flat (Regulation of Promotion and Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963, whereby the Promoter shall be entitled to sell, mortgage to create charge on any flat and other units etc. which is not hereby agreed to be sold.

y. This Agreement to purchaser in accordance with the provision of the Maharashtra Ownership Flat (Regulation of Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963, and the rules framed there under including the model form of Agreement.

z. By executing this agreement the purchaser has accorded his/her/ their consent as required under Section 7 if the said Maharashtra ownership Flat (Regulation of promotion of Construction, Sale, management and Transfer) Act, 1963, whereby the Promoter will be entitled to make such alteration addition in the structures in respect of the building as may be necessary and expedient in the opinion of the Architect/ Engineer.

The promoter declares that, the promoter shall not be liable for any maintenance and/or any other outgoing charges except payment of the Municipal Tax of the unsold flat/to the society of the flat /purchasers.

aa. The purchaser/s has accepted the title of the Owner to the said property as shown in the record of rights in the said property as shown in the record of rights in respect thereof and the documents referred hereinabove and annexed an Annexure 'A' hereinafter.

bb. While granting the building permission and sanction plans the Kulgaon Badlapur Municipal council planning authorities has laid down certain terms and conditions stipulation and restriction which are to be observed and performed by the Promoter while developing the said property and upon the observance and performance of which only completion and/ or occupation certificate in respect of the new building shall be granted by the concerned local authority.

cc. The plans, drawing and specifics in respect of the proposed building have been prepared by **SHRI. SATISH OAK Architect Inc.**

dd. The Promoter expressed their intention to dispose of the flats/ terrace flats/ garage/shop in the proposed new building when completed shall be known as RIVER PARK, 'E' WING any other name as the Promoter shall deem fit and proper.

15

उह न.२	
येर	२०१३
८	१०

Ravi Ravi
N. Shirodkar

ee. Prior to making offer as aforesaid as required by the provisions of Maharashtra Co. Operative society Act, 1960, (Maharashtra Act No. XXIV of 1960) and the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976, the flat purchaser has made a declaration to the effect firstly that neither the flat purchaser nor the member of his family (family as defined under the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976, own a tenement house or building within the limit of Registration District and Sub Registration District mention within the limit of Ulhasnagar urban Agglomeration.

ff. Relying upon the said offer, declaration and agreement in Promoters agreed to sell to the purchaser a flat / terrace flat/ garage shop at the price and on the terms and conditions hereinafter appearing.

gg. The promoter have accepted said offer made by the purchaser/s.

hh. The purchaser has examined and approved of the building and floor plans, the nature and equality of construction, fittings, fixtures, facilities and amenities etc., to be provided thereto as per the general specifications state in the Annexure 'E' hereto annexed.

ii. Upon completion of the proposed development of the said property as state above the Promoter has agreed to complete, sell and cause to the convey the said property so developed in favour of the co. Operative Society/ Body Corporate/ Ownership Apartment to all those several persons (including the purchaser herein) purchasing/acquiring the respective flats/ terrace flats/ garden flat/ garage etc., in the said new buildings as the nominees of the Promoter and join as a member of the proposed **CO. OPERATIVE HOUSING SOCIETY/SOCIETIES** formed and registered by the promoter of the building/s to be constructed upon the said property described in First and Second Schedules PROVIDED THAT, the promoter shall formed one or more society/societies of the flat purchasers of the new building/s under the scheme of development known as RIVER PARK, 'E' WING.

jj. By the end of _____ but subject to the availability of controlled building/s materials, government and other restrictions and/ or circumstances beyond the control of the Promoters, the Promoters agreed to complete in the all respect of the construction of the proposed building/ s known as RIVER PARK, 'E' WING and more particularly described in the schedule hereunder written on the portion of the said larger plot of land described in First Schedule accordance and per the general specification stated in Annexure 'e' hereto but subject to such additions, alterations, modifications, if any, Promoter may required by the government Maharashtra Local Planning authority from time to time the completion of the said building and development of the said property and Promoter agrees to sell and cause to convey the said building and development of the said property when completed in all respect absolutely and free hold and free from encumbrance except the limited common area attached to the Flat/Terrace Flat/Shop on the ground floor which is more particularly delineated on the plan annexed, hereunder written, the flat purchaser has no right, title and interest on the basement/ Stilt/Godown

Ravi Ravi
N. Shirodkar

उह न.२	
येर	२०१३
८	१०

and other premises and the open land around the building in which the flat purchaser is acquiring the respective Flat/Terrace Flat/ Shop/ Garage/Stilt/ Basement, the aggregate price consideration to be contributes and paid by the flat purchaser under this presents according to his/her/their respective agreement for sale of flat does not include the cost of the basement area/Godown/Garage which is similar to other flats agreed to be sold by the promoter to the other flats purchasers of the building by the Promoter.

kk. Promoter accordingly sell and the purchaser/ s shall purchase/ acquire the said Flat/Terrace Flat/ Shop/ Garage/Stilt/ Basement and become a share holder/ constituent of the proposed Co. Operative Society formed and Registered by the Promoters and the Purchaser shall pay to the Promoter a sum of Rs. 25,10,000/- (Rupees Twenty five lakh Ten thousand Only) as the agreed price consideration in respect of the said flat/ garage/ shop/ godown etc., being Unit No. 402 on fourth floor in River Park allotted to the Purchaser/s and shown and marked accordingly on the floor plan annexed hereto, on completion of the construction and before taking possession of Flat/Terrace Flat/ Shop/ Garage/Stilt/Basement.

ll. Under Section 4 of the said Act, the Promoter is required to execute a written agreement for sale of the said Flat/Terrace Flat/ Shop/ Garage/Stilt/Basement and purchaser being in the fact require to present and also to registered this agreement under Indian Registration Act, 1908.

AND NOW THIS AGREEMENT FURTHER WITNESSTH AND IT IS HEREBY AGREED AND DECLARED THAT :-

1. The Purchaser/s hereby agrees to purchase from the promoter and the promoter hereby agrees to sell to the Purchaser/s the Flat/Terrace Flat/ Shop/ Garage/Stilt/Basement No. 402 on the Fourth floor, in said building River Park of built up area admeasuring about 634 sq. ft. built up approximately (which is inclusive of area of balconies exclusive of proportionate price of common area and facilities) and list of reservation in the hands of promoters more particularly describe in the Third Schedule hereunder written as shown in floor plan thereof annexed and marked herewith in the River Park building hereinafter referred to as the **THE SAID FLAT OR SHOP OR UNIT of the PURCHASER**) price consideration to be calculated the rate of Rs. 40000/- (Rupees Four thousand Only) per Sq. ft. built up area exclusive of proportionate price of the common area and facilities as more particularly described in the Third schedule hereunder written and the description of the flat is described on the plan annexed hereto of the said premises Flat/Terrace Flat/ Shop/ Garage/Stilt/Basement and accordingly the total price is calculate Rs. 25,10,000/- (Rupees Rs Twenty five lakh Ten thousand Only) the purchaser hereby agreed to pay the said total purchase price to the promoters in installment in the following manners viz.
Rs. 4,00,000/- (Rs. four lakh only) at the time of execution of this Agreement.

उह नं.२
येक २०९३
१० १०

Rev. P. P.
@ Shirodkar

- a. 25% to be paid after completion of plinth work of building;
 - b. 10% to be paid on/or completion of 1st R.C.C. slab of the building;
 - c. 10% to be paid on/or completion of 2nd R.C.C. slab of the building;
 - d. 10% to be paid on/or completion of 3rd R.C.C. slab of the building;
 - e. 10% to be paid on/or completion of 4th R.C.C. slab of the building;
 - f. 10% to be paid on completion of brick masonry work;
 - g. 5% to be paid on completion of internal / outer plaster work;
 - h. 5% to be paid at time of possession.
- 100% Total.

THE time for payment of the aforesaid installment and all other payment hereunder shall be Essence of this contract.

The above purchase price does not include the following charges: -

- i. Stamp Duty Registration not other charges payable to the concern authorities
- ii. Water connection charges and Electricity charges.
- iii. Development charges.
- iv. Legal charges for documentation.
- v. Transfer fees.
- vi. Water resources Development charges.
- vii. Any other taxes, ceases that shall be levied or become livable by any government authorities and also such other charges escalations imposed by Kulgaon Badlapur Municipal Council or any other government authorities.
- viii. The cost of common area of facilities.

IT is hereby expressly agreed that the time for the payment of each of the aforesaid installment of the consideration amount shall be the essence of the contract.

2. **THE PROMOTER** hereby agree to observe perform and comply with all the terms and conditions, stipulation and restrictions, if any, which may have been imposed by the concern local authority at the time of sanctioning the said plans or thereafter and shall before handing over possession of occupation and /or completion certificate in respect of the flat.

3. **THE PROMOTER** hereby declare that the floor space Index available irrespect of the property is as per sanctioned by **Kulgaon Badlapur** Municipal Council and that no part of the said floor space Index has been utilised by the promoters elsewhere for any purpose whatsoever. In case the said floor space Index has been utilised by the promoters elsewhere then the promoters shall furnish to the flat purchaser all the details in case while developing the said land, the promoters have utilised any other land or property by way of floating floor space index then the particulars of such floor space Index shall be disclosed by the promoters to the purchaser.

उह नं.२
येक २०९३
११ १०

Rev. P. P.
@ Shirodkar



33. **TILL THE TIME** the society or Limited Company is formed and registered, the promoters shall have right to give for the purpose of advertising open spaces in the said property including on the terrace either by putting up support and/or by using compound walls for the said purpose on such terms and conditions as the promoters may desire. The said shall continue to subsist ever after the property is conveyed/assigned/leased to the Society or Limited Company and the same shall be incorporated in the proposed conveyance. The promoters shall not pay any sum to the proposed society or Limited Company to be formed by the promoter of the flat purchasers after taking possession of the said flat, the flat purchaser shall pay, if any Municipal rates, Taxes, cesses, assessments, etc. are imposed on the owners of the said property or the society in respect of any advertisement/hoarding put up on the open spaces or terrace or any other portion of the said property, the same shall be borne and paid wholly by the promoters, or their nominee. The promoters or their nominee shall be exclusively entitled to the income that may be derived by display of such advertisement at any time hereafter. The purchaser shall not be entitled any abatement in price of the said premises or to object to the same for any reason and shall allow the promoters, their agents, servants, etc. to enter into the said property including the terraces and other open spaces in the said building for the purpose of putting and/or hoardings. The promoters shall be entitled to transfer or assign such right to any person or persons or persons whom they deem fit and the purchaser or the proposed society or Limited Company shall not raise any objection thereto.

34. **IT IS ALSO** understood and agreed by and between the parties hereto that the terrace space in front or of adjacent to the terrace flats in the building, if any shall belong exclusively to the respective purchasers of the terrace flat and such terrace spaces are intended for the exclusive use of the respective terrace flat purchasers. The said terrace shall not be enclosed by the Flat Purchasers till the permission in writing is obtained from the concerned local authority and the promoters by the society or the Limited Company as the case may be.

35. **THIS AGREEMENT** shall always be subject to the provisions of The Maharashtra Ownership Flat Act (Maharashtra Act No. XV of 1977) and the Rules made there under said Act and the Rules made there under.

36. **THE TRANSACTION** covered by this contract at present is not understood to be liable to tax under the sales tax laws. If, however, by reason of any amendment or any other Central or state Government, this transaction is held liable to tax as a sale of otherwise, either wholly or in part any inputs or material or equipment used or supplied in execution of in connection with this transaction are liable to tax, hereinafter as or time the same may be payable by the purchasers alongwith other purchasers on demand at any time.

37. **THE PROMOTERS** shall not be responsible for the consequence arising out of change in law of change in Municipal and other laws, rules, regulations etc.

38. **THE PURCHASER** and/or the promoters shall present this agreement at the proper registration office for registration within the time limit prescribed under the Registration Act and both purchaser and the promoters will attend such office and admit execution thereof. **THE name** of the scheme of the development of the buildings on the said property shall always remain as RIVER PARK.

THE FIRST SCHEDULE ABOVE REFERRED

a) **ALL THAT** piece or parcel of plot of proposed Non Agricultural land bearing Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), admeasuring about 4186 Sq. Yards, equivalent to 3500 Sq. meters, or thereabouts, situated at Revenue Village Kulgaon, Taluka - Ambernath, Dist. Thane, within area of sub Registration Dist. Ambernath Registration Dist. Thane. Boundary as follows :-

- EAST : remaining land of Smt. Lyusi Antoni Disoza and Others
- WEST : Property of S.No. 64, H. No. 8
- SOUTH : Property of Smt. Filomina Disoza, S.No. 66/1(PT)
- NORTH : Property of S.No.65, H.No.9, S.No. 65/6.

SMT. FILOMINA DISOZA

b) **ALL THAT PIECE AND PARCEL** of Non Agricultural land situate at Village- Kulgaon, Tal-Ambernath, Dist-Thane, bearing Survey No. 66, Hissa No. 1(PT), admeasuring 0H-07Aars-0Praties, Akar 0-18 paise, or therabouts

SMT. SILVY CREADO

c) **ALL THAT PIECE AND PARCEL** of Non Agricultural land situate at Village- Kulgaon, Tal-Ambernath, Dist-Thane, bearing Survey No. 66, Hissa No. 1(PT), admeasuring 0H-07Aars-0Praties, Akar 0-18 paise, or therabouts.

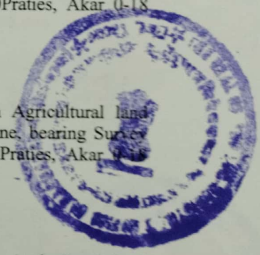
SMT. E. DISOZA

d) **ALL THAT PIECE AND PARCEL** of Non Agricultural land situate at Village- Kulgaon, Tal-Ambernath, Dist-Thane, bearing Survey No. 66, Hissa No. 1(PT), admeasuring 0H-07Aars-0Praties, Akar 0-18 paise, or therabouts.

SMT. JONA DISOZA

e) **ALL THAT PIECE AND PARCEL** of Non Agricultural land situate at Village- Kulgaon, Tal-Ambernath, Dist-Thane, bearing Survey No. 66, Hissa No. 1(PT), admeasuring 0H-07Aars-0Praties, Akar 0-18 paise, or therabouts.

SMT. A. RODRIJGS



Ravi R
N. Shivodkar

उह न.२	
येर	२०१३
२२	५०

N. Shivodkar
Ravi R

उह न.२	
येर	२०१३
२३	५०

f) ALL THAT PIECE AND PARCEL of Non Agricultural land situate at Village- Kulgaon, Tal-Ambarnath, Dist-Thane, bearing Survey No. 66, Hissa No. 1(PT), admeasuring 0H-07Aars-0Praties, Akar 0-18 paise, or thereabouts and bounded as follows:-

EAST : Road.
WEST : Property of S.No. 66/2 and S.No. 64, H. No. 8
SOUTH : Property of S.No. 66/1(PT)
NORTH : Property of S.No. 65/5.

SCHEDULE A

Village Kulgaon, Tal- Ambarnath, Dist- Thane, bearing S. No. 71/1 admeasuring by an area 2236.60 sq. mtrs. out of the 1H-61A-6P plus PK 0H- 01A- 0 P i.e. 16200 sq. mtrs.

SCHEDULE 'B'

ALL THAT piece or parcel of plot of Non Agricultural land by N A order No. MAHASUL/KAKSHA/KETKI-1/T-14/NAP/SR-20/2005, Dt. 18th January, 2006, bearing 1. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 2. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 3. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 4. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 5. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), 6. Survey No. 66, Hissa No.1 (PT), admeasuring about 9370 Sq. meters, or thereabouts, situated at Revenue Village Kulgaon, Taluka - Ambarnath, Dist. Thane, within area of sub Registration Dist. Ambarnath Registration Dist. Thane and bounded as follows :-

EAST : remaining land of Smt. Lyusi Antoni Disoza and Others
WEST : Property of S.No. 64, H. No. 8
SOUTH : Property of Smt. Filomina Disoza, S.No. 66/1(PT)
NORTH : Property of S.No.65, H.No.9, S.No. 65/6.

The TDR /FSI of the land mentioned utilized of on the land mentioned in schedule A mentioned above by the Promoter and the description of the said land is as follows:-

THE SCHEDULE ABOVE REFERRED TO :

A portion of Land admeasuring 1600 sq. yards out of 9370 sq. mtrs. of that piece and parcel of land situated at village- Kulgaon Tal- Ambarnath Dist- Thane bearing 1) S. No. 66/1(PT) 2) S. No. 66/1(PT) . S. No. 66/1(PT) 3) S. No. 66/1(PT) 4) S. No. 66/1(PT) 5) S. No. 66/1(PT) 6) S. No. 66/1(PT) or thereabouts to consume and utilize TDR/FSI of all that piece and parcel of Land situated at Village- Kulgaon Tal- Ambarnath Dist- Thane bearing S.No.71 H. No. 1 Sector No. 4 admeasuring about 1525 sq.yards out of 2236.60 sq.mtrs or thereabouts which is obtained under Certificate No. KBMC/TPO/TDR/87 Dt. 23/12/10 demarcated on plan annexed to this presents with red hatched line and bounded as follows :-

उह न.२	
ये २०१३	२४
२४	४०

N. Shirodkar
Ravi R.

ON OR TOWARDS EAST : boundary wall of Recreation Ground no.2
ON OR TOWARDS WEST : 3 mrt. Vide internal road
ON OR TOWARDS SOUTH : 6.10 mrt. Vide road
ON OR TOWARDS NORTH : Partly compound wall of Recreation Ground no.2 and partly wing B-4 building of the Assignor

THE THIRD SCHEDULE ABOVE REFERRED TO

The Flat/ shop/ Godown, purchaser has no right of whatsoever nature on open space adjacent to their flat on ground floor purchased in building including no right title and interest on garage/ stilt area / society office, it shall be exclusively belongs to builders/ promoters and the flat / shop/ purchaser has no right on the open land recreation ground diagram sanction by Kulgaon Badlapur Municipal Council and on proposed balance development, it shall always remain with the Promoter as an absolute Owner of the same.

In witness whereof the parties hereto has set and subscribed their hands and seals to his writing on the day and the year first hereinabove written.

SIGNED SEALED AND DELIVERED
by the withinnamed ASSIGNEE
M/S. OM SHANTI PROMOTER,
through its partners,
MR. RAVI T. RAISINGHANI,



in the presence of...

1. MAHESH Vinayak Kholkar -

M. Kholkar
2. Rajesh B. Patil
Bm

SIGNED SEALED AND DELIVERED
by the withinnamed THE PURCHASERS

MR./ MRS. NITIN RAMESH SHIRODKAR.

N. Shirodkar

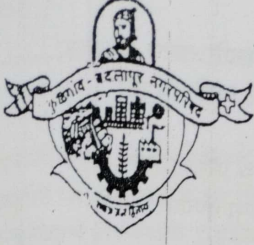


in the presence of...

1. M. Kholkar

2. Bm

उह न.२	
ये २०१३	२४
२४	४०



कुळगांव बदलापूर नगरपरिषद, कुळगांव.



जावक क्रमांक/कु-व.न.प./वां.प./२०११-१२/७३६-१०९

कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद कार्यालय, कुळगांव.

युनिक क्र. १०९ दिनांक : २०/६/२०११

श्रीम. ल्युसी अन्तोनी डिसोजा व इतर यांचे कु.मू.प.धारक श्री.विश्वनाथ रामचंद्र पनवेलकर व इतर एक,
द्वारा श्री.सतीश ओक, (वास्तुशिल्पकार) कुळगांव-बदलापूर.

विषय : स.नं.६६ हि.नं.१ (पै.) मौजे कुळगांव, ता.अंबरनाथ, येथे बांधकाम करण्याच्या सुधारीत मंजूरी बाबत.
संदर्भ : आपला दि. १७/३/२०११ चा अर्ज क्र.१७२२

श्री. सतीश ओक, वास्तुशिल्पकार, बदलापूर, यांचे मार्फत सादर केलेले अर्ज.
महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये.

स. नं. ६६, हि. नं. १ (पैकी) मौजे कुळगांव, ता.अंबरनाथ, मध्ये १३७०.०० चौ.मी + ११२५.०० चौ.मी. टि.डी.आर.क्षेत्र
= एकूण १०४९५.०० चौ.मी. (१२४९.३३ चौ.मी. नियोजित क्षेत्र) भूखंडाच्या विकास करावयास महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम
१९६५ चे कलम १८९ अन्वये बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या दि. १७/३/२०११ च्या अर्जास अनुसरून पुढील शर्तीस अधिन राहून
तुमच्या मालकीच्या जागेत ----- रंगाने दुरुस्ती दाखविल्याप्रमाणे भाग स्टिल्ट /तळ मजला/ पहिला मजला/ दुसरा मजला/
तिसरा मजला/चौथा मजला/पाचवा मजला/ रहिवास/दुकाने/वाणिज्य/वाडे भिंतीच्या इमारतीच्या बांधकामाबाबत, बांधकाम
परवाना/प्रारंभ प्रमाण पत्र देण्यात येत आहे. (विंग-ई करिता फक्त)

:- अटी :-

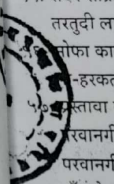
१. ही बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्ष पर्यंत वैध असेल, नंतर पुढील वर्षासाठी परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशाप्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक आहे. नूतनीकरण करताना किंवा नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुशंगाने छाननी करण्यात येईल.
२. नकाशात----- रंगाने केलेल्या दुरुस्त्या आपल्यावर बंधनकारक राहतील.
३. मा.जिल्हाधिकारी ठाणे, यांजकडून बांधकाम चालू करावयाचे अगोदर बिनशेती परवानगी घेण्याची जबाबदारी तुमच्यावर राहिल व बिनशेतीच्या परवानगीची एक सत्य प्रत काम सुरु करावयाचे पंधरा (१५) दिवस अगोदर नगरपरिषदेकडे पाठविणे आवश्यक राहिल.
४. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी (७) दिवस आधी नगरपरिषद कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे.
५. ही परवानगी आपल्या मालकीच्या कबजातील जमिनी व्यतिरिक्त जमिनीवर बांधकाम अगर विकास करण्यास हक्क देत नाही.
६. बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटी प्रमाणे करता येईल. जोत्यापर्यंत बांधकाम झाल्यानंतर वास्तुशिल्पकाराचे, मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम केल्या बाबतचे प्रमाणपत्र नगरपरिषदेस सादर करण्यात यावे त्यानंतरच जोत्यावरील बांधकाम करावे.
७. भूखंडाचे हद्दीत भोवती मोकळा सोडावयाच्या जागेत बदल करू नये व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये.
८. बांधकामात कोणत्याही प्रकारचा फेरफार पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय करू नये. तसे केल्याचे आढळून आल्यास सादरची बांधकाम परवानगी रद्द झाली असे समजण्यात येईल.
९. इमारतीच्या बांधकामाच्या सुरक्षिततेची हमी (स्ट्रक्चरल सेप्टी) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांचेवर राहिल.
१०. बांधकाम पूर्णतेचा दाखला / वापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करू नये त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम पूर्ण झाले आहे त्याचा नकाशा वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांच्या विहित नमुन्यातील दाखल्यासह (५ प्रतीत) इतर आवश्यक कागद पत्रासह सादर करण्यात यावा.
११. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी नगर भूमापन अधिकारी / भूमी अभिलेख खात्याकडून जागेची आखणी करून घेण्यात यावी आणि तसा दाखला नगरपरिषदेकडे सादर केल्यानंतर बांधकाम सुरु करावे.
१२. नकाशात दाखविलेल्या गाळ्यांच्या संख्येमध्ये व नियोजनामध्ये पूर्वपरवानगीशिवाय बदल करू नये.

उद्भव
२०१३
२७/५०

३. नवीन इमारतीस मंजूर नकाशा प्रमाणे सेटीक टँक पाहिजे व गंडास भविष्य काळात जवळच्या मलनिःसारण नलिकेस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहिल. सेटीक टँक कमीत कमी ५० फूट अंतरावर असणे आवश्यक आहे.
४. सांडपाण्याचे व पागोळ्याचे पाणी नगरपरिषदेच्या गटारीस स्वखर्चाने नगरपरिषद अभियंता यांचे प्रसंतीप्रमाणे सोडावे लागेल सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य खात्याचे प्रमाणपत्र असल्याशिवाय वापर परवाना देण्यात येणार नाही.
१५. बांधकामाचे मटेरीयल रस्त्यावर टाकावयाचे झाल्यास बांधकाम खात्याची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल त्याकरिता नियमाप्रमाणे लागणारी रक्कम (व रंड झाल्यास त्या रकमेसहीत) भरावी लागेल.
१६. बांधकामाच्या वेळी निरुपयोगी माल (मटेरीयल) नगरपरिषद सांगेल त्या ठिकाणी स्वखर्चाने वाहून टाकला पाहिजे.
१७. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी १) अशोक २) गुलमोहर ३) निलगिरी ४) करंज इ.पैकी एकूण वहा झाडे लावून त्यांची जोपासना केली पाहिजे तसेच सध्या अस्तित्वात असलेली झाडे तोडण्यापूर्वी परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.
१८. नकाशात दाखविल्याप्रमाणे बांधकामाचा फक्त रूपाणे/वाणिज्यसाठी उपयोग करावा.
१९. नागरी जमीन कमाल मर्यादा अधिनियम १९७६ मधील तरतुदी प्रमाणे जागा बांधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर राहिल.
२०. जागेतून किंवा जागे जवळून अतिदाब विद्युतवाहिनी जात असल्यास बांधकाम करण्यापूर्वी संबंधित खात्याकडून ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.
२१. जागा महामार्ग किंवा रेल्वे मार्गास सन्मुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबंधित खात्याकडून बांधकाम करण्यापूर्वी ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.
२२. बांधकामाकडे किंवा इमारतीकडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल बांधकाम परवानगी निघोजित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम नगरपरिषदेच्या सौचीप्रमाणे व प्राधान्यतेप्रमाणे केले जाईल तसा रस्ता होई पावेतो इमारतीकडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल.
२३. जागेत जून भाडेकरू असल्यास त्याच्या बाबत योग्य ती व्यवस्था करावयाची जबाबदारी मालकाची राहिल व मालक भाडेकरू यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निवारण मालकाने करणे आवश्यक राहिल व त्याबाबतीत नगरपरिषद जबाबदार राहणार नाही.
२४. सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इफडील परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करू नये.
२५. सदर प्रकारणी चुकीची अपूर्ण माहिती दिली असल्यास सदर बांधकाम परवानगी रद्द करणेत येईल.
२६. सदर जागेत विहीर असल्यास इफडील परवानगी शिवाय झुजु नये.
२७. बांधकाम पूर्ण झाल्यावर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन मिळव्याकरिता नगरपरिषदेवर जबाबदारी राहणार नाही किंवा पिण्याच्या पाण्यासाठी नगरपरिषद हमी घेणार नाही.
२८. सदर जागेत बांधकाम करण्याबाबतचा पूर्वीचा परवाना असेल तर तो या द्वारे रद्द झाला असे समजावे.
२९. गटाराचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणेकरिता नगरपरिषदेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वरूपाची गटारे बांधायत.
३०. बांधकामासाठी व पिण्याच्या पाण्यासाठी नळाचे कनेक्शन मिळणार नाही. त्यासाठी बोअरवेलचे काम करावे लागेल.
३१. भूखंडासमोरील नवीन भूखंडासमोरील मूळ नकाशा तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.
३२. मंजूर नकाशा नुसार बांधकाम न करणे तसेच चिकान नियंत्रक नियमावलीनुसार आवश्यक त्या परवानग्या न घेता बांधकाम/ बांधकाम करणे म्हणजेच प्रादेशिक नगररचना अधिनियमाचे कलम ५२ अनुसार दखलपत्र गुन्हा आहे. त्यासाठी जप्तित जात ३ वर्षे कैद व ₹ ५०००/- दंड होऊ शकतो.
३३. इमारतीच्या मोफटच्या आघातत फर्चर कुंडीची व्यवस्था करावी.
३४. मंजूर नकाशाबाबत जागेवर प्रारंभ प्रमाण पत्राचा क्रमांक/दिनांक आणि इतर माहिती लिहून फलक लावावा.
३५. कुलमुख्यारथ व धारक/ भाडेकरू/ मालकांकरिता/ मुळ मालक यांच्यात काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी वास्तुधारकांकरिता/ यिक्कसकर्ता यांचेवर राहिल.
३६. स्ट्रीटची कमाल उंची २.४ मी. असावी व ती चहुबाजूने खुली, असावी व ती कोणत्याही परिस्थितीत बंदीस्त नसावी.
३७. विषयाधिन जागेवरील बांधकाम करताना आय एस १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर सी सी डीझाईननुसार घटकांचे नियोजन आहतांप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/चिकानकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३८. महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ (३) नुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने प्रदान केलेल्या विकास नियंत्रण व जमिन वापर या बाबतचे अधिकारांस आधीन राहून ही परवानगी देण्यात येणार नाही.

२८ ५०

- नियमांची अंमलबजावणी करणे बंधनकारक राहिल. याबाबत वास्तुविशारदचे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास इमारतीत भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.
- जर भूखंडाचे क्षेत्रफळात व हद्दीमध्ये फरक आढळल्यास सुधारीत परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- जमिनीच्या मालकी हक्काबाबत/ वहीयाटीबाबत वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी चिकानकर्ता/ कु.मु.प.धारक/ जमिन मालक यांची राहिल.
- इमारतीसाठी बसविली जाणारी लिफ्ट हि ISI मार्क असलेली दर्जेदार व नामांकित कंपनीची असावी तसेच तीची भविष्यात वेळोवेळी सुरक्षीततेचे दृष्टीने तपासणी करण्यात यावी.
- नैसर्गिक पावसाळी पाण्याचा वापर करणेसाठी रुफटॉपर हार्वेस्टिंग पध्दतीची यंत्रणा उभारण्यात यावी. तसेच रुफ टॉपचे पावसाळी पाणी जमिनीमध्ये जिरले अशा पध्दतीने खड्डा घेवून पाईप व्यवस्था करणेत यावी. जेणेकरून पावसाचे पाणी वाहून वाया जाणार नाही व ते जमिनीमध्ये नुरेल.
- सदर इमारत बांधकामातुळे काही वृक्ष बाधीत होत असल्यास वृक्ष अधिकारी यांचा विहीत पध्दतीने परवाना प्राप्त करून त्यांचे आदेशाप्रमाणेच वृक्षतोडीनंतर इमारत बांधकाम हाती घेणेची कार्यवाही करावी.
- प्रत्येक मजला व प्रत्येक विंग मध्ये फायर एक्स्टिंग्विशर बसवावे.
- इमारतीच्या टॉयलेटमध्ये लो वॉल्यूम फ्लॅश सिस्टमचा वापर करण्यात यावा.
- कुळ कायद्यांची जमिन असल्यास टेनन्सी अँक्ट कलम ४३ प्रमाणे मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे यांची मंजूरी घेतल्याशिवाय बांधकाम करू नये.
- नगरपरिषदेच्या निर्देशानुसार सौरऊर्जा उपकरणे बसविणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
- अग्निशमन अफिकार्यांचा ना हरकत दाखला घेणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
- मोफा कायदानुसार मा. सुप्रीम कोर्ट निर्णयानुसार स्टिक्ट विकता येणार नाही.
- सदनिका विकताना मोफा कायदानुसार कापेट क्षेत्रावर विक्री करण्यात यावी.
- वापर परवाना घेतल्याशिवाय तेथे राह्यास वापर केल्यास संपूर्ण इमारत अनधिकृत ठरवून प्रापटी टॅक्सवर दुप्पट दंड आकारण्यात येईल.
- भविष्यात रस्तारुंदीकरणात पुढील सामासिक अंतराची गरज भासल्यास झिरो मार्जिनवर रस्तारुंदीकरण करण्यात येईल.
- शासन निर्णयानुसार इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर अधिनियम १९९६ अंतर्गत इमारत बांधकामाच्या मुल्यावर उपकर १% नगरपरिषदेमार्फत शासनास ३० दिवसाच्या आत भरणे आपणांस बंधनकारक राहिल. अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- सदर स.क्र.हा माथेरान इको सॅसेटिफ तसेच महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम १९७५ चे कलम २२ अ व ६ च्या तरतुदी लागू झाल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- मोफा कायदानुसार सुधारीत बांधकाम परवानगी घेताना इमारतीमध्ये राहणारे सदनिकाधारक किंवा सोसायटी यांचा -हरकत दाखला आवश्यक राहिल.
- रस्त्या सोबत सादर कलेले ७/१२ उतारे, फेरफार उतारे, मोजणी नकाशा, कुळमुळावर पाण्याच्या आधारे सदर बांधकाम परवानगी देण्यात आले असून ती बनावट आढळून आल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी चिकानकर्ता राहिल आणि बांधकाम परवानगी रद्द करण्याचे अधिकार राखून ठेवलेले आहेत.
- स्टॅप पेपरवर स्टॅप नं.----- रोजी सत्यप्रतिज्ञापत्र लिहून दिल्याप्रमाणे मुळ जमिन मालकास ते बंधनकारक राहिल. त्यास नगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
- बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी इमारतीच्या पाया उल्लंघनासाठी आवश्यक असलेल्या गौण खनिजांचे स्वामित्वाधन जिल्हाधिकारी कार्यालयात भरले असल्याचा दाखला सादर करणे आवश्यक आहे.
- सांडपाण्यावर प्रक्रिया करून पाण्याचा पुनर्वापर (Curey water Reuse) प्रकल्प करणे बंधनकारक राहिल.



सहाय्यक नगररचनाकार,
कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद,
कुळगांव.

मुख्याधिकारी तथा नियोजन प्राधिकारी,
कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद,
कुळगांव.

- प्रत : १) मा. वरिष्ठ नियोजक, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण ठाणे
२) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे.
३) ----- सहकारी गृह निर्माण संस्था
४) नगर भूमापन अधिकारी, अंबरनाथ.

उह नं.२
२०१३
२८ ५०

STAMP OF APPROVAL OF PLAN

2



युनिक क्र. १०१
 विंग ई' करीना फ्लत
 अट क्र. ३ ला अर्धीन राहन (Revised)
 बांधकाम नकाशे मंजूरी
 रंगाने दुरुस्ती
 वाखविल्या प्रमाणे व बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र
 क्र. कुबनप/नरधि/वांघ/१०३६-१०१
 दि. २६/६/२०११ मध्ये म्हाबून दिलेल्या अटी प्रमाणे

[Signature]
 सहाय्यक नगर रचनाकार
 कळगांव-बदलापूर नगरपालिका, परिषद

[Signature]
 मुख्याधिकारी व नियोजन अधिकारी.
 कळगांव-बदलापूर नगरपालिका.
 कळगांव



FT MAC
 CE
 10
 11
 6TH

FOR- SHRI VISHWANATH RAMCHANDRA PANVELKAR

FOR- SHRI VISHWANATH RAMCHANDRA PANVELKAR SIGN. OF OWNER/ATTORNEY

[Signature] S. D. OAK.
 ARCHITECT'S INC.
 GROUND FL. ASHIRWAD APT.
 OPP. ARNA BAZAR,
 KULGAON BADLAPUR (E).

DRN BY	CHKD BY	DATE	SCALE	JOB NO
ASMITA	S. D. OAK	25/05/2011	AS SHOWN	

उह न.२
 yecc २०१३
 ३० ५०

उह न.२
 yecc २०१३
 ४८ ५०



Vijay K. Bhiwande
B.Com., LL.M.
Advocate High Court

OFFICE :
3/4, ABHAY SWAPNA SAKAR,
MIDC ROAD, NEXT TO SHIVAJI CHOWK
KULGAON, BADLAPUR (E) 421 503.

TEL. : (95251) 2693517
MOB. : 9821291856

Ref. :

Date :

H.D.

BA/ 171/2012.

DT: 2/11/2012

To whomsoever it may concern

I have given Search & Title of M/s. Radhekrishna Associate, and has given subsequent change in title by my Letter No. BA/04/2012 Dt. 28/1/2012.

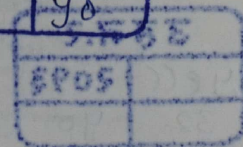
The Search or property is accordingly given and the same as mentioned.



Vijay K. Bhiwande
VIJAY K. BHIWANDE
ADVOCATE



उह न.२	
येल	२०१३
३१	१०



BALAJI BHIKAJI PATIL
20/1/1989
Permanent Account Number
WNB6755G

उह न.२	
येल	२०१३
४८	१०

जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे

दिनांक 19 JAN 2006

वाचले :-

१. श्रीमती ल्युसी अंतोनी डीसोजा व इतर यांचे कु.मु. श्री. राधेकृष्ण असो. तर्फे श्री. जगदीश मोतीराम मनवानी व श्री. विश्वनाथ रामचंद्र पनवेलकर रा. ४५ रामस्मृती, सुर्योदय ही.सो. अंबरनाथ, ता. अंबरनाथ, जि. ठाणे यांचा अर्ज दिनांक १३/४/२००५
२. तहसिलदार अंबरनाथ यांचेकडील चौकशी अहवाल क्रमांक जमिनबाब/टे-३/एनएपी/एसआर-२२/०५ दिनांक ३०/४/२००५
३. मुख्याधिकारी व नियोजन प्राधिकारी, कुळगांव-बदलापुर नगरपरिषद यांचेकडील बांधकाम परवानगी जा.क्र.कु-बनप/नरवि/बां.प./८०-५ दि. ७/४/२००५.
४. उपजिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, उल्हासनगर नागरी संकुलन, ठाणे यांचेकडील दाखला कलम ८ (४) खालील आदेश क्रं. युएलसी/युएलएन/ ६(१)एसआर ३ व ४ कुळगांव दि. २६/१२/२००१
५. सामान्य शाखा (भुसंपादन विभाग) ठाणे यांचेकडील पत्र क्र.सामान्य/का-४/टे-३/भुसं/कावि-११२ दिनांक १७/५/२००५
६. अर्जदार यांचे हमिपत्र दिनांक ७/२/२००५
७. दैनिक वृत्तपत्र 'दिनमान' यामध्ये दिनांक १७/४/२००५ रोजी दिलेली जाहिरात.

आदेश :-

ज्या अर्थी, श्रीमती ल्युसी अंतोनी डीसोजा व इतर यांचे कु.मु. श्री. राधेकृष्ण असो. तर्फे श्री. जगदीश मोतीराम मनवानी व श्री. विश्वनाथ रामचंद्र पनवेलकर रा. ४५ रामस्मृती, सुर्योदय ही.सो. अंबरनाथ, ता. अंबरनाथ, जि. ठाणे जिल्ह्यातील अंबरनाथ तालुक्यातील मौजे कुळगांव या ठिकाणी सर्व्हे नं./हिस्सा नं. ६६/१पैकी, ६६/१पैकी, ६६/१पैकी, ६६/१पैकी, ६६/१पैकी, ६६/१पैकी क्षेत्र ९३७०-००चौ.मी पैकी ५०२४-७० चौ. मीटर मधील आपल्या मालकीच्या जमीनीतील जागेचा रहिवास या विंगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्या बाबत अर्ज केलेला आहे.

आणि ज्या अर्थी, या कार्यालयाने दिनांक १७/४/२००५ रोजी दैनिक 'दिनमान' या वृत्तपत्रात जाहीरात दिलेली होती व त्यावर मुदतीत कोणतीही तक्रार/हरकत या कार्यालयास प्राप्त झालेली नाही.

त्या अर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त जिल्हाधिकारी याद्वारे १. श्रीमती ल्युसी अंतोनी डीसोजा २. ल्युईसा विजय गायकर ३. ल्युईस अंतोनी ४. वाल्टर अंतोनी डीसोजा ५. फिलोमिना डिसोजा ६. सिली फ्रिऑडो ७. ई डीसोजा ८. जेन्ना डिसोजा ९. ए. रॉड्रिगस रा. कुळगांव ता. अंबरनाथ, जि. ठाणे यांना तालुका अंबरनाथ मधील मौजे कुळगांव येथील सर्व्हे नं./हिस्सा नं. ६६/१पैकी, ६६/१पैकी, ६६/१पैकी, ६६/१पैकी, ६६/१पैकी, ६६/१पैकी क्षेत्र ९३७०-००चौ.मी पैकी ५०२४-७० चौ. मीटर क्षेत्राची रहिवास या विंगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्या बाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमीशन) देण्यांत येत असून कुळगांव बदलापुर नगरपरिषदेकडील मंजूर नकाशाप्रमाणे खालील क्षेत्रावर बंधकाम अनुज्ञेय नाही.

१. सेट बँक एरीया	३००-००
२. इतर आरक्षण	२३७०-००
३. आर. जी.	६७०-००
४. अंतर्गत रस्ता	२०५-००
५. ऑमेनेटी ओपन स्पेस	८३७-५०

त्या शर्ती अशा :-

१. ही परवानगी अधिनियम व त्याखालील केलेले नियम यांना अधिन राहून देण्यांत आलेली आहे.

[Handwritten signature]



२. अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने (वैदीने) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीचा आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थच केवळ 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 मिळविल्याशिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरून जमीनीचा वापर टरविण्यांत येईल.
३. अशी परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्यांचे जे कोणतेही उपभूखंड अशा 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.
४. अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने (अ) जिल्हाधिकारी व संबंधित नगरपालिका प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रितीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागाकडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करून ती जमीन या आदेशाच्या तारखे पासून एक वर्षांच्या आत मंजूर आराखड्या प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रितीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रितीने विल्हेवाट लावता कामा नये.
५. अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीस असा भूखंड विकासाचा असेल किंवा त्यांनी इतर प्रकारे विल्हेवाट लावण्याची असेल तर अशा अनुज्ञाप्राप्ती 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 विल्हेवात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल.
६. या सोबत जोडलेल्या स्थळ आराखड्यात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निश्चित केला प्रमाणे इतक्या जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्या विषयी ही परवानगी देण्यात आलेली आहे सदर भूखंडातील नकाशात दर्शविल्या प्रमाणेच उर्वरित क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.
७. प्रस्तावित बांधकाम हे नकाशात दर्शविलेल्या मजल्या पेक्षा जास्त मजल्याचे असू नये. प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने (वैदीने) कुळगांव-बदलापुर नगर परिषद यांचेकडून बांधकाम परवानगीचे नुतनीकरण करून घेऊन त्यानंतरच बांधकाम करणे अनुज्ञाप्राप्ती यांचेच बंधनकारक राहिल.
८. अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने सोबत जोडलेल्या नकाशात दर्शविल्या प्रमाणे सीमांतिक मोकळे अंतर (ओपन मार्जिनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.
९. या आदेशाच्या दिनांका पासून एक वर्षांच्या कालावधीत अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने अशा जमीनीचा विंगर शेत प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यात आला असेल तर ती गोष्ट अलाहिदा. अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी रद्द करण्यात आली असल्याचे समजण्यांत येईल.
१०. अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने अशा जमीनीचे विंगर 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 आत तलाठ्या मार्फत अंवरनाथ तहसिलदाराला कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकले तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरातील बदल व विंगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाप्राप्ती पात्र ठरेल.
११. अशा जमीनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाप्राप्तीस परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांका पासून सदर अनुज्ञाप्राप्तीने त्या जमीनीच्या संबंधात दर चौ.मी. मागे ०-८३-२ पैसे या दराने विंगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पुर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमुलात येणारे

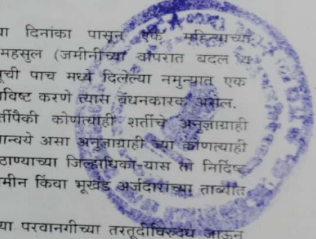


उह नं.२
५९८६६
५९८६६
४९०९

५९८६६	२०९३
३८	५०

५९८६६
४९०९

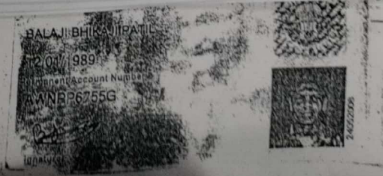
१२. अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने सदर जागेची अतितातडी मोजणी फी रक्कम रु. १०००/- (अक्षरी नऊ हजार मात्र) चलन क्र. ३३६/२००५ दि. २३/१२/२००५ अन्वये शासन जमा केली आहे.
१३. भूमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यात आल्या नंतर अशा जमीनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्र तसेच विंगरशेतकी आकारणी यांत बदल करण्यांत येईल.
१४. सदर जमीनीच्या विंगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून दोन वर्षांच्या कालावधीत अनुज्ञाप्राप्तीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यांत येईल व अनुज्ञाप्राप्ती यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.
१५. पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावरहुकूम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाप्राप्तीने 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.
१६. अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने आजूबाजूच्या परिसरांत अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रितीने आपल्या स्वतःच्या खर्चात आपली पाणीपुरवठ्याची व सांडपाण्याचा विचारा करण्याची व्यवस्था केली पाहिजे.
१७. जमीनीच्या विंगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व विंगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करून देऊन ती या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक असेल.
- १८अ. या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीची कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाप्राप्तीच्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता टाण्याच्या जिल्हाधिकारी-यास तो निश्चित करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जादाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.
- १८ब. वरील खंड (अ) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतुदीपुर्वीच आजून कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल किंवा तरतुदी विरुद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल तर विनिश्चित मुदतीच्या आत अशा रितीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्या विषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी टाण्याच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधी संगत असेल. तसेच टाण्याच्या जिल्हाधिका-याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाप्राप्ती व्यक्तीकडून जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.
१९. दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ. सारख्या त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील. त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.
२०. अनुज्ञाप्राप्ती यांनी विंगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. २०९०३/- (अक्षरी रु. वीस हजार नवशे तीन मात्र) रुपयंतरीत घर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून तहसिलदार अंवरनाथ यांचेकडील पावती क्रमांक ६२०३३१५ दि. १०/१/२००६ अन्वये सरकार जमा केली आहे.
२१. अनुज्ञाप्राप्ती यांनी कुळगांव-बदलापुर नगर परिषद यांचे कडील अंमुलात येणारे बांधकाम केले पाहिजे.



उह नं.२
५९८६६
५९८६६
४९०९

५९८६६	२०९३
४८	५०

उह नं.२
५९८६६
४९०९



गुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

तालुका : अंबरनाथ

दिनांक

गाव : २४२/१५	शुभारण क्रमांक	शुभारण क्रमांकाचा अधिभाग	शुभारण पद्धती
	६८	१ पक्षा	

भोगदात्याचे नांव
(380)
दि. १५/११/१९७१ दि. १५/११/७१

खाली क्रमांक
कुट्याचे भाग

इतर अधिभाग
(8962)
(5388)
(8606)

(8606)

शेताचे स्थानिक नाव -	हेक्टर	आग	प्रती
तागावडीचे क्षेत्र	० ७७ ०		
एकुण	० ७७ ०		
फाट खातद तंणावडी			
कोय मसतंती			
वर्ग (अ)			
वर्ग (ब)			
एकुण			
नवदे			
द्वेते			
नुडी विवा विभाग	० १ ८		
आयतणी	० १ ८		

गाव नमुना बागा (पिकांची नोंदवही)



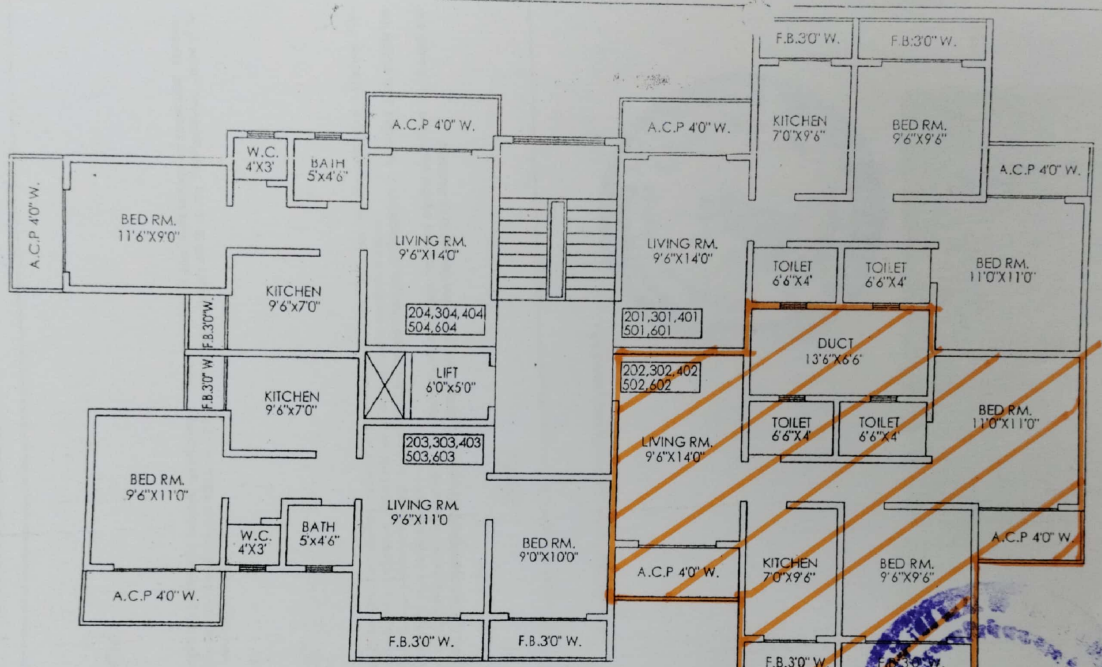
वर्ग	क्रमांक	पिकांखालील शेताचा तपशिल				सापवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन
		मिश्र पिकांसाठी क्षेत्र	एटाक पिक क्षेत्र	प्रत्येका खालील क्षेत्र	शिंपट पिका खालील क्षेत्र	
१	३	मिश्रपिकांचा संकेतांक क्रमांक				
२	४	जल सिंचन				
	५	अजल सिंचित				
	६	पिकाचे नांव				
	७	जल सिंचित				
	८	अजल सिंचित				
	९	पिकाचे नांव				
	१०	जल सिंचित				
	११	अजल सिंचित				
	१२	स्वरूप				
	१३	क्षेत्र				
	१४	जल सिंचनाचे साधन				

जमीन कमणान्याचे नाव	१५
---------------------	----

असमल कर रुकुम खरी नकाल दिली आहे, तालुका २५/०२/२०१२ तजारी

उद्द. न. २
५९८८ २०१३
४९ ५०

५९०५



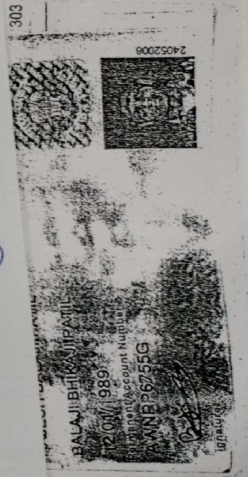
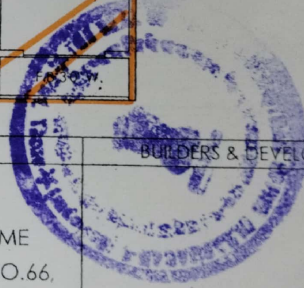
2ND TO 6TH FLOOR PLAN

AREA STATEMENT		DESCRIPTION	BUILDERS & DEVELOPERS
FLATS NO.	CARPET AREA		
201,301,401,501,601	635.25	PROPOSED HOUSING SCHEME ON RPROPERTY BEARING S.NO.66, H.NO.1AT VILL-KULGAON, TAL- AMBERNATH,DIST-THANE.	ARCHITECTS ARCHITECT INC. KULGAON BADLAPUR (E).
202,302,402,502,602	634.56		
203,303,403,503,603	583.62		
204,304,404,504,604	471.68		

उह नं.२
येक २०९३
४७ ५०

उह नं.२
येक २०९३
४७ ५०

Ramesh
D. Shirodkar



576-2
13766
500

४७

Shirodkar

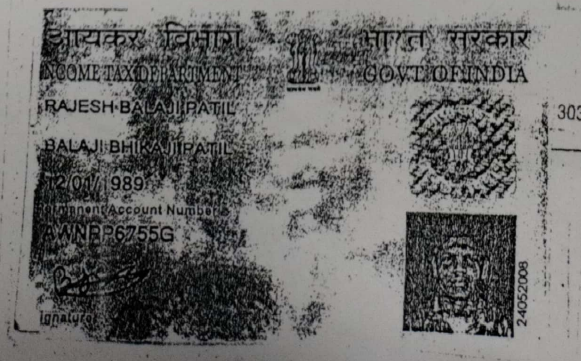
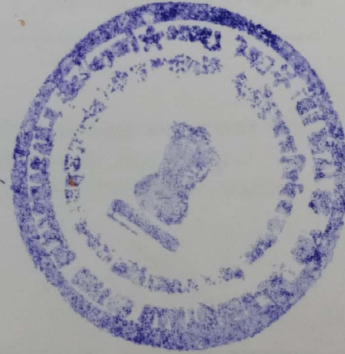
Your PAN Application Status

Acknowledgment Number : 071750500866796
Name : OM SHANTI ASSOCIATES
Category : Firm
Status : Your PAN card dispatched by courier was returned undelivered to NSDL after which it was re-dispatched by speed post. However, the PAN card was again returned undelivered to NSDL on 02-Nov-2011. Please contact NSDL or the TIN-Facilitation Centre (TIN-FC) where application was made by you.
Permanent Account Number (PAN) : AACF08200A

1. PAN card will be despatched only to the communication address provided in your PAN application. Wherever the Representative Assessee (RA) details (item no. 14 in Form 49A) are mentioned in the application, PAN Card will be despatched to the RA's address.
2. If your communication address has changed, please submit a 'Request for New PAN Card or/and Changes or Correction in PAN data' form so that the Income Tax Department's database is updated with your current address.
3. Written communication from the Income Tax Department will be directed to the communication address recorded against your PAN. So to avoid any inconveniences in future, please ensure that your communication address is up-to-date in the Income Tax Department's database.

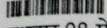
BACK

Copyright 2010 | National Securities Depository Limited (NSDL)



उहन.२
५६६ २०९३
४८ ५०

Summary I (GoshwaraBhag-1)



बुधवार, 08 मे 2013 3:31 म.नं.

दस्त गोपवारा भाग- 1

उहन2 88-90

दस्त क्रमांक : 5988/2013

दस्त क्रमांक: उहन2 /5988/2013

बाजार मुल्य: रु. 24,84,000/-

मोबदला: रु. 25,10,000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 1,25,500/-

दु. नि. सह. दु. नि. उहन2 यांचे कार्यालयात

पावती :6138

पावती दिनांक : 08/05/2013

अ. क्रं. 5988 वर दि.08-05-2013

सादरकरणाराचे नाव : नितीन राजेश शिरोडकर

रोजी 3:30 म.नं.वा. हजर केला.

नोंदणी फी

रु. 25100.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 1000.00

पृष्ठांची संख्या : 50

N. Shiradkar

दस्त हजर करणाऱ्याची सही :

एकुण : 26100.00

(Signature)

Sub Registrar Ulhasnagar 2

(Signature)

Sub Registrar Ulhasnagar 2

दस्ताचा प्रकार : करारनामा

मुद्रांक शुल्क : (दोन) कोणत्याही नगरपालिका किंवा नगर पंचायत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही अटक क्षेत्राच्या हद्दीत किंवा मुंबई महानगर प्रदेश ॥ विकास प्रा. ॥ धिकरणाच्या हद्दीत असलेल्या कोणत्याही ग्रामीण क्षेत्रात, किंवा मुंबई मुद्रांक (मालमत्तेच्या प्रत्यक्ष बाजार मूल्याचे निधारण) नियम, 1995 अन्वये प्रकाशित झालेल्या वार्षिक विवरणपत्रातील दराप्रमाण प्रभाव क्षेत्रात.

शिक्का क्रं. 1 08 / 05 / 2013 03 : 30 : 03 PM ची वेळ : (सादरीकरण)

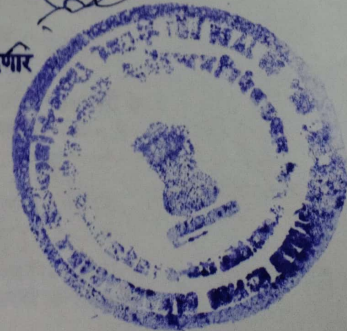
शिक्का क्रं. 2 08 / 05 / 2013 03 : 31 : 15 PM ची वेळ : (फी)

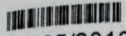
दस्ताऐवजासोबत जोडलेले फागदपथे, जुगलमुखत्यारपत्र
व्यक्ती इत्यादि वनावट आढळून आल्यास याची
संपूर्ण जबाबदारी निष्पादकाची राहिल.

लिहून घेणार

N. Shiradkar

लिहून देणार





08/05/2013 4 48:18 PM

दस्त गोषवारा भाग-2

उहन2 ५०-५०

दस्त क्रमांक :5988/2013

दस्त क्रमांक :उहन2/5988/2013

दस्ताचा प्रकार :-करारनामा

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव : नितीन रमेश शिरोडकर पत्ता : प्लॉट नं :-, माळा नं.-, इमारतीचे नाव : 165/6, वय :-35 शिव शंकर नगर, वडाळा ई, मुंबई, ब्लॉक नं :-, रोड नं :-, महाराष्ट्र, मुंबई. पॅन नंबर : ENAPS5301D	लिहून घेणार स्वाक्षरी :-		
2	नाव : मे.ओमशांती असोशिपेटस तर्फे भागीदार श्री. रवि टी. रायसिंधानी पत्ता : प्लॉट नं :-, माळा नं.-, इमारतीचे नाव : रमेशवाडी, कुळगांव बदलापूर (पू.), ब्लॉक नं :-, रोड नं :-, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर : AACFO8200A	लिहून देणार वय :-51 स्वाक्षरी :-		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथित करारनामा चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.
शिक्का क्र.3 ची वेळ: 08 / 05 / 2013 04 : 43 : 13 PM

ओळख :-

खालील इसम असे निवेदीत करतात की ते दस्तऐवज करून देणाऱ्यानां व्यक्तिशः ओळखतात, व त्यांची ओळख पटवितात

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव : महेश विनायक खोलकर वय : 37 पत्ता : शिव शंकर नगर, वडाळा (पू.), पिन कोड : 400037		
2	नाव : राजेश बाळाजी पाटील वय : 23 पत्ता : गांधी चौक, कुळगांव बदलापूर (पू.) पिन कोड : 421503		

शिक्का क्र.4 ची वेळ: 08 / 05 / 2013 04 : 46 : 33 PM

शिक्का क्र.3 ची वेळ: 08 / 05 / 2013 04 : 47 : 36 PM नोंदणी पुस्तक 1 मध्ये

Sub Registrar Ulhasnagar 2

या दस्तास एकूण ५० पाने
असून त्यांना १ ते ५० पर्यंत
क्रमांक दिले आहेत

सह दुय्यम निबंधक वर्ग २
उल्हासनगर क्रमांक - २

पुस्तक क्रमांक १ चे
दस्त क्र. ५९८ अन्वये नोंदला.

5988 /2013

सह दुय्यम निबंधक वर्ग २
उल्हासनगर क्रमांक - २

08/05/2013

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. उल्हासनगर २

दस्त क्रमांक : 5988/2013

नोंदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : 1) कुळगाव

(1) विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) मोबदला	2510000
(3) बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	2484000
(4) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक (असल्यास)	1) पालिकेचे नाव : कुळगांव-बदलापूर इतर वर्णन : , ब्लॉक नं : मौजे-कुळगांव, इतर माहिती मौजे- कुळगांव, स.नं.66, हि.नं.1 पैकी, क्षेत्र 9370 चौ.मी. टी.डी.आर.यावरील रिक्टर पार्क, सदनिका नं:402, ई विंग, चौथा मजला, क्षेत्र 634.56 चौ.फुट (कारपेट) (Survey Number : 66 ; HISSA NUMBER : 1 पैकी ;)
(5) क्षेत्रफळ	1) 634.56 चौ.फुट
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणाऱ्या/लिहून ठेवणाऱ्या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव :- मे.ओम शांती असोशिएटस तर्फे भागीदार श्री. रवि टी. रायसिंघानी वय :-51; पत्ता :- प्लॉट नं :-, माळा नं :-, इमारतीचे नाव : रमेशवाडी, कुळगांव बदलापूर (पू), ब्लॉक नं :-, रोड नं :-, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड :-421503 पॅन नं :-AACFO8200A
(8) दस्तऐवज करून घेणाऱ्या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव :- नितिन रमेश शिरोडकर वय :-35; पत्ता :- प्लॉट नं :-, माळा नं :-, इमारतीचे नाव : 165/6, शिव शंकर नगर, वडाळा ई, मुंबई, ब्लॉक नं :-, रोड नं :-, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड :-400037 पॅन नं :-ENAPS5301D
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	08/05/2013
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	08/05/2013
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	5988/2013
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	125500
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	25100
(14) शेरा	



सह दुय्यम निबंधक वर्ग - २
उल्हासनगर क्रमांक-२

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील :-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

(ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the Influence Areas as per the Annual Statement of Rates published under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995.