

THIS made , , आज दिनांक **October-29-2021**

BETWEEN

करारनामा (नवीन मालकी तत्वावरील गाळा)

(बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकास योजनेअंतर्गत लाभार्थ्या समवेत मालकी

हक्काने देण्यात येणाऱ्या सदनिकेसाठीचा करारनामा)

हा करारनामा दिनांक **29-10-2021** रोजी “मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ” जे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांचे प्रादेशिक घटक आहे, ज्या वैधानिक संस्थेची स्थापना महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम १९७६, महाराष्ट्राचा १९७७ चा २८ अधिनियम अन्वये, करण्यात आली आहे व त्याचे कार्यालय गृहनिर्माण भवन, कला नगर वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०००५१ येथे स्थित आहे.(ज्याचा उल्लेख यापुढे “म्हाडा” असा करण्यात आला आहे. त्याचा अर्थ प्रतिकूल / विसंगवादी [REPUGNANT] नसल्यास त्यात त्याचे उत्तराधिकारी यांचा समावेश होईल). मुंबई मंडळ जी प्राधिकरणाची क्षेत्रीय घटक आहे पहिल्या भागात आणि..... श्री/श्रीमती राहणार खोली क्रमांक चाळ क्र. बीडीडी चाळ, वरळी मुंबई ४०००१८ येथे राहतात. ज्यांचा उल्लेख यापुढे भाडेकरू असा करण्यात आला आहे. ज्याचा अर्थ प्रतिकूल / विसंगवादी [REPUGNANT] नसल्यास त्यात त्याचे/ तिचे वारस, निष्पादक, प्रशासक आणि त्यांनी नियुक्त केलेल्या व्यक्ती यांचा समावेश होईल दुसऱ्या भागात, यांच्यात करण्यात येत आहे. ज्या अर्थी

1. जमीन ज्यांच्या शहर भूमापन क्रमांक 1539,1540 आहे जी वरळी मुंबई येथे वसलेली आहे. ज्याच्या 121चाळीच्या 9680 भाडेकरूचा समावेश होतो जी “बीडीडी चाळ” या नावाने ओळखली जाते व ज्याची मालकी

महाराष्ट्र शासनाची आहे. (ज्यांचा उल्लेख यापुढे “सदर चाळी” असा करण्यात येत आहे.) ब) सदर चाळी मोडकळीस आणि धोकादायक स्थितीत असून त्याची पुनर्बांधणी करणे आवश्यक आहे. क) दि. १७-०३-२०१६ रोजी झालेल्या राज्य मंत्रीमंडळाच्या बैठकीत सदर बी.डी.डी.चाळीचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेतला आहे व त्यानुसार सदर चाळी मोडकळीस आणि धोकादायक स्थितीत असून त्याची पुनर्बांधणी करणे आवश्यक झालेले आहे. ड) महाराष्ट्र शासनाने “महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण” यांची नियुक्ती “सुकाणू अभिकरण” (Nodal Agency) आणि “ नियोजन प्राधिकरण (planning Authority) म्हणून बीडीडी चाळीचा पुनर्विकास प्रकल्प अमलात आणण्यासाठी / अंमलबजावणी करण्यासाठी केली आहे व त्यानुसार म्हाडावरील जबाबदारी दि.३०-०३-२०१६ च्या शासन निर्णयानुसार यथा योग्य निश्चीत केली आहे. इ) सदर जमीन महाराष्ट्र शासनाच्या मालकीची आहे व ज्यावर शासनाने बीडीडी चाळ ज्या

वरळी / नायगाव / ना.म.जोशी मार्ग येथे वसलेल्या आहेत. त्या बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास करण्यासाठी शासनाने सदर जमीन म्हाडाला वर्ग/ हस्तांतरित करण्याचे महसूल आणि वन विभाग यांच्या दि.२९-०८-२०१६ च्या शासन जापन क्रमांक. जमीन २५१५/६८१/प्र.क.५०(भाग १)/ ज -२ अन्वय ठरविले आहे आणि दि.२४-१०-२०१६ रोजीच्या शासन आदेश क्रमांक.सी.ए.स.एल.आर/आरईव्ही-२/टे/बी.डी.डी.चाळ/म्हाडा/२०१६ अन्वये मालमत्ता पत्रकात “म्हाडा” चे नाव दाखल करण्यात आलेले आहे. जिल्हाधिकारी मुंबई शहर कार्यलयाकडून, या तिन्ही बीडीडी चाळी खालील जामिनीचा प्रत्यक्ष ताबा दि.२१-०४-२०१७ रोजी म्हाडास देण्यात आला आहे. ई) म्हाडाने वास्तुविशारद संमंत्रक (Architect-Consultant) व बांधकाम अभिकर्त्याची / ठेकेदारची नियुक्ती बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकासाच्या बांधकाम प्रकल्पासाठी केली आहे. उ) भाडेकरू हा जुनी बीडीडी चाळ क्रमांक जी वरळी येथे आहे. त्यातील सदनिका क्र. याचा प्रमाणित भाडेकरू आहे व त्याला सक्षम प्राधिकारी यांनी त्यांचे दिनांक चे आदेश क्र. अन्वये त्याला / तिला पात्र आहे असे प्रमाणित केलेले आहे. ज्या परिसरात जुनी इमारत उभी त्याच परिसरात पुनर्विकसित इमारती बांधण्यात येणार आहेत. अशा पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीमध्ये पात्र लाभार्थीस ४६.४५ चौ.मी.(५००चौ.फू.) क्षेत्रफळ चटई क्षेत्राची सदनिका, लॉटरी पद्धतीने वाटप करण्यात आलेली आहे. आता दोन्ही पक्षकारांनी खालील प्रमाणे नमूद अटी व शर्तीना सहमती व मान्यता दिलेली आहे.

1. ‘मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ’ हे लाभार्थीला सदर मालमत्तेवर बांधण्यात येणाऱ्या पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीमध्ये ४६.४५ चौ.मी.(५००चौ.फू.) क्षेत्रफळ असलेल्या जागेचे वाटप मालकी हक्काने व विनामुल्य करेल. पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारत ज्या परिसरात सध्याचे घर/सदनिका अस्तित्वात आहे त्याच परिसरात असेल. भाडेकरूने संक्रमण शिबिरातील जागा खाली केल्यावर, जुन्या घराच्या बदल्यात, पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीत नवीन सदनिकेचे वितरण म्हाडाने इतर स्थानिक प्राधिकरणाने, शासकीय विभागाने निश्चित केलेल्या अटी व शर्ती नुसार (मालमत्ताकर, जलदेयके, सेवाआकर इत्यादी) करेल व त्याबाबतीत प्राधिकरणाने घेतलेला निर्णय हा अंतिम व बंधनकारक असेल.
2. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ हे भाडेकरूला वाटप करण्यात आलेल्या सदर पुनर्विकसित / पुनर्वसित सदनिकेमध्ये सोई सुविधा पुरवतील त्याचा उल्लेख सदर करारनाम्यासोबत जोडण्यात आलेल्या “जोडपत्र अ” मध्ये करण्यात आलेला आहे.
3. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, म्हाडा प्रस्तावित नवीन पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीचे प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु झाल्याच्या दिनांका पासून तीस महिन्यांच्या आत बांधकाम पूर्ण करेल. तदनंतर तीन महिन्यांच्या आत पुनर्वसन सदनिकेचा ताबा लाभार्थीस देण्यात येईल.
4. लाभार्थीला त्याच्या/तिच्या/त्यांच्या बीडीडी चाळी मधील जुन्या भाड्याच्या जागेच्या ऐवजी पुनर्विकसित/पुनर्वसन सदनिका मालकी हक्काने व विनामुल्य वाटप करण्यात येईल. म्हाडा भाडेकरूला सदर पुनर्विकसित/पुनर्वसित सदनिकेचा ताबा हस्तांतरीत करतेवेळी पुनर्विकसित / पुनर्वसित सदनिकेचे स्वतंत्र वाटपाचे/ताब्याचे

पत्र देईल.

5. लाभार्थी सदर पुनर्विकसित / पुनर्वसित सदनिके मध्ये कोणत्याही प्रकारचे, कोणत्याही पद्धतीने कसल्याही प्रकारची बदल किंवा फेरबदल करणार नाहीत.
6. लाभार्थी सदर जागेत कसल्याही प्रकारची धोकादायक वस्तुचा साठा करणार नाहीत किंवा ठेवणार नाहीत.
7. लाभार्थी याद्वारे असे मान्य करतात व हमी देतात की, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अंतर्गतच्या तरदुती नुसार तो / ती नियोजित सहकारी संस्थेचा सभासद होईल. जी संस्था यापुढे नमुद केल्याप्रमाणे स्थापन करण्यात येईल आणि तसेच वेळोवेळी नोंदणीच्या /नियोजित संस्थेची स्थापना करण्यासाठी सहकार्य करील.
8. लाभार्थी याद्वारे म्हाडाने किंवा मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने जे नियम/ नियमावली नेमून दिली आहे, त्याप्रमाणे अनुपालन करण्याचे मान्य करतो. तसेच मुंबई महानगर पालिकाने किंवा अन्य स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासन किंवा अन्य सरकारी यंत्रणांचे इमारत विषयक नियम व नियमावली व उपविधी यांचे पालन करण्याचे मान्य करतो नवीन पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीसाठी भाडेकरुंची सहकारी संस्था स्थापन करण्यात येतील. अशा संस्थेचे सभासदत्व भाडेकरुला आपोआप प्राप्त होईल किंबहुना असे सभासदत्व स्विकारणे बंधनकारक असेल. त्याचप्रमाणे अशा सहकारी संस्थेने इमारतीच्या वापरासंबंधी जी नियमावली ठरविली असेल त्याचे पालन करेल व अशा सहकारी संस्थेने ठरविल्या प्रमाणे सेवा आकार मधील त्याच्या हिश्याप्रमाणे येणारा आकार नियमितपणे भरण्याचे मान्य करतो.
9. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळामार्फत बीडीडी रहिवाश्यासाठी बांधण्यात आलेल्या पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीच्या १० वर्ष देखभालीसाठी लागणाऱ्या निधीची तरदूत कॉर्पस फंड स्वरूपात केली जाईल. या कॉर्पस फंडामध्ये कोणत्याही कराचा भाग, सेवा आकार, वैयक्तिक विद्युत देयक,लेखा परीक्षण शुल्क व इतर संकीर्ण शुल्क इत्यादी समाविष्ट नाही.
10. पुनर्विकसित / पुनर्वसित सदनिकीचे वाटप ज्यावेळी करण्यात येईल त्या वेळी लाभार्थी सदर संक्रमण शिबिरातील जागेचा ताबा विना तक्रार मंडळाला देईल.
11. लाभार्थी असे मान्य करतो की, तो सदर जागेचा वापर त्याच्या किंवा तिच्या कुटुंबियाच्या राहण्यासाठी करेल.
12. लाभार्थी मान्य करतो की, सदर जागेचा वापर तो कसल्याही प्रकारच्या बेकायदेशीर किंवा अनैतिक कारणांसाठी करणार नाही व ज्यामुळे कोणत्याही प्रकारे मालमतेमधील बाजूच्या शेजाऱ्यांना त्रास होईल अशा प्रकारे करणार नाही.
13. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ सदरच्या संपूर्ण मालमतेचा पुनर्विकास त्यात एक वा अनेक इमारती बांधून करत आहे आणि त्यामुळे मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकासमंडळ एक वा अनेक अभिहस्तांतरण पत्रे आणि/किंवा एक किंवा अनेक निरनिराळ्या इमारतींसाठी अभिहस्तांतरण/ भाडेपट्टा करार करतील किंवा मंडळाला

- ज्याप्रमाणे सोईचे होईल त्याप्रमाणे इमारतीच्या समुहासाठी करतील.
14. मुंबई मंडळाला पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारत परिसरात, नियोजन प्राधिकरणाच्या नियमास अनुसरून असेल तर अतिरिक्त/विस्तारित बांधकाम करण्याचा अधिकार असेल. लाभार्थीला त्याबाबतीत आक्षेप घेता येणार नाही. अतिरिक्त/विस्तारित बांधकामामुळे पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीच्या संरक्षणात्मक स्थिरतेला (Structure Stability) कोणतीही हानी पोहचणार नाही याची जबाबदारी मुंबई मंडळावर /म्हाडावर असेल.
 15. नवीन पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीत बांधकामासाठी चांगल्या प्रकारची कारागिरी (Workmanship) दर्जाचे बांधकाम साहित्य (Standard Quality Construction Material) वापरण्याची जबाबदारी मुंबई मंडळाची / म्हाडाची असेल.
 16. पात्र लाभार्थीचे वापरातील सामान-सुमान संक्रमण शिबीरात व त्यानंतर नवीन पुनर्विकसित / पुनर्वसित घरात हलविण्यासाठी लागणारी आवश्यक व्यवस्था म्हाडा मार्फत करण्यात येतील.
 17. नवीन पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीमध्ये सदनिकेचा ताबा देण्यापूर्वी भोगवटा प्रमाणपत्र व त्याअंतर्गत आवश्यक असलेल्या व्यवस्था जसे की, कायमस्वरूपी सांडपाण्याची विल्हेवाट व्यवस्था, पाण्याची जोडणी व विद्युत जोडणी ,भूमिगत पाण्याच्या टाक्या व पंपिंग व्यवस्था, रेनवॉटर हार्वेस्टिंग इ. पूर्ण करण्याची जबाबदारी मुंबई मंडळ /म्हाडाची असेल
 18. पुनर्विकसित / पुनर्वसित गाळे हस्तांतरणाबाबत, महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा(गाळेधारकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन होई पर्यंत) व तदनंतर महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायद्यातील तरतुदी गाळेधारकावर बंधनकारक राहतील. लाभार्थी व इतर लाभदायक यांच्यासाठी हस्तांतरण शुल्क व कालावधी शासन नियमानुसार राहिल.
 19. लाभार्थीचे इमारतीत पुनर्वसन झाल्यानंतर लाभार्थ्यांनी स्थापन केलेल्या गृहनिर्माण संस्थेच्या कोणत्याही सदस्यासकडून होणाऱ्या त्याच्या सदनिकेच्या हस्तांतरणापोटी शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्क शासनास जमा करणे अनिवार्य राहिल.तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कोणत्याही सदस्यास जिल्हाधिकारी यांच्या लेखी पुर्वानुमती शिवाय त्याची सदनिका गहाण ठेवता येणार नाही.
 20. येथे असे मान्य करण्यात येते की, भविष्यकाळात त्रयस्थ पक्षकाराने (Third Party) कधीही जुन्या चाळीतील गाळ्याबाबत अथवा पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारतीमधील वितरीत करण्यात आलेल्या सदनिकेबाबत कोणताही हक्क किंवा दावा दाखल/निर्माण केल्यास त्याला फक्त लाभार्थी जबाबदार असतील व पक्षकाराने कोणत्याही प्रकारचा हक्क सांगितल्यास त्याच्या खर्चास व परिणामास ते/ ती जबाबदार राहतील, आणि लाभार्थी अश्या प्रकारच्या कोणतीही नुकसान भरपाई मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाला /म्हाडाला लागू देणार/भरावी लागणार नाही.
 21. सदर मालमतेचा संपूर्ण विकास करण्यासाठी मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

/म्हाडा जबाबदार राहील व त्याबाबत होणाऱ्या सर्व प्रकारच्या नुकसानीचा किंवा हानीची तोशिस/झळ लाभार्थीस लागू देणार नाहीत.

22. बांधकाम अभिकर्त्याची / कंत्राटदार मे.टी.सी.सी कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड जो पुनर्विकसित / पुनर्वसित प्रकल्पाचे बांधकाम करत आहे तो बांधकामातील संरचनात्मक दोषांना / उणीवांना इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्याच्या दाखला मिळाल्याच्या तारखेपासून किंवा मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने / म्हाडाने / पुनर्वसन सदनिकेचा ताबा लाभार्थीस दिल्याच्या तारखेपासून जे उशिरा असेल त्यापासून पाच वर्षे जबाबदार असेल. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ / म्हाडा प्रस्तावित इमारतीचे बांधकाम संबंधित भारतीय मानकानुसार (Indian Standard Code) व संबंधित भुकंप प्रवण क्षेत्राच्या / विभागाचा (Seismic Zone) विचार करून ते बांधकाम प्रतिबंधक असेल व ते बांधकाम नोंदणीकृत आर.सी.सी. सल्लागाराने प्रमाणित केलेले असेल

याला साक्ष (witnesses) म्हणून यातील पक्षकारांनी त्यांच्या स्वाक्षऱ्या मुंबई येथे वर नमूद केलेल्या (29-10-2021)तारखेस केल्या आहेत.

परिशिष्ट

इमारत क्र. खोली क्रमांक जी बीडीडी चाळ, वरळी या भूखंडाच्या जमिनीवर आहे व त्याचा संपूर्ण भाग ज्याचे क्षेत्र चौ. मीटर आहे, ज्याचा नगर भूमापन क्रमांक 1539,1540 असा आहे व जी वरळी मुंबई पिन कोड ४०००१८ येथे वसलेली आहे, नोंदणीकृत जिल्हा मुंबई शहर आणि ज्याच्या चतुःसिमा खालीलप्रमाणे आहेत. उत्तरेस :-

दक्षिणेस :- पुर्वेस :- पश्चिमेस :- मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ, मुंबईच्या मुख्य अधिकाऱ्याच्या वतीने श्री. विलास रघुनाथ रघतवान/ मिळकत व्यवस्थापक (कुर्ला)हयांच्या समक्ष सही केली आणि वितरित केले. भाडेकरू याने त्याची/ तिची स्वाक्षरी श्री. हयांच्या समक्ष सही केली.

“जोडपत्र अ”

सोई सुविधांची मास्टर प्लॅनसह

पुनर्वसन सदनिके अंतर्गत देण्यात येणाऱ्या मुलभूत सोयी सुविधा व सामायिक सोयी सुविधा.

1. सदनिके अंतर्गत ८०० x ८०० मी. मी. व्हिटीफाईड टाईल्सचे फ्लोरिंग .
2. स्वयंपाक गृहात अँटिस्कड(Antiskid) टाईल्सचे फ्लोरिंग .
3. सिंकसहित ग्रेनाईट किचन ओटा.

4. प्रसाधन गृहामध्ये भिंतीना लिंटेल्च्या उंचीपर्यंत ३००X६०० मी.मी.टाईल्स.
5. प्रसाधन गृहामध्ये अँटिस्किड(Antiskid) ६००X६०० मी.मी.टाईल्स फ्लोरिंग .
6. खिडक्यांना अँल्युमिनियम अँनोडाईज्ड सेक्शन
7. बैठक खोली व शयनकक्ष (बेडरूम) यांना लाकडी चौकटीचे आणि प्रसाधन गृहांसाठी मार्बलची चौकट असलेले दरवाजे.
8. तळमजल्यावरील व्हरांड्यात मार्बलचे फ्लोरिंग व वरील सर्व व्हरांड्यात कोटा फ्लोरिंग.
9. प्रत्येक इमारतीसाठी तीन पसेंजर, एक fire लिफ्ट आणि एक स्ट्रेचर लिफ्ट.
10. पुनर्विकसित / पुनर्वसित क्लस्टरसाठी Water Treatment Plant, Sewerage Treatment Plant, Organic Waste Converter या सुविधा.
11. सौर ऊर्जा आणि रेन वॉटर हार्वेस्टिंग या सुविधा.
12. पुनर्विकसित / पुनर्वसित इमारती ह्या भूकंपरोधक स्ट्रक्चर आहेत.
13. पुनर्विकसित / पुनर्वसित सदनिकेत पुरेशा पाण्याची सोय करण्याकरिता भूमिगत(Underground) व इमारतीवरील (Overhead) पाण्याच्या टाकीची प्रत्येक इमारतीस सुविधा.
14. खेळाचे मैदान, मनोरंजनाचे मैदान, दैनंदिन वस्तूसाठी दुकाने, दवाखाना, शाळा इ. मुलभूत सुविधा आराखड्यात समाविष्ट आहेत.

"जोडपत्र-ब"

बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत बांधण्यात येणाऱ्या पुनर्वसन इमारतीच्या १० वर्षे देखभालीसाठी तरदूत करण्यात येणाऱ्या कॉर्पस फंड (corpus fund) अंतर्गत अंतर्भूत असलेल्या विविध बाबींचा तपशील : १) यांत्रिक उपकरणांची देखभाल खर्च

- सर्व यांत्रिक पंप मशीनरी
- मलनिःसारण प्रक्रिया केंद्र
- उद्वाहक
- सौरऊर्जा प्रणाली सामाईक दिव्यांसाठी
- सामाईक दिवाबती
- अग्निशमन प्रणाली
- डिझेल जनित्र संच
- सेंद्रिय कचरा निर्मिती प्रणाली
- तळ मजल्यावरील व्हेंटिलेशन पंखे
- दूरचित्र प्रणाली परिक्रमा मॉनिटर

२) बाह्य सोईसुविधांची देखभाल खर्च

- अंतर्गत रस्त्यांची देखभाल

३) सोई सुविधांची देखभालीसाठी मनुष्यबळ खर्च

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

४) विद्युत भार शुल्क

- सामाईक भागातील दिवे
- उद्वाहक
- मलनिःसरण प्रक्रिया केंद्र
- यांत्रिक पंप
- सेंट्रीय कचरा निर्मिती प्रणाली

5) इमारतींची बाह्य रंगरंगोटी पुनर्विकसित इमारती बांधून झाल्यानंतर पहिल्या १० वर्षात एकदाच बाह्य रंगरंगोटी काम.