

398/24776

पावती

Original/Duplicate

Wednesday, October 15, 2025

नोंदणी क्र. :39म

2:47 PM

Regn.:39M

पावती क्र.: 26747 दिनांक: 15/10/2025

गावाचे नाव: पनवेल

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: पवल3-24776-2025

दस्तऐवजाचा प्रकार : विकसनकरारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: भे.के.टी.होम्स वर्फे अधिकृत मागीदार हितेश दिलीपभाई वाघवाणी -

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

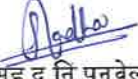
रु. 7520.00

पृष्ठांची संख्या: 188

एकूण:

रु. 37520.00

आपणास मूळ दस्त, पनवेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे
3:07 PM ह्या वेळेस मिळेल.


सह दु.नि.पनवेल 3

बाजार मूल्य: रु.447107300/-

मोबदला रु.0/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 22475400/-

**सह दुय्यम निबंधक
पनवेल क्र. ३.**

1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: रु.7520/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1025152903559 दिनांक: 15/10/2025

बँकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु.30000/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH010278621202526E दिनांक: 15/10/2025

बँकेचे नाव व पत्ता:





15/10/2025

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि.पनवेल 3

दस्त क्रमांक : 24776/2025

नोंदणी :

Regn:63m

गाव: पनवेल तालुका: पनवेल जिल्हा: रायगड

(1)विलेखाचा प्रकार	विकसनकरारनामा
(2)मोबदला	0
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	447107300
(4) भू-मापन,पोटहिस्ता व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:रायगड इतर वर्णन :, इतर माहिती: भूखंड क्र. 02,सेक्टर 14,मौजे नवीन पनवेल ईस्ट,ता.पनवेल,जि.रायगड क्षेत्र-3801.108 चौ.मी.(जा. क्र. ADJ/1300900/749/2025/अंतिम आदेश/7045 दिनांक 22/09/2025 (Case no. Adj/IGR110/749/2025 Certificate number CER-RAI-ADJ-IGR110-749-2025)((Plot Number : 02 ;))
(5) क्षेत्रफळ	1) 3801.108 चौ.मीटर
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-मे.सहयाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित च्या वतीने अध्यक्ष प्रदीप शंकर ठाकूर वय:-60; पत्ता:-प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: 0, ब्लॉक नं: 0, रोड नं: प्लॉट नं. 02, सेक्टर 14, न्यू पनवेल, (पु.) ता. पनवेल, जि. रायगड, महाराष्ट्र, राईगार:(०:). पिन कोड:-410206 पॅन नं:- ACCAS2601Q 2): नाव:-मे.सहयाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित च्या वतीने सचिव प्रकाश चंदर बिनदार - वय:-56; पत्ता:-प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: 0, ब्लॉक नं: 0, रोड नं: प्लॉट नं. 02, सेक्टर 14, न्यू पनवेल, (पु.) ता. पनवेल, जि. रायगड, महाराष्ट्र, राईगार:(०:). पिन कोड:-410206 पॅन नं:- ACCAS2601Q 3): नाव:-मे.सहयाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित च्या वतीने खजिनदार विष्णू सखाराम गवस वय:-57; पत्ता:-प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: 0, ब्लॉक नं: 0, रोड नं: प्लॉट नं. 02, सेक्टर 14, न्यू पनवेल, (पु.) ता. पनवेल, जि. रायगड, महाराष्ट्र, राईगार:(०:). पिन कोड:-410206 पॅन नं:- ACCAS2601Q
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-मे.के.टी.होम्स तर्फे अधिकृत भागीदार हितेश दिलीपभाई वाघवाणी - वय:-40; पत्ता:-प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: 0, ब्लॉक नं: 0, रोड नं: शॉप नं. 14, तळ मजला, साई विव, प्लॉट नं. 82, 83, सेक्टर 17, न्यू पनवेल (पश्चिम), ता. पनवेल, जि. रायगड, महाराष्ट्र, राईगार:(०:). पिन कोड:-410206 पॅन नं:-ABBFK1520F
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	15/10/2025
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	15/10/2025
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	24776/2025
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	22475400
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14)शेरा	

दस्तासोबतची सूची क्र II

सह दुय्यम निबंधक पनवेल क्र 3

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-:

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-:

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

Payment Details

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1		Certificate	CER-RAI-ADJ-IGR110-749-2025	1300900	22475400	SD		
2		DHC		1025152903559	7520	RF	1025152903559D	15/10/2025
3		eChallan		MH010278621202526E	30000	RF	0005859377202526	15/10/2025

[SD:Stamp Duty] [RF:Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]



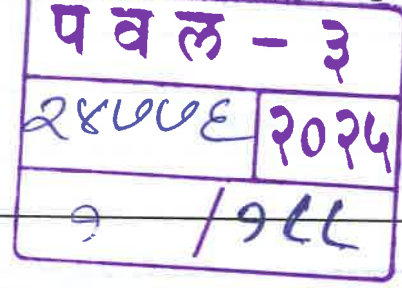


Document **H**andling **C**harges
Inspector General of Registration & Stamps

Receipt of Document Handling Charges

PRN : 1025152903559 **Payment Date :** 15/10/2025

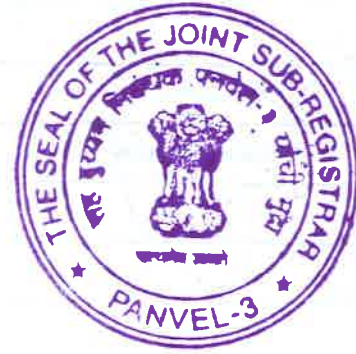
Received from **S**, Mobile number **9987598639**, an amount of Rs.7520/-, towards Document Handling Charges for the **iSarita 1.9** in the Joint District Registrar office **JDR Raigad** of the District **Raigad**.



Payment Details

Bank Name : IBKL **Receipt Date :** 15/10/2025
Bank CIN : 10029762025101503417 **REF No. :** 5545461046023

This is computer generated receipt, hence no signature is required.





CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH010278621202526E	BARCODE			Date	15/10/2025-11:26:50	Form ID			
Department	Inspector General Of Registration			Payer Details						
Type of Payment	Registration Fee Ordinary Collections IGR			TAX ID / TAN (If Any)						
Office Name	PNL2_PANVEL 2 JOINT SUB REGISTRAR			PAN No.(If Applicable)	ABBFK1520F					
Location	RAIGAD			Full Name	K T HOMES					
Year	2025-2026 One Time			Flat/Block No.	PLOT NO 02 SECTOR NO 14 NODE NEW					
				Premises/Building	PANVEL E					
Account Head Details	Amount In Rs.									
0030063301	Amount of Tax		30000.00	Road/Street	TAL PANVEL DIST RAIGAD					
				Area/Locality	NEW PANVEL E					
				Town/City/District						
				PIN	4	1	0	2	0	6
				Remarks (If Any)	PAN2=ACCAS2601Q~SecondPartyName=SAHYADR CHS LTD~CA=0~Marketval=1					
				Amount In	Thirty Thousand Rupees Only					
Total			30,000.00	Words						
Payment Details	IDBI BANK			FOR USE IN RECEIVING BANK						
Cheque/DD Details				Bank CIN	Ref. No.	69103332025101512400	2955816590			
Cheque/DD No.				Bank Date	RBI Date	15/10/2025-11:27:42	Not Verified with RBI			
Name of Bank				Bank-Branch	IDBI BANK					
Name of Branch				Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll					

Department ID :

Mobile No. : 766622244

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

सदर चलन केवल दुयम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागू नाही.

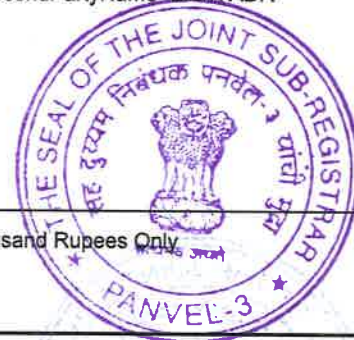
Handwritten signature



CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH010278621202526E	BARCODE	Date		15/10/2025-11:26:50	Form ID	पत्रक-३	
Department	Inspector General Of Registration			Payer Details				
Registration Fee	Type of Payment			TAX ID / TAN (If Any)	2800002024			
Ordinary Collections IGR				PAN No.(If Applicable)	ABBFK1520F 3/19CC			
Office Name	PNL2_PANVEL 2 JOINT SUB REGISTRAR			Full Name	K T HOMES			
Location	RAIGAD			Flat/Block No.	PLOT NO 02 SECTOR NO 14 NODE NEW			
Year	2025-2026 One Time			Premises/Building	PANVEL E			
Account Head Details		Amount In Rs.		Road/Street				
0030063301 Amount of Tax		30000.00		TAL PANVEL DIST RAIGAD				
				Area/Locality				
				NEW PANVEL E				
				Town/City/District				
				PIN				
				4 1 0 2 0 6				
				Remarks (If Any)				
				PAN2=ACCAS2601Q~SecondPartyName=SAHYADR CHS				
				LTD~CA=0~Marketval=1				
				Amount In				
				Thirty Thousand Rupees Only				
Total		30,000.00		Words				
Payment Details		IDBI BANK		FOR USE IN RECEIVING BANK				
Cheque-DD Details				Bank CIN	Ref. No.	69103332025101512400		2955816590
Cheque/DD No.			Bank Date	RBI Date	15/10/2025-11:27:42		Not Verified with RBI	
Name of Bank			Bank-Branch		IDBI BANK			
Name of Branch			Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll			



Department ID : Mobile No. : 766622244
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
 सदर चलन केवल दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागू नाही.

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userld	Defacement Amount
1	(IS)-398-24776	0005859377202526	15/10/2025-14:47:43	IGR148	30000.00

GRN : MH010278621202526E Amount : 30,000.00

Bank : IDBI BANK

Date : 15/10/2025-11:26:50

Total Defacement Amount	30,000.00
-------------------------	-----------



प व ल - ३
28th Oct 2024
8/9LL



**मुद्रांक जिल्हाधिकारी, रायगड अलिबाग यांचे समोर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमांचे
अंतर्गत कलम 31 खालील प्रकरणातील आदेश.**

जा.क्र ADJ/1300900/749/2025/अंतीम आदेश/ 2065

दिनांक 22/09/2025

{ महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे कलम 31 खालील कार्यवाही }

निर्णय

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक ADJ/1300900/749/2025 अन्वये पक्षकार सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि यांचे अध्यक्ष श्री.प्रदीप शंकर ठाकूर यांनी दि.08/09/2025 रोजी अभिनिर्णयाकरिता विकसन करारनामा असा संलेख सादर केलेला आहे. सदर संलेखामधील तपशिल खालीलप्रमाणे.

निष्पादन दिनांक	--	अनिष्पादित
संलेखाचा प्रकार	--	विकसन करारनामा
लिहून देणार	--	के.टी.होम्स तर्फे भागीदार श्री.राजेशकुमार मुलचंद चावला व इतर 2
लिहून घेणार	--	सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि यांचे अध्यक्ष श्री.प्रदीप शंकर ठाकूर व इतर 2
संलेखातील मिळकतीचे वर्णन	--	मौजे- नवीन पनवेल, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील भुखंड क्र.2, सेक्टर-14, क्षेत्र-3801.108 चौ.मी
मोबदला/अनागत रक्कम	--	--

प व ल - 3
2800000/2024
9/19/25

उपरोल्लेखित संलेख विकसन करारनामा असा असून दस्तातील मिळकत मौजे- नवीन पनवेल, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील भुखंड क्र.2, सेक्टर-14, क्षेत्र-3801.108 चौ.मी अशी आहे. सन 2025-26 कपीलाचे बाजारमूल्य रु.44,71,07,300/- मार्गदर्शक सूचना व सादर केलेली कागदपत्रे विचारात घेऊन सहाय्यक नगररचनाकार यांचे संलेखातील मिळकतीचे बाजारमूल्य रक्कम रु.44,71,07,300/- निश्चित करण्यात आले आहे त्यावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अनुच्छेद 5(g.a) (i) नुसार 5% दराने रु.2,23,55,365/- इतके मुद्रांक शुल्क तसेच प्रस्तुत दस्तात बँक मार्गदर्शक रक्कम रु.4,00,00,000/- नमुद असल्याने सदर बँक गॅरंटी रक्कमेवर कलम 54 नुसार 0.3% दराने रु.1,20,000/- असणारे मुद्रांक शुल्क रु.2,23,55,365 + 1,20,000 = 2,24,75,365/- ie 2,24,75,400/- इतके मुद्रांक शुल्क देय आहे.



मोबदला	बाजारमूल्य	अनुच्छेद	अनुज्ञेयमु.शु.	भरलेले मु.शु	आवश्यकमु.शु
--	44,71,07,300/-	5(g.a) (i) व कलम 54	2,24,75,400/-	--	2,24,75,400/-

उपरोक्त सर्व वस्तुस्थिती व दस्तातील नमुद माहिती व प्रकरणामध्ये सादर केलेल्या कागदपत्राच्या आधारे निम्नस्वाक्षरीकार खालीलप्रमाणे अंतीम आदेश देत आहे.

अंतीम आदेश

- वर नमुद केलेल्या बाबींच्या पार्श्वभूमीवर मी खाली स्वाक्षरी करणार मुद्रांक जिल्हाधिकारी रायगड-अलिबाग, प्रश्नाधिन मिळकत विकसन करारनामा संलेखावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अनुच्छेद 5(g.a) (i) व कलम 54 नुसार मुद्रांक शुल्क रुपये 2,24,75,400/- (अक्षरी रु.दोन कोटी चोवीस लाख पंचाहत्तर हजार चारशे मात्र) इतके मुद्रांक शुल्क आकरणीचे आदेश देण्यात येत आहेत. सदरील मुद्रांक शुल्क आपणास मान्य असल्यास हा आदेश प्राप्त झाल्यापासून 60 दिवसांच्या आत दस्तावर मुद्रांक शुल्काचा भरणा अॅडज्युडीकेशन मॉड्युलद्वारे Pay To IGR या प्रणालीद्वारे करता येईल. उपरोक्त मुद्रांक शुल्क रक्कम रु.2,24,75,400/- लेखाशिर्ष (HEAD) 0030051701 देय

प व
२४/१२/११
६

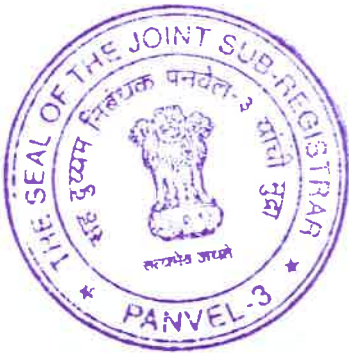
आह. सदर रकम ऑनलाईन भरल्यानंतर चलनाची प्रत या कार्यालयात सादर करावी व ऑनलाईन अडज्युडीकेशन मॉड्युलद्वारे अनु क्र.13 येथे अपलोड करावी.

- महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे कलम 53-अ च्या अधीन राहून सदरहू आदेश पारीत करणेत येत आहेत.
- प्रस्तुत प्रकरणात पक्षकाराचे मुद्रांक शुल्क तसेच नोंदणी करताना नोंदणी फी जरी शासनाकडे जमा केली तरी प्रस्तुत प्रकरणातील कोणताही व्यवहार बेकायदेशीर असल्यास तो कायदेशीर होणार नाही व बांधकाम अनधिकृत असल्यास ते अधिकृत होणार नाही. ह्या बाबतची सर्व जबाबदारी संबंधित पक्षकारांची राहिल. त्यास महाराष्ट्र शासन अथवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, रायगड हे जबाबदार राहणार नाहीत.
- दस्ताची नोंदणी प्रक्रीया ही भारतीय नोंदणी अधिनियम 1908 व मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचे परीपत्रक क्र.का-4/प्र.क्र 617/2011/3008 दिनांक 22/12/11 नुसार होईल हे स्पष्ट करण्यात येत आहे.
- महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम कलम 28 मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्क/मुल्यांकन आकारणीस पात्र असलेल्या शुल्काच्या रक्कमेवर ज्याचा परिणाम होईल असे प्रतिफल सर्व तथ्य व परिस्थिती याबाबी संलेखात पुर्णपणे व खरेपणाने नमुद केलेल्या आहेत असे अर्जदारांनी प्रतिज्ञा पत्राद्वारे खात्री करून दिली आहे.
- कलम 28 चे तरतुद संबंधी अर्जदार यांनी अनुपालन न केल्यास कलम-62 अन्वये शास्तीची कार्यवाही करणे आधिन राहून आदेश देत आहे.कलम 28 चे अनुपालन न केल्याचे भविष्यात निर्देशनास आल्यास मुंबई मुद्रांक अधिनियम कलम 46 व महाराष्ट्र जमिन महसुल संहिता 1966 अन्वये शास्तीसह मुद्रांक शुल्क वसुल करणेचे आधीन राहून आदेश देणेत येत आहे.
- दस्तातील नमुद लिखाणाच्या व सोबत सादर केलेल्या कागदपत्राच्या खरेखोटेपणा संदर्भात हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही. याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी दस्त निष्पादकावर राहिल.
- सदर दस्तातील नमुद मिळकतीच्या संदर्भात कोणत्याही न्यायालयात दावा अथवा वाद चालु असेल तर त्याची संपूर्ण जबाबदारी दस्त निष्पादकावर राहिल.


(श्री.द.सोनवणे)

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, रायगड

प्रती	सहाद्री-सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि यांचे अध्यक्ष श्री.प्रदीप शंकर ठाकूर
पत्ता	प्लॉट नं-2, से-14, नोड, न्यु पनवेल,ता.पनवेल,जि.रायगड





CHALLAN
MTR Form Number-6

ADJ/R/749/2025
Page/ 1 / 143



GRN	MH008715088202526M	BARCODE			Date	17/09/2025-13:08:06	Form ID
Department	Inspector General Of Registration			Payer Details			
Type of Payment	Non-Judicial Stamps Duty on doc Voluntarily brought for Adjud IGR RoM			TAX ID / TAN (If Any)	पवल - 3		
Office Name	ALD_COLL OF STAMPS JDR RAIGAD			PAN No.(If Applicable)	2860002025		
Location	RAIGAD			Full Name	K T HOMES		
Year	2025-2026 One Time			Flat/Block No.	6 19CC		
Account Head Details		Amount In Rs.		Premises/Building	SAHYADRI CHS LTD PLOT NO 2 SECTOR 14		
0030051701 Amount of Tax		22475400.00		Road/Street	NODE NEW PANVEL E TAL PANVEL DIST RAIGAD		
				Area/Locality	PANVEL		
				Town/City/District			
				PIN	4 1 0 2 0 6		
				Remarks (If Any)	ADJ 1300900 749 2025		
				Amount In	Two Crore Twenty Four Lakh Seventy Five Thousand F		
Total	2,24,75,400.00		Words	our Hundred Rupees Only			
Payment Details				FOR USE IN RECEIVING BANK			
IDBI BANK							
Cheque-DD Details				Bank CIN	Ref. No.	69103332025091913417	762622129
Cheque/DD No.				Bank Date	RBI Date	19/09/2025-17:03:48	20/09/2025
Name of Bank				Bank-Branch	IDBI BANK		
Name of Branch				Scroll No. , Date	100 , 20/09/2025		



Department ID :

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

Mobile No. : 7666622244

सदर चलन केवल दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागू नाही.

Signature Not Verified

Digitally signed by DS
DIRECTORATE OF ACCOUNTS
AND TREASURIES, MUMBAI 1
Date: 2025.09.20 14:12:40 IST
Reason: GRAS Secure Document
Location: India



ADJ/R/749/2025
Page/ 2 / 143

CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH008715088202526M	BARCODE			Date	17/09/2025-13:08:06	Form ID
Department	Inspector General Of Registration		Payer Details				
Type of Payment	Non-Judicial Stamps Duty on doc Voluntarily brought for Adjud IGR RoM		TAX ID / TAN (If Any)				
Office Name	ALD_COLL OF STAMPS JDR RAIGAD		PAN No.(If Applicable)	ABBFK1520F			
Location	RAIGAD		Full Name	K T HOMES			
Year	2025-2026 One Time		Flat/Block No.	SAHYADRI CHS LTD PLOT NO 2 SECTOR 14			
Account Head Details	Amount In Rs.	Premises/Building					
0030051701 Amount of Tax	22475400.00	Road/Street	NODE NEW PANVEL E TAL PANVEL DIST RAIGAD				
		Area/Locality	PANVEL				
		Town/City/District					
		PIN	4	1	0	2	0
		Remarks (If Any)	ADJ 1300900 749 2025				
		Amount In	Two Crore Twenty Four Lakh Seventy Five Thousand F				
Total	2,24,75,400.00	Words	our Hundred Rupees Only				
Payment Details	FOR USE IN RECEIVING BANK						
Cheque/DD No.	IDBI BANK	Bank CIN	Ref. No.	69103332025091913417 762622129			
Name of Bank		Bank Date	RBI Date	19/09/2025-17:03:48 20/09/2025			
Name of Branch		Bank-Branch	IDBI BANK				
		Scroll No. , Date	100 , 20/09/2025				

पवल - ३
२४७६६६२०२५
८/१८८

DEFACED
22475400.00
DEFACED

Department ID :
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document. Mobile No. : 7666622244
सदर चलान केवल दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलान लागू नाही.

Signature Not Verified

Digitally signed by DS
DIRECTORATE OF ACCOUNTS
AND TREASURIES, MUMBAI 1
Date: 2025.09.20 14:13:12 IST
Reason: GRAS Secure Document
Location: India

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userld	Defacement Amount
1		G005132705202526	22/09/2025-14:13:09	IGR110	22475400.00
Total Defacement Amount					2,24,75,400.00

सादर : दिनांक:08/09/2025

विषय: मुल्यांकन अहवाल-प्रकरण क्रमांक: ADJ/749/2025

1. संदर्भित अर्ज व त्यासोबतचा दस्तऐवज मसुदा कृपया अवनोकनार्थ सादर.
2. अभिनिर्णय प्रकरणी दस्तऐवजानुसार उपलब्ध माहिती:

1. लिहून देणार - के.टी.होम्स तर्फे भागीदार श्री.राजेशकुमार मुलचंद चावला व इतर 2
2. लिहून घेणार - सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि यांचे अध्यक्ष श्री.प्रदीप शंकर ठाकूर व इतर 2
3. दुय्यम निबंधक कार्यक्षेत्राचे नाव- पनवेल
4. दस्ताचा प्रकार (शिर्षक)- विकसन करारनामा
5. दस्त निष्पादीत आहे/नाही- अनिष्पादित
असल्यास निष्पादनाचा दिनांक - -
6. मिळकतीचा प्रकार- भुखंड
7. दस्त मिळकतीचे वर्णन/तपशील : मौजे- नवीन पनवेल, ता.पनवेल, जि.रायगड येथील भुखंड क्र.2, सेक्टर-14, क्षेत्र- 3801.108 चौ.मी
8. दस्तातील एकूण क्षेत्रफळ: 3801.108 चौ.मी
9. पक्षकारांमध्ये ठरविण्यात आलेला दस्तातील मोबदला :
रोख रु ---
10. सन 2024-25 चे वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार
मुल्य विभाग क्र-1/14/15 (पनवेल महानगरपालिका), जमीन दर रु. 48300 प्रति चौ.मी, निवासी सदनिका दर 25900
प्र.चौ.मी, बांधकाम दर- 27951 प्रति चौ.मी (आर सी सी), विचारात घेण्यात येत आहे.
वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील दरानुसार अंमलबजावणी सुचना क्र.28 च्या अनुषंगाने होणारे मुल्यांकन नमुद
केल्यानुसार
- (3) विकसन योजना/प्रादेशिक योजना प्रस्तावाची सद्यस्थिती,आजुबाजुचा अनुज्ञेय वापर/मुल्य दर व मिळकत
रस्त्यापासुन किती अंतर्गत किंवा रस्तासन्मुख असल्यास त्याचा तपशील दयावा.-
मा.नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक महाराष्ट्र राज्य पुणे ग्रामीण क्षेत्रातील हायवे (राष्ट्रीय व राज्यमहामार्ग)
सन्मुख जमीनिचे मुल्यांकनाबाबत परिपत्रक जा.क्र.का.15/हायवे सन्मुख जमिनी/मुल्यांकन/परिपत्रक/348 दि.
5/04/2016 रोजीच्या पत्रानुसार सदर मिळकतीबाबतचा गट नं./सर्वे नं -हायवे लगत व राज्य महामार्गालगत दिसुन येत
नाही.

- (4) दस्तातील मिळकतीनुसार स्थल निरीक्षण/गुणदोषांचा विचार करुन सविस्तर मुल्यांकन

1. प्रथम दि.20/03/2024 रोजी लिहून देणार- सिडको व लिहून घेणार-सह्याद्री को ऑप हौ सोसा लि वतीने अध्यक्ष प्रदीप शंकर ठाकूर व इतर 1 यांचेमध्ये पुरवणी करारनाम्याचा दस्तऐवज निष्पादित झाला आहे. सदरचा दस्त सह दुय्यम निबंधक पनवेल क्र.3 येथे दस्त क्र.11558/2024 अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आला असून प्रस्तावासोबत दस्ताची झेरॉक्सप्रत जोडली आहे.
2. दस्तातील पान क्र.6 वरील मुद्दा क्र.औ वर नमुद केल्यानुसार सोसायटीने विकासकाला निवेदन दिले आहे की 3801.108 चौ.मी च्या प्लॉट क्षेत्राच्या आधारावर या भुखंडावर सध्या एककूण उपलब्ध/संभाव्य एफएसआय 11403.324 चौ.मी आहे. या एकूण एफएसआयमधून 3801.108 चौ.मीटरचा एफएसआय सोसायटीच्या विद्यमान सदस्यांसाठी नवीन सदनिका बांधण्यासाठी सोसायटी एरीयाचा वापर केला जाणार असल्याचे नमुद आहे.
3. दस्तातील पान क्र.11 वरील मुद्दा क्र.ब वर नमुद केल्यानुसार विद्यमान सदस्यांना विद्यमान सदस्यांचे रेरा कार्पेट क्षेत्र विनामुल्य प्रदान करण्याच्या विचारात सोसायटी याद्वारे विकासकाला उर्वरीत उपलब्ध एफएसआय च्या प्रमाणात क्षेत्र बांधण्यासाठी आणि विकण्यासाठी अधिकृत करते आणि परवानगी देते जेणेकरुन विकासकाला बांधकाम खर्च, प्रिमीयम भरणे आणि इतर शुल्क आणि नफा वसुल करता येणार असल्याचे नमुद आहे.

4. दस्तातील पान क्र.14 वरील मुद्दा क्र.2 वर नमुद केल्यानुसार विकासक आपल्या खर्च, प्रयत्न, शुल्क, खर्च आणि जबाबदारीवर नवीन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण क्षमतेचा एफएसआय वापरून करेल. सोसायटी किंवा तिचे सदस्य यासाठी कोणताही निधी देण्यास जबाबदार असणार नसल्याचे नमुद आहे.
5. दस्तातील पान क्र.14 वरील मुद्दा क्र.4 वर नमुद केल्यानुसार प्रस्तावित योजनेनुसार विकासक सक्षम प्राधिकरणाने मंजूर केल्याप्रमाणे एक इमारत विक्रीत करेल ज्यात ग्राऊंड फ्लोर आणि तेरा वरचे मजले असणार असल्याचे नमुद आहे.
6. दस्तातील पान क्र.14 वरील मुद्दा क्र.ब वर नमुद केल्यानुसार नवीन इमारतीतील फ्लॅट्स फक्त विद्यमान सदस्यांना विकले जातील आणि ते विकासकाने दिलेल्या दरापेक्षा सध्या चालू असलेल्या बाजार दराच्या 20% कमी दरात ऑफर केले जाणार असल्याचे नमुद आहे.
7. दस्तातील पान क्र.17 वरील मुद्दा क्र.1 वर नमुद केल्यानुसार विकासक वर्तमानातील कायदानुसार आणि वेळोवेळी सुधारीत युडीसीपीआरनुसार सदर भुखंडाच्या संपूर्ण विद्यमान क्षमता संदर्भात प्रस्तावित विकास करेल. सदर भुखंडावर उपलब्ध एफएसआय 300 आहे तसेच युडीसीपीआर 2020 नुसार 3801.108 चौ.मी कच्च्या भुखंडावर अन्य एफएसआय आणि अनुषंगिक एफएसआय देखील उपलब्ध असल्याचे नमुद आहे.
8. दस्तातील पान क्र.19 वरील मुद्दा क्र.ई वर नमुद केल्यानुसार कोणत्याही विद्यमान सदस्याला अतिरिक्त जागा खरेदी करण्यासह कोणत्याही परिस्थितीत कोणत्याही अतिरिक्त पार्किंगसाठी दावा करण्याचा अधिकार राहणार नाही. जर विद्यमान सदस्य विकासकाकडून कोणतेही विक्री युनिट फ्लॅट खरेदी करतात तर ते विकासकाने ठरवलेल्या अटी आणि शर्तीनुसार अशा अतिरिक्त फ्लॅट खरेदीसाठी अतिरिक्त पार्किंगसाठी पात्र असतील असे नमुद आहे.
9. दस्तातील पान क्र.19 वरील मुद्दा क्र.ए वर नमुद केल्यानुसार अशा पार्किंगचे सोसायटीला वाटप केल्यानंतर उर्वरित उपलब्ध पार्किंग स्पेसेस विकासकाच्या मालकीचे असतील ते कोणत्याही कारणासाठी वापरू शकतात असे नमुद आहे.
10. दस्तातील पान क्र.20 वरील मुद्दा क्र.3 अ वर नमुद केल्यानुसार विकासक तात्पुरत्या निवासासाठी विद्यमान सदस्यांना मासिक भाडे देणार असून निर्वासित क्षेत्र-16.957 चौ.मी एकुण फ्लॅट्स-60 पहिल्या वर्षी-15,000/- भाडे दुसऱ्या वर्षी-16,500/- भाडे, तिसऱ्या वर्षी-18,150/- भाडे, निर्वासित क्षेत्र-17.205 चौ.मी एकुण फ्लॅट्स-60 पहिल्या वर्षी-15,000/- भाडे दुसऱ्या वर्षी-16,500/- भाडे, तिसऱ्या वर्षी-18,150/- भाडे, निर्वासित क्षेत्र-33.395 चौ.मी एकुण फ्लॅट्स-30 पहिल्या वर्षी-27,000/- भाडे दुसऱ्या वर्षी-29,700/- भाडे, तिसऱ्या वर्षी-32,670/- भाडे देणार असून जर विकासक 33 महिन्यांच्या निर्धारित कालावधीनुसार पुनर्वसन युनिट्स हस्तांतरित करण्यात अयशस्वी झाला तर विकासक शेवटच्या काढलेल्या भाड्याच्या 10% जास्त भाडे देणार असल्याचे नमुद आहे.
11. दस्तातील पान क्र.21 वरील मुद्दा क्र.आ वर नमुद केल्यानुसार विकासक प्रत्येक विद्यमान सदस्याला रु.20,000 (10,000 + 10,000) स्थलांतरित आणि पुनर्स्थित करण्याच्या उद्देशाने एका वेळेच्या पुनर्वसनाचा खर्च देण्यात येणार असल्याचे नमुद आहे.
12. दस्तातील पान क्र.21 वरील मुद्दा क्र.इ वर नमुद केल्यानुसार पर्यायी निवास व्यवस्था मिळविण्यासाठी प्रत्येक विद्यमान सदस्याला एक वेळचा दलाली खर्च म्हणजेच निर्वासित क्षेत्र-16.957 चौ.मी एकुण फ्लॅट्स-60 दलाली-15,000/-, निर्वासित क्षेत्र-17.205 चौ.मी एकुण फ्लॅट्स-60 दलाली-15,000/-, निर्वासित क्षेत्र-33.395 चौ.मी एकुण फ्लॅट्स-30 दलाली-27,000/- देणार असल्याचे नमुद आहे.
13. दस्तातील पान क्र.22 वरील मुद्दा क्र.ई वर नमुद केल्यानुसार विकासक प्रत्येक विद्यमान सदस्यास तात्पुरत्या निवासस्थानी झलविण्यासाठी परत मिळवता येणारी सुरक्षा ठेव देणार असल्याचे नमुद आहे.
14. दस्तातील पान क्र.23 वरील मुद्दा क्र.4 वर नमुद केल्यानुसार विकासक सोसायटीला नवीन इमारतीचा ताबा देताना सोसायटीला रु.1,50,00,000/- कॉर्पस फंड देणार असून रु.25,00,000/- ची अर्निंग मनी डिपॉझिट ही कॉर्पस फंडमध्ये समायोजित केली जाणार असून जी सोसायटीला देण्यात येणार असल्याचे नमुद आहे.
15. दस्तातील पान क्र.25 वरील मुद्दा क्र.7 वर नमुद केल्यानुसार सदर पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अनुषंगाने पुनर्विकास करणाऱ्या विकासकाने सोसायटीला बँक गॅरंटी रक्कम रु.4,00,00,000/- दिल्याचे नमुद आहे.
16. दस्तातील पान क्र.26 वरील मुद्दा क्र.आ वर नमुद केल्यानुसार सोसायटी स्थापन करण्यात आलेला खर्च रु.10,000/- प्रत्येक सदनिका धारकास किंवा रु.15,00,000/- सोसायटीच्या नावे परत मिळणार असल्याचे नमुद आहे.

प व ल - 3

28/06/2025

90

90

THE SEAL OF THE
MAYOR'S OFFICE
MUMBAI

17. दस्तातील पान क्र.27 वरील मुद्दा क्र.उ वर नमुद केल्यानुसार ज्या सदनिका धारकांनी अतिरीक्त बांधकाम रितसर परवानगी घेऊन केले असल्यास त्या सदनिकांसाठी त्याप्रमाणे जेवढे कार्पेट क्षेत्र वाढीव असेल तेवढे 100% दिले जाणार असल्याचे नमुद आहे.
18. दस्तातील पान क्र.27 वरील मुद्दा क्र.ए वर नमुद केल्यानुसार पीएमसीला परत फेडीच्या बोतीवर दिलेली रक्कम तसेच इमारत आराखड्याचा खर्च तसेच एअरपोर्ट बाबतचा ना हरकत दाखला यासाठी आलेला खर्च रु.2,79,000/- सोसायटीस परत देणार असल्याचे नमुद आहे.
19. दस्तातील पान क्र.27 वरील मुद्दा क्र.ओ वर नमुद केल्यानुसार संस्थेस विकासकाकडून रु.1.5 कोटी कार्पेट फंड मिळावा असे नमुद आहे.
20. दस्तातील पान क्र.29 वरील मुद्दा क्र.1 वर नमुद केल्यानुसार युडीसीपीआर 2020 नुसार लागू असलेले एफएसआय, प्रिमीयम एफएसआय, टीडीआर आणि अनुषंगिक एफएसआय असलेल्या या भुखंडाचे क्षेत्र 3801.108 चौ.मी अंशल्यांचे नमुद आहे.
21. दस्तातील पान क्र.43 वरील मुद्दा क्र.5 वर नमुद केल्यानुसार विकासक प्रस्तावित प्रकल्पाचे बांधकाम पूर्ण करेल आणि सोसायटीतील सर्व सदस्यांनी त्यांचे संबंधित सदनिका/जागा रिकामे केल्याच्या तारखेपासून 36 महिन्यांच्या कालावधीत भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करेल. या करारामध्ये नमुद केल्याप्रमाणे किंवा सक्षम प्राधिकरणाकडून पूर्ण संभाव्य एफएसआय प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून यापैकी जे नंतर असेल ते या भुखंडाचा रिक्त आणि शांततापूर्ण भौतिक ताबा विकासकांना सोपवणे. सोसायटीच्या पूर्व सहमतितेने विकासकाला वाढीव कालावधी म्हणून 6 महिन्यांची मुदतवाढ मिळण्याचा अधिकार असणार असल्याचे नमुद आहे.
22. दस्तातील पान क्र.52 वरील मुद्दा क्र.3 वर नमुद केल्यानुसार या करारामध्ये नमुद केल्याप्रमाणे एफएसआयच्या पलीकडे एफएसआयमध्ये सुधारणा किंवा वाढ झाल्यास अशा अतिरीक्त एफएसआयचा वाटप सोसायटी आणि विकासक यांच्यामध्ये प्रत्यकी 50% दिला जाणार असल्याचे नमुद आहे.
23. दस्तातील पान क्र.52 वरील मुद्दा क्र.5 वर नमुद केल्यानुसार विकासक नवीन इमारतीत त्यांच्या कार पार्किंगसह विद्यमान सदस्यांना पुनर्वसन सदनिकांचा ताबा प्रथम दिल्याशिवाय विनामूल्य विक्री क्षेत्राच्या खरेदीदाराच्या ताब्यात देणार नसल्याचे नमुद आहे.
24. दस्तातील पान क्र.54 वरील मुद्दा क्र.8 वर नमुद केल्यानुसार प्रस्तावित प्रकल्पाच्या पॅरापेटसह बाह्य उंची, कंपाऊंड आणि कंपाऊंड भित तसेच टेरेस भित, जागा आणि टाकीचे फ्लॅट कव्हर आणि सर्व सदनिकांना प्रत्यकी एक पार्किंग देऊन शिल्लक पार्किंग यासह कंपाऊंड क्षेत्र केवळ सोसायटीचे असणार असल्याचे नमुद आहे.
25. दस्तातील पान क्र.73 वर नमुद केल्यानुसार विकासकाने वरील प्रमाणे नमुद केलेल्या 36 महिन्यांच्या उपाधिक कालावधीत नवीन इमारती पूर्ण करण्यास कसूर केली अथवा दुर्लक्ष केल्यास सदर कालावधी संपल्यानंतर प्रत्यकी उशीराच्या दिवशी विकासकाने सोसायटीस रु.1,00,000/- इतकी तरतूदीची भरपाई अदा करणे बंधनकारक ठरवणार असल्याचे नमुद आहे.
26. दस्तातील पान क्र.102 वरील नमुद चतुसिमांचे अवलोकन केले असता मिळकतीच्या उत्तरेस 20 मीटर रस्ता व पूर्वेस 7 मीटर रस्ता असल्याचे नमुद आहे.
27. प्रस्तावांसोबत भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, ए.पी.उदयनारायणन, महाप्रबंधक यांचेकडील दि.05/10/2023 रोजीची एनओसी जोडली असून Site elevation in mtrs AMSL as submitted by Applicant 10.32 m व permissible top elevation in mtrs above meansea level (AMSL) 54.85 M (Restricted) दर्शविले असल्याचे नमुद आहे. त्यानुसार मुल्यांकन खालीलप्रमाणे.

बाजारमूल्यदर तक्ता सन 2025-26 नुसार

मौजे - नवीन पनवेल, ता.पनवेल

विभाग - 1/14/15 (पनवेल महानगरपालिका) (पान क्र.260)

जमीन क्षेत्र- 3801.108 चौ.मी

जमीन दर - 48300 प्र.चौ.मी

निवासी सदनिका दर - 113200 प्र.चौ.मी

बांधकाम दर - 27951 प्र.चौ.मी

अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र - (20 मी रुंद रस्ता) $3801.108 \times 3 \times 1.7 = 19385.65$ चौ.मी

वास्तुविशारद सिध्दांत व्ही खाडे CA/2014/65149 दि.25/08/2025 रोजीचे एफएसआय प्रमाणपत्र जोडले असून अनुज्ञेय बांधकाम 3 एफएसआय गृहित धरून 11403.32 चौ.मी असल्याचे नमुद आहे. तसेच अॅन्सलरी एफएसआय 4360 चौ.मी क्षेत्र प्रस्तावित केले आहे. सदर पत्रामध्ये AAI च्या उंचीच्या निर्बंधामुळे केवळ 4360 चौ.मी अॅन्सलरी प्रस्तावित करणार असल्याचे नमुद आहे. एकूण $4360 + 11403.32 = 15763.324$ चौ.मी

प व ल - 3

1) सोसायटी/सभासदांना मिळणाऱ्या मोबदल्याचे मुल्य

बांधीव क्षेत्र - (सोसायटीस/सभासदास, सदनिका/इतर गाळे स्वरूपात मिळणारे एकूण बांधकाम)
 $6299.48/10.76 \times 1.1 \times 27951 \times 1.05 = 20,33,68,664/-$ ----- 1

2) पार्किंग (दस्तातील पान क्र.9 वरील मुद्दा क्र.क वर नमुद नुसार)
 $150 \times 12.5 \times 27951 \times 25\% = 1,31,02,031/-$ ----- 2

3. विकास शुल्क

विकास शुल्क जमीनीसाठी

$3801.108 \times 48300 \times 1\% = 18,36,000/-$

विकास शुल्क रहिवासी बांधकामासाठी

$6299.48 \times 1.1 \times 48300 \times 2\% = 60,85,297/-$

एकूण विकास शुल्क = $79,21,297/-$ ----- 3

4. भाडे - (सभासदांसाठी घावयाच्या तात्पुरत्या निवासाचे दस्तात नमुद कालावधीचे भाडे)

प्रथम वर्ष (1 महिना भाडे)

$120 \times 15000 = 18,00,000/-$

$30 \times 27000 = 8,10,000/-$

= $26,10,000/-$ ----- i)

दुसरे वर्ष -

$120 \times 16500 = 19,80,000/-$

$30 \times 29700 = 8,91,000/-$

= $28,71,000/-$ ----- ii)

तिसरे वर्ष -

$120 \times 18150 = 21,78,000/-$

$30 \times 32670 = 9,80,100/-$

= $31,58,000/-$ ----- iii)

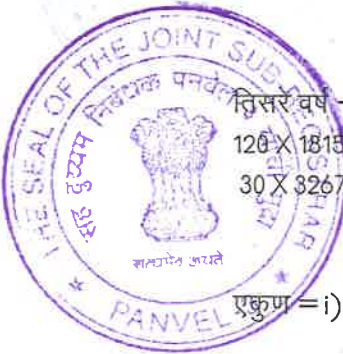
एकूण = i) + ii) + iii) = $86,39,100/-$

$86,39,100 \times 12 = 10,36,69,200/-$

उर्वरीत 6 महिने - $120 \times 18150 \times 1.1 \times 06 = 1,43,74,800/-$

$30 \times 32670 \times 1.1 \times 6 = 64,68,660/-$

एकूण भाडे = $12,45,12,660/-$ ----- 4



5. शिफ्टिंग चार्जेस - (सभासदांसाठी देण्यात येणारे शिफ्टिंग चार्जेस)
20,000 X 150 = 30,00,000/-

----- 5

6. परतावा डिपॉझिट-(विकसन कर्त्याने सोसायटीला दिलेले डिपॉझिट वरील प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतच्या कालावधीचे व्याज अथवा 6.00% दराने सरळ व्याज)

60 X 45000 = 27,00,000/-

60 X 45000 = 27,00,000/-

30 X 81000 = 24,30,000/-

= 78,30,000/-

78,30,000 X 3.5 X 6% = 16,44,300/-

----- 6

7. जास्तीचे मिळणारे बांधकाम मूल्य - (सोसायटी/सभासदांस जुन्या इमारतीमधील विद्यमान बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्तीचे मिळणारे बांधकाम क्षेत्रावर जमीन दराच्या 30% दराने येणारे मूल्य)

(8787 - 3889.05) = 4897.895

4897.895 X 48300 X 30% = 7,09,70,498/-

----- 7

8. कॉर्पस फंड - (सोसायटी/सभासदांना देण्यात येणारे सोसायटी कॉर्पस फंड)
1,75,00,000/-

----- 8

9. ब्रोकरेज (दलाली) - (सभासदांसाठी तात्पुरते निवास उपलब्ध करून देणेसाठी द्यावयाचे ब्रोकरेज)-

60 X 15000 + 60 X 15000 + 30 X 27000-

9,00,000 + 9,00,000 + 8,10,000 = 26,10,000/-

10. निधी (दस्तातील पान क्र.25 व 26 वरील मुद्दा क्र.8 (आ) व मुद्दा क्र. ए नुसार)
15,00,000 + 2,79,000 = 17,79,000/-

----- 10

12. सोसायटी ऑफीस, सिक्युरिटी केबीन, कॉमन टॉयलेट (परिशिष्ट क प्रमाणे)
25 X 27951 = 6,98,775/-

----- 12

मुळ मालकास मिळणारा एकुण मोबदला = 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 = 44,71,07,225/- ie
44,71,07,300/- ----- अ

II) विकासकास मिळणारा मोबदला

1. विकासकास मिळणारे क्षेत्र

(15763.324 - 6929.428) X 48300 = 42,66,77,176/-

----- ब

अ > ब

(6) वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार मुल्यांकनातील फरकाचा तपशील:

1. वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार येणारे मुल्यांकन रक्कम रु. 44,71,07,300/- + बँक गॅरंटी रु.4,00,00,000/-
2. अभिनिर्णयानंतर प्रस्तावित मुल्यांकन रक्कमरु.-
3. वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार मुल्यांकनातील फरक रक्कम रु. 0/-
4. वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसारच मुल्यांकनातील फरकाची टक्केवारी:0%

ADJ/R/749/2025
Page/ 8 /143

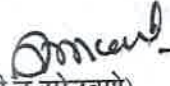
(7) अभिनिर्णय प्रकरणी सन 2025-26 चे बाजारमुल्य दर तक्त्यातील दरामध्ये तफावत नाही. मुल्यांकन मंजूरीसाठी कोणत्या वरिष्ठ कार्यालयात पाठविणे आवश्यक आहे व त्याबाबतची कारणमिमांसा- आवश्यक नाही.

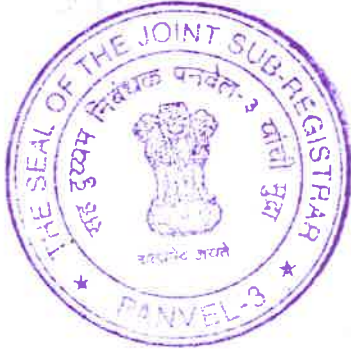
उपरोक्त प्रमाणे कागदपत्रातील पुराव्याचे आधारे मुल्यांकनासाठी अहवालाचा विचार करता अभिनिर्णय प्र.क्र.749/2025 प्रकरणातील मिळकतीचे मुल्य रक्कम रु. 44,71,07,300/- (अक्षरी चव्वेचाळीस कोटी एक्काहत्तर लाख सात हजार तीनशे मात्र) ग्राह्य धरण्यास हरकत नाही.

पवल - ३
२४/०६/२०२५
१४ मुद्रांक जिल्हाधिकार्यांचे अभिप्राय

सहायक नगररचनाकार

1. पक्षकारास दि. / /2025 रोजी सुनावणी देऊन त्याचे म्हणणे मांडण्यास संधी देण्यात आली आहे.
2. तांत्रिक अधिकाऱ्यांनी केलेल्या मुल्यांकनाची मी खात्री करुन घेतली आहे.
3. प्रस्तुत अभिनिर्णय प्र.क्र.749/2025 प्रकरणातील मुल्यांकन रक्कम रु. 44,71,07,300/- + बँक गॅरंटी रु.4,00,00,000/- (अक्षरी चव्वेचाळीस कोटी एक्काहत्तर लाख सात हजार तीनशे मात्र) इतके मंजूरी देण्यात येत आहे.
4. वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील दरानुसार मुल्यांकनातील तफावत नाही.
5. इतरकाहीआदेश/टिपणी असल्यास:


(श्री.द.सोनवणे)
सह जिल्हा निबंधक वर्ग - 1 तथा
मुद्रांक जिल्हाधिकारी
रायगड-अलिबाग





Office of the Collector of Stamp, Raigad
Certificate Under Sec.32 of Maharashtra Stamp Act. 1958
jdr.raigad@igrmaharashtra.gov.in



पवल - ३

28/09/2025

24/9/25

Received Adjudication Fee RS. 1000/- vide e-Challan GRN No. MH008154826202526E Dated 06-09-2025.

Case No. Adj/IGR110/749/2025

Certificate Number: CER-RAI-ADJ-IGR110-749-2025

Market Value/Value (if any): Rs. 447107300

Consideration Amount (if any): Rs. 1

Received from K T HOMES Residing at Plot No 02, Sector 14, New Panvel East, Tal. Panvel, Dist. Raigad,. Stamp duty of Rs. 22475400/- (Rs. Two Crore Twenty Four Lakh Seventy Five Thousand Four Hundred only). Vide e-Challan GRN No MH008715088202526M Dated :- 17-9-2025 The defacement number is 0005132705202526.

Certified Under Section 32 of the Maharashtra Stamp Act, that the full duty of Rs. 22475400/- (Rs. Two Crore Twenty Four Lakh Seventy Five Thousand Four Hundred only) with which this instrument is chargeable under Article 5- 5(ga) Development Agreement of Schedule I of the said Act, has been paid.

ARTICLE - 5 (g.a)(i), SECTION - 54 BANK GAURANTEE - 40000000/-

This Certificate is subject to the provisions of section 53(A) of the said Act.



Place: Raigad

Date: 24.09.2025

Omcaul
Collector of Stamps
Raigad



Omcaul
Collector of Stamps
Raigad

हे प्रमाणपत्र महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम अन्वये निर्गमित केलेले आहे. परंतु उक्त दस्त नोंदणीसाठी नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर दाखल झाल्यास, नोंदणी अधिनियम, १९०८, च्या तरतुदीनुसार नोंदणी अधिकारी दस्त नोंदणीची कार्यवाही करतील.

Omcaul
मुद्रांक जिल्हाधिकारी
Raigad



6-3577



ADJ/R/749/2025

1

प व ल - ३
28/04/2024
१६ / १८८

विकसन करारनामा

आज दिनांक १५/१०/२०२५ रोजी सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित नवीन पनवेल, नवी मुंबई येथे कलेला पनवेल महानगरपालिका हद्दीतील प्लॉट क्रमांक ०२, क्षेत्रफळ चौ. मी., तालुका पनवेल, जिल्हा रायगड या मिळकतीचा..... सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि., (पॅन नं. ACCAS2601Q) महाराष्ट्र सहकारी सोसायटी कायदा, १९६० च्या तरतुदीनुसार नोंदणीकृत संस्था, नोंदणी क्र. N.B.O.M/CIDCO/HSG/(TC)/ ९८४१/JTR २०२३.२०२४ दिनांक २७.०४.२०२३, नोंदणीकृत कार्यालय: प्लॉट नं. ०२, सेक्टर-१४, न्यू पनवेल (पु), तालुका-पनवेल, जिल्हा- रायगड, नवी मुंबई-४१०२०६, (इथे "संस्था" असे संबोधले जाईल) यांचे अध्यक्ष श्री. प्रदीप शंकर ठाकूर, सचिव श्री. प्रकाश चंदर बिनेदर आणि कोषाध्यक्ष श्री. श्री. विष्णु सखाराम रावस यांचे स्वाक्षरी अधिकार असलेले, विशेष सर्वसाधारण सभेच्या ठरावानुसार, दिनांक २१/०३/२०२५, जी या करारास परिशिष्ट १ (Annexure 1) म्हणून संलग्न आहे. (इथे "संस्था" म्हणजे तिचे सदस्य, भागधारक आणि त्यांचे वारस, उत्तराधिकारी आणि नियुक्त प्रतिनिधी यांचा समावेश होईल.).....एकपक्षी

आणि

के. टी. होम्स (पॅन. ABBFK1520F), भारतीय भागीदारी कायदा, १९३३ च्या अंतर्गत नोंदणीकृत भागीदारी संस्था, नोंदणीकृत कार्यालय: शॉप नं १४/ तळमजला, साई विव, प्लॉट नं ८२ ८३, सेक्टर १७, नवीन पनवेल, पश्चिम, रायगड, ४१०२१०, भागीदार (१) श्री. राजेशकुमार मुलचंद चावला, २. श्री. कृणाल ओमप्रकाश चावला ३. श्री विनोद

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

Prakash Chander
अध्यक्ष

Prakash Chander
सचिव

Prakash Chander
खजिनदार



Prakash Chander

ADJ/R/749/2025
Page/ 11 /143

प व ल - ३
२४००६/२०२५
१७ / १८८

2

मुलचंद चावला श्री. धीरज विजयकुमार चावला, श्री. हितेश दिलीपकभाई वाढवणी (इथे "विकासक" असे संबोधले जाईल) यांचे स्वाक्षरी अधिकार असलेले. (इथे "विकासक" म्हणजे त्याचे भागीदार, त्यांचे वारस व उत्तराधिकारी यांचा समावेश होईल.).....दुसरेपक्षी

आणि

भाडेकरूंची यादी, या कराराचा भाग आणि त्याचा अविभाज्य घटक, परिशिष्ट २ (Annexure 2) म्हणून संलग्न, सर्व प्रौढ, भारतीय नागरिक, रहिवासी आणि सदस्य, सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि. चे सदस्य, ज्यांचा नोंदणीकृत पत्ता बिल्डिंग नं. ई-१/६ ते ई-१/१० प्लॉट नं.०२, सेक्टर-१४, न्यू पनवेल (पु.), तालुका-पनवेल, जिल्हा- रायगड, नवी मुंबई-४१०२०६, (इथे 'सदस्य /सदनिका मालक/रहिवासी' असे संबोधले जाईल) यांचे, सस्थेच्या ठरावानुसार, करारवर स्वाक्षरी करण्याचे अधिकार असलेले. (इथे 'सदस्य' म्हणजे त्यांचे वारस, उत्तराधिकारी, नियुक्त प्रतिनिधी आणि प्रशासक यांचा समावेश होईल.)



अ. शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ महाराष्ट्र लिमिटेड (सिडको) हे महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगररचना कायदा १९९६ (महाराष्ट्र १९६६चा XXXVII) च्या कलम ११३ च्या उप-कलम (१) आणि (३-ए) अंतर्गत आपल्या अधिकाराचा वापर करून महाराष्ट्र सरकारने नवी मुंबई या नवीन

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल
अध्यक्ष
सचिव
यजिनदार

(Handwritten signature)

शहरासाठी जागा म्हणून नियुक्त केलेल्या क्षेत्रासाठी घोषित केलेले नवीन शहर विकास प्राधिकरण आहे. राज्य सरकार, या कायदाच्या कलम ११३ (अ) नुसार, त्यात वर्णन केलेल्या जमिनी अधिग्रहित करित आहे आणि अशा जमिनी विकास आणि विनियोग लावण्यासाठी सिडकोकडे संपादित आहे.

पत्रक - ३
२४/११/२०२५
१८/१८८

आ. नवी मुंबईचे नगरविकास प्राधिकरण असलेल्या सिडकोने इमारत क्र. ई-१/६ ते ई-१/१० मधील तळ मजले व त्यावरील सर्व मजले, एकूण पाच इमारती ज्यामध्ये १५० सदनिका आहेत ज्यात ३८८९.०५ चौ. मीटरचे बीयूए(BUA) आहे. सदरील प्लॉट क्र. ०२चे एकुन क्षेत्रफळ ३८०१.१०८ चौ. मीटर आणि त्याविषयी (प्लॉट) सेक्टर १४, नवीन पनवेल (ई) तालुका-पनवेल, जिल्हा-रायगड, नवी मुंबई येथे स्थित आहे. उक्त इमारती ई-१/६ ते ई-१/१० एकत्रितपणे उक्त "जुन्या इमारती" म्हणून संदर्भित केल्या जातील. खाली दिलेल्या दुस-या वेळापत्रकात या कथानकाचे अधिक विशेषतः वर्णन केले आहे. या भूखंडाच्या मांडणी आराखड्याची प्रत येथे परिशिष्ट ३ (Annexure 3) मध्ये जोडण्यात आली आहे.



इ. विविध करारांद्वारे, सिडकोने नमूद केलेल्या अटी आणि शर्तीवर वरील जुन्या सदनिका विविध व्यक्तींना विकल्या आहेत. या जुन्या सदनिकांच्या खरेदीदारांनी महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायदा, १९६० आणि महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम, १९६१ च्या तरतुदीनुसार 'सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था लिमिटेड' ('सोसायटी') नावाची संस्था स्थापन केली आहे. सहकारी गृहनिर्माण सोसायटीच्या कुलसचिवांनी दिनांक २७.०४.२०२३ रोजी 'नोंदणी

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुत्रे

ADJ/R/749/2025
Page/ 13 /143

प व ल - ३
२४००६/२०२४
१९/१८८

4

प्रमाणपत्र' जारी केले त्याचा क्रमांक N.B.O.M/CIDCO/HSB/(TC)/ 9841/JTR 2023-2024. सोसायटी मध्ये एकशे पन्नास (१५०) युनिट्स/विद्यमान सदस्य ("विद्यमान सदस्य") आहेत ज्यांच्याकडे पूर्णपणे सशुल्क समभाग आहेत. विद्यमान सदस्य 'प्रथम सुचीमध्ये' खालील वेळापत्रकामध्ये सूचीबद्ध आहेत. या सस्थेच्या नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत येथे परिशिष्ट ४ (Annexure 4) मध्ये जोडण्यात आली आहे.

ई. ११ जून, २०२४ रोजी पनवेल -३ च्या उप-निबंधकांकडे अनुक्रमे क्रमांक ३पवल-३-११५५८-२०२४ येथे नोंदणीकृत 'पूरक लीज करार' च्या माध्यमातून सिडकोने सोसायटीला प्लॉट क्रमांक -२, सेक्टर-१४, नवीन पनवेल (ई) मध्ये नमूद केलेल्या अटी आणि शर्तीनुसार ६० वर्षांच्या कालावधीसाठी लीजवर दिले आहे.

उ. सोसायटीच्या इमारती ३० वर्षांहून अधिक जुन्या असल्याने, त्यानुसार, दिनांक २१.०८.२०२२ रोजी झालेल्या 'विशेष सर्वसाधारण सभे'मध्ये सोसायटीने एकमताने जुन्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेतला.

विद्यमान सदस्य, अनुभवी वास्तुविशारद (Experienced Architect)/प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार(Project Management Consultant) यांच्याकडून प्रस्ताव मिळवतील आणि पुनर्विकासावर देखरेख ठेवण्यासाठी त्यातून निवड करतील, असा ठरावही एकमताने करण्यात आला.

सोसायटीने 'प्रोजेक्ट मॅनेजमेंट कन्सल्टंट' ('प्रोजेक्ट कन्सल्टंट') म्हणून 'शेषनाथ अँड असोसिएट्स' ची नियुक्ती करण्याचा एकमताने निर्णय घेतला आहे. पुढे, २८.०१.२०२३ रोजी लिहिलेल्या पत्राद्वारे सोसायटीने प्रकल्प

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

Shaker
सचिव
खजिनदार

Shaker

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR
पनवेल

प व ल - ३
२४/०६/२०२५
२०/१९८८

5

सल्लागारांना सांगितले की, मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्यासाठी प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार म्हणून त्यांची नियुक्ती करण्यात आली आहे.

ए. या घटनांनंतर सोसायटीने २७ डिसेंबर २०२४ रोजी मराठी भाषेतील 'रामप्रहार' आणि 'सकाळ' या वर्तमानपत्रांमध्ये सार्वजनिक सूचना जारी करून विविध बांधकाम व्यावसायिकांकडून पुनर्बांधणीसाठी निविदा (Tender) मागवल्या. या सार्वजनिक सूचनेला प्रतिसाद म्हणून आलेल्या विविध बांधकाम व्यावसायिकांकडून निविदा (Tender) मधील सोसायटीने तीन (३) निविदा निश्चित केल्या. पीएमसी शेषनाथ आणि असोसिएट्स यांनी १६ फेब्रुवारी २०२५ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेच्या बैठकीत सादर केलेल्या तुलनात्मक निवेदनाच्या आधारे या मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी मे. के. टी. होम्सची ('विकासक') एकमताने विकासक म्हणून निवड करण्यात आली.

त्यानंतर, एमसीएस कायद्याच्या कलम ७९ ए ची प्रक्रिया हाती घेण्यासाठी सहकारी संस्थेच्या उप-निबंधकाचे अधिकृत अधिकारी विजय म्हात्रे यांच्या उपस्थितीत २१ मार्च २०२५ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावण्यात आले, जेथे सोसायटीच्या पुनर्विकासासाठी उक्त विकासक नियुक्त करण्यासाठी एकूण १४१ पैकी उपस्थित ११९ सदस्यांनी एकमताने निर्णय घेतला. या ११९ सदस्यांनी रु. १००/- मुद्रांकाच्या संमती पत्रावर स्वाक्षरी केली आहे, जे व्हिडिओ कॅमे-यात रेकॉर्ड केलेले आहे. श्री. विजय म्हात्रे यांनी सादर केलेल्या अहवालाचा विचार करता, सहकारी संस्थेच्या उप-निबंधकांनी दिनांक २८ मार्च २०२५ रोजी दिलेल्या पत्राद्वारे



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नमो पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

guter

ADJ/R/749/2025
Page/ 15 /143

प व ल - ३
२४००३३२४
२९ / १८८

6

सोसायटीला नमूद केलेल्या अटी आणि शर्तीवर या मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्यासाठी उक्त विकासक नियुक्त करण्यासाठी ना हरकत दाखला मंजूर केली. संदर्भ क्रमांक असलेलेया आदेशाची प्रमाणित खरी प्रत. एम. सी. एस. कायद्याच्या कलम ७९ए अंतर्गत २८ मार्च २०२५ रोजी कुलसचिवांद्वारे संमत केलेले Ja.Kra.up,ni/SASS/CIDCO/5944/2025 येथे परिशिष्ट ५ म्हणून संलग्न केले आहे.

ओ. पुढे, सहकारी संस्थेच्या उप-निबंधकांनी २८ मार्च २०२५ रोजी दिलेल्या या ना हरकत दाखल्याचा विचार करता, सोसायटीने २९ मार्च २०२५ रोजीच्या पत्राद्वारे विकासकाला या मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्यासाठी विकासक म्हणून नियुक्ती केलेल्याची माहिती दिली.

औ. सोसायटीने विकासकाला निवेदन दिले आहे की ३८०१.१०८ चौ. मीटर ("एकूण एफएसआय") च्या प्लॉट क्षेत्राच्या आधारावर या भूखंडावर सध्या एकूण उपलब्ध/संभाव्य एफएसआय ११४०३.३२४ चौरस मीटर आहे. या एकूण एफएसआयमधून ३८०१.१०८ चौ. मीटरचा एफ. एस.

आय सोसायटीच्या विद्यमान सदस्यांसाठी नवीन सदनिका बांधण्यासाठी (सोसायटी एरिया) चा वापर केला जाईल. सोसायटीच्या विद्यमान सदस्यांसाठी नवीन सदनिका बांधण्याच्या विकासकाच्या कर्तव्याच्या बदल्यात सोसायटी याद्वारे भूखंडाचा उर्वरीत एफ. एस. आय. विकासकाला ("विकासक क्षेत्र") हस्तांतरित आणि नियुक्त करते. या भूखंडाच्या

||संभाव्य एफ. एस. आय. चा वापर करून विकासकाने यू. डी. सी. पी. आर. ने मंजूर केलेल्या भूखंडावर ("प्रस्तावित प्रकल्प") निवासी इमारत बांधण्याचा प्रस्ताव दिला आहे. सदरील प्रस्तावित प्रकल्पासाठी यू. डी. सी.

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष सचिव खजिनदार

पुत



प व ल - ३	
28/06/2024	2024
22/1/24	

7

पी. आर. ने जे वास्तुविशारद प्रमाणपत्र दिले आहे ते येथे परिशिष्ट ६ म्हणून संलग्न केले आहे.

अं. सोसायटीने नियुक्त केलेले वकिल श्री.....यांनी उक्त प्लॉट आणि सोसायटीचा 'शीर्षक अहवाल' आणि 'शोध अहवाल' तयार केला आहे. सोसायटीने या प्लॉटच्या संदर्भात सोसायटीच्या शीर्षकाची पडताळणी करण्यासाठी विकासकाला सदरील वकिलांनी बनविलेला शीर्षक अहवाल सादर केला आहे.

खालील दुस-या अनुसूचीमध्ये अधिक विशेषतः वर्णन केलेल्या सोसायटीच्या प्लॉटच्या प्रस्तावित पुनर्विकासासाठी विकासकाच्या बाजूने येथे नमूद केल्याप्रमाणे अटी आणि शर्ती असलेले हा औपचारिक विकास करार सोसायटी अंमलात आणले, यावर दोन्ही बाजूंमध्ये सहमती झाली आहे. सोसायटी सर्व परवानग्या, मंजूरी, ना हरकत दाखला मिळविण्यासाठी आणि डेव्हलपर्स एरिया विकण्यासाठी डेव्हलपरच्या बाजूने अपरिवर्तनीय कुलमुख्यारपत्र" (Irrevocable Power of Attorney) अंमलात आणले आणि सोसायटीला या भूखंडाच्या पुनर्विकासासाठी आवश्यक असलेली सर्व कृत्ये करेल. या कागदपत्रांचा मसुदा दिनांक..... एस. जी. बी. एम. मध्ये सोसायटीसमारे ठेवण्यात आला आणि एकमताने मंजूर करण्यात आला.

क. अशा परिस्थितीत, येथे पक्षांद्वारे सहमती झाली आहे की विकासक (डेव्हलपर) या करारात समाविष्ट असलेलेया अटींवर उक्त मालमत्तेची पुनर्चना करेल आणि या करारात समाविष्ट असलेलेया अटी आणि शर्ती आणि परस्पर अधिकार आणि जबाबदा-यांवर "विनामूल्य विक्री क्षेत्र" विकेल. सोसायटी विकासकासह पुनर्वसन सदनिकांचे वाटप करण्यासाठी

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनबेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

22/1/24

ADJ/R/749/2025
Page/ 17/143

प ब ल - ३
२४६६६/२०२५
२३/१९८८

8

विद्यमान सदस्यांसोबत स्वतंत्र कायमस्वरूपी पर्यायी निवास करार (पी. ए. ए. ए.) अंमलात आणेल आणि नोंदणी करेल.

ख. त्यानुसार, सोसायटी, विद्यमान सदस्य आणि विकासक हे नियम आणि अटींवर आणि इतर मौल्यवान विचारांवर विकास अधिकारांची नियुक्ती नोंदवू इच्छितात ज्यासाठी पक्षांनी हा औपचारिक विकास करार अंमलात आणण्यास आणि नोंदणी करण्यास सहमती दर्शविली आहे.

आता हा साक्षीदार करार आणि तो खालीलप्रमाणे पक्षांद्वारे आणि दोघांदरम्यान करारबद्ध आहे:

आर्टिकल १

व्याख्या आणि अर्थस्पष्टता

1- व्याख्या

या करारामध्ये, संदर्भानुसार अन्यथा आवश्यक नसल्यास, अटींना तिस-या अनुसूचीमध्ये वर्णन केलेले अर्थ असतील.

2- अर्थस्पष्टता

या करारामध्ये, संदर्भ अन्यथा आवश्यक नसल्यास:

अ) या करारातील पक्ष किंवा एखाद्या व्यक्तीच्या संदर्भामध्ये त्यांचे संबंधित उत्तराधिकारी, नियक्त किंवा हस्तांतरण (संबंधित करारांतर्गत नियक्त किंवा हस्तांतरणास परवानगी असलेल्या मर्यादेपर्यंत) समाविष्ट असेल.

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष सचिव खजिनदार

पुतेर

प व ल - ३	
28/06/2024	28/06/2024
28/06/2024	

आ. कोणत्याही कायद्याच्या संदर्भामध्ये अशा कायद्याचे संदर्भ समाविष्ट

असतील जे या कराराच्या तारखेनंतर वेळोवेळी सुधारित, पूरक किंवा पुन्हा अधिनियमित केले जाऊ शकतील.

इ. प्रस्तावना (Recitals) ह्या या कराराचा भाग म्हणून समजल्या जातील.

ई. या करारातील किंवा अन्य कोणत्याही करारातील किंवा दस्तऐवजातील कोणत्याही संदर्भास, मर्यादा न ठेवता, या कराराचा संदर्भ म्हणून किंवा, यथास्थिती, असा इतर करार किंवा दस्तऐवज, प्रत्येक बाबतीत तो असू शकतो, किंवा वेळोवेळी, सुधारित, वैविध्यपूर्ण, नवीन, मान्यता किंवा पूरक असू शकतो आणि कोणत्याही वैधानिक तरतुदीच्या कोणत्याही संदर्भामध्ये अशी तरतूद आणि त्याखाली केलेले कोणतेही नियम आणि कोणतीही वैधानिक पुर्तूचीना बदली किंवा बदली समाविष्ट असेल.



या करारात समाविष्ट असलेल्या लेखांच्या शीर्षकांचा आणि सामग्रीच्या सूचनेचा उपयोग केवळ संदर्भासाठी आहे आणि याचा या कराराच्या तरतुदीच्या अर्थ किंवा अर्थस्पष्टतेवर कोणताही परिणाम होणार नाही.

ऊ. या कराराशी संबंधित सर्व अनुलग्नक, अनुसूचि आणि इतर जोडणी दस्तऐवज, किंवा जे विशेषतः या कराराचा भाग म्हणून ओळखले आहेत, ते येथे संदर्भद्वारे समाविष्ट केले जातात, आणि या करारासह एकत्र घेतल्यास ते एकसंध करार बनवतात.

आर्टिकल २

या कराराचा उद्देश आणि हेतु

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल
अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

guter

ADJ/R/749/2025
Page/ 19 /143

प व ल - ३
२४/११/२०२५
२५/११/२०२५

10

अ. विकासक म्हणुन मे. के. टी. होम्स ची नियुक्ती करणे. सदरील मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी आणि त्यानुसार डेव्हलपरला अधिकार प्रदान करण्यासाठी जेणेकरून ते उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्यास सक्षम होईल आणि या करारात नमूद केल्याप्रमाणे अशा विचारांसाठी त्याच्या जबाबदा-या पार पाडतील.

आ. प्रस्तावित प्रकल्पाच्या संदर्भात विकासकाच्या अधिकाराची व्याप्ती आणि त्याच्या नियुक्तीसाठीच्या अटी व शर्ती निर्दिष्ट करणे,

इ. डेव्हलपरचे नाव प्रस्तावित प्रकल्पाशी कोणत्या अटी व शर्तीवर आणि कोणत्या पद्धतीने जोडले जाईल याचा तपशील देणे.

ई. या कराराच्या अटीनुसार आणि त्याची कामगिरी हाती घेण्याच्या पद्धतीनुसार सोसायटीद्वारे पार पाडल्या जाणा-या भूमिका आणि विकासकाची कार्ये निर्दिष्ट करणे.

उ. वरील संबंधात पक्षांचे परस्पर अधिकार आणि जबाबदा-या प्रदान करणे.



आर्टिकल ३

विकासकाची नियुक्ती

व्यावसायिक करार:

अ. सोसायटी याद्वारे विकासकाची नियुक्ती करते आणि विकासक याद्वारे या मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्यास आणि अंमलबजावणी करण्यास आणि या करारात असलेलेया अटी आणि शर्तीनुसार सोसायटीद्वारे

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

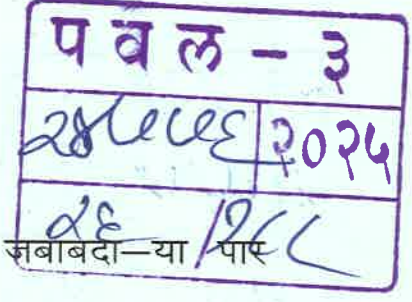
नवीन पनवेल

[Signature]
अध्यक्ष

[Signature]
सचिव

[Signature]
खजिनदार

[Signature]



11

विकासकावर टाकलेल्या अशा इतर भूमिका आणि जबाबदा-या पार पाडण्यास सहमत आहे.

ब. खाली नमूद केल्याप्रमाणे विद्यमान सदस्यांना विद्यमान सदस्यांचे रेरा कार्पेट क्षेत्र ("सोसायटी एरिया") विनामूल्य प्रदान करण्याच्या विचारात, सोसायटी याद्वारे विकासकाला उर्वरित उपलब्ध एफ. एस. आय. ("फ्री सेल एरिया") च्या प्रमाणात क्षेत्र बांधण्यासाठी आणि विकण्यासाठी अधिकृत करते आणि परवानगी देते जेणेकरून विकासकाला बांधकाम खर्च, प्रीमियम भरणे आणि इतर शुल्क आणि नफा वसूल करणे यदील



जुन्या सदनिका		प्रत्यक्ष	नवीन सदचिका	
कार्पेट क्षेत्र		वापरातील क्षेत्र	रेरा कार्पेट क्षेत्र	
चौ. फु.	चौ. मी.	चौ. फु.	चौ. फु.	चौ. मी.
१८२.५२	१६.९५७	३८३	३९५	३६.७०
१८५.१९	१७.२०५	३८३	३९५	३६.७०
३५९.४६	३३.३९५	७५१	७७५	७२.००

क. सोसायटी याद्वारे विकासकाला त्याचे अधिकार वापरण्यास आणि या कराराच्या संदर्भात त्याची भूमिका आणि जबाबदा-या पार पाडण्यासाठी, सक्षम करण्यासाठी, प्रवेश करण्यासाठी उक्त प्लॉटचा ताबा देते.

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

इतर

ADJ/R/749/2025
Page/ 21 /143

प व ल - ३
२४००६/२०२५
२० / १८८

12

ड. प्रकल्प होईपर्यंत येथे नमूद केलेल्या पद्धतीने प्रकल्पाचा विकास, मंजूरी, बांधकाम, विक्री, जाहिरात, ब्रँडिंग आणि प्रशासकीय खर्च हाती घेणे अंमलात आणणे, प्रभावित करणे आणि पूर्ण करणे यासाठी संपूर्ण प्रकल्प खर्च प्रकल्प खर्चाच्या हिशोबाने असेल आणि तो केवळ विकासकाने त्याच्या अंतर्गत प्राप्ती/विक्री/कर्ज इत्यादींमधून उचलला आणि भरला जाईल. ज्या पद्धतीने विकासकाला योग्य वाटले. तथापि, सर्व कर, कर थकबाकी, विशेषतः मुद्रांक शुल्कातील कमतरता, थकबाकी, बिले आनुषंगिक शुल्क, इतर उपयुक्तता सेटलमेंट, मग ते सरकारी/बिगर-सरकारी असो. जुन्या इमारतीच्या संदर्भात सोसायटीकडून पैसे दिले जातील.

ई. सोसायटी आणि विद्यमान सदस्य याद्वारे श्री. प्रदीप शंकर ठाकूर (अध्यक्ष) आणि श्री. प्रकाश चंदर बिनेदार(सचिव) व श्री. विष्णू सखाराम गवस (खजिनदार), सोसायटीचे अधिकृत प्रतिनिधी म्हणून सोसायटीचे विद्यमान सदस्य ("सोसायटीचे प्रतिनिधी") जोपर्यंत सोसायटी विकासकाला अन्यथा लेखी सूचित करत नाही, तोपर्यंत सोसायटीचे प्रतिनिधी सोसायटीच्या वतीने सर्व बाबी, संप्रेषण, ड्राँ विनंत्या, दस्तऐवजीकरण, माहिती आणि साहित्य प्राप्त करतील आणि त्यावर प्रक्रिया करतील, सोसायटीच्या वतीने मंजूरी, संमती, निर्णय आणि इतर संप्रेषणाचा एकमवे स्रोत असेल. सोसायटीच्या प्रतिनिधीच्या डेव्हलपरशी व्यवहार करताना सोसायटीच्या प्रतिनिधींच्या अधिकाराबद्दल (किंवा त्यांच्या कमतरतेबद्दल) चौकशी करण्याचे कोणतेही कर्तव्य किंवा बंधन डेव्हलपरचे नसेल आणि अशा प्रतिनिधीने दिलेल्या कोणत्याही निर्देश, संमती किंवा मंजूरीवर अवलंबून राहू शकेल.

२. विकासकाकडून स्वीकृती:

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष सचिव खजिनदार

पतेर

डेव्हलपर या कराराच्या अटीनुसार आणि करारानुसार त्याची नियुक्ती स्वीकारतो आणि योग्य काळजी घेऊन प्रकल्पाच्या पुनर्विकास/पुनर्बांधणीशी संबंधित येथे प्रदान केलेली कर्तव्ये पार पाडण्यास सहमत आहे, प्रामाणिक, मेहनती आणि कार्यक्षम पद्धतीने प्रकल्पाच्या बांधकामाचे पर्यवेक्षण, पर्यवेक्षण आणि प्रशासन, संस्थेच्या गरजेनुसार प्रकल्पाच्या डिझाइन आणि बांधकामासाठी कंत्राट प्रशासन, संस्थेतील सेवा आणि सल्ला, समन्वय, व्यवस्थापन आणि प्रकल्पाच्या विकासाचे प्रशासन, प्रकल्प पूर्ण करणे आणि कार्यान्वित करणे आणि पुढील नियोजनात, अशा अटीवर आणि या करारात प्रदान केल्याप्रमाणे अशा विचारांसाठी नियुक्ती स्वीकारतो.

३. कायदयानुसार हस्तांतर नाही:

या करारातील प्लॉटचे किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचे कायदाने निर्मूलन म्हणून तयार केले जाणार नाही जेणेकरून विकासकाला त्याच्या देय रकमेच्या वसुलीसाठी विनामूल्य विक्री क्षेत्राच्या मर्यादितव्यतिरिक्त त्यातील कोणतेही अधिकार दिले जातील. हा करार पूर्ण करण्याच्या दिनांकात विकासकाकडे केवळ उक्त मालमतेत प्रवेश करण्याचा परवाना असेल.

आर्टिकल ४

प्रस्तावित प्रकल्प

१. सोसायटीकडे सदर भूखंडाचा सर्व अधिकार आहे, जो निवासी क्षेत्र म्हणून झोन केलेला आहे. प्रस्तावित प्रकल्पामध्ये फक्त "निवासी" युनिट्सचा समावेश असेल, जसे की UDCPR द्वारा मंजूर केले आहे.

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
क्षमिन्दार

पुत्र



ADJ/R/749/2025
Page/ 23/143

प व ल - ३
28/11/2024
2e 19LL

14

२. वरील उद्देशासाठी, विकासक आपल्या खर्च, प्रयत्न, शुल्क, खर्च आणि जबाबदारीवर नवीन इमारती/इमारतींचे बांधकाम पूर्ण क्षमतेचा एफएसआय वापरून करेल. सोसायटी किंवा तिचे सदस्य यासाठी कोणताही निधी देण्यास जबाबदार असणार नाहीत.

३. नवीन इमारतीचे नाव " साई सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादीत नवीन पनवेल' असे असावे. पक्षांदरम्यान पुढे सहमती झाली आहे की विकासकास प्रकल्पाला साई सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था आपल्याला असे नाव छयावे लागेल.

४. प्रस्तावित योजनेनुसार, विकासक सक्षम प्राधिकरणाने मंजूर केल्याप्रमाणे एक इमारत विकसित करेल, ज्यात ग्राउंड फ्लोर आणि तेरा वरचे मजले असतील. सदर भूखंडावर विकसित होणा-या नवीन इमारतीमध्ये:



अ. कोणत्याही विद्यमान सदस्याला नवीन इमारतीमध्ये कोणताही फ्लॉट खरेदी करायचा असेल, तर विद्यमान सदस्याने विकासक आणि सदस्य यांच्यात ठरवलेल्या दरानुसार पैसे भरणे आवश्यक आहे.

ब. सोसायटी आणि विकासक यांच्यात सहमती झाली आहे की नवीन इमारतीतील फ्लॉट्स फक्त विद्यमान सदस्यांना विकले जातील आणि

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादीत
नवीन पनवेल
अध्यक्ष सचिव खजिनदार

पुतेर

प व ल - ३
२४/०६/२०२५
३०/१८८

15

ते विकासकाने दिलेल्या दरापेक्षा सध्या चालू असलेल्या बाजार दराच्या २०% कमी दरात ऑफर केले जातील.

५. जर वरील प्रस्तावित योजना विकासकाच्या निर्देशावरून किंवा कोणत्याही अन्य कारणामुळे बदलणे आवश्यक ठरले, तरी असे बदल विद्यमान सदस्यांच्या हक्कावर प्रतिकूल परिणाम करणार नाहीत, जसे की या करारात सहमती दर्शविली आहे, आणि याची माहिती सोसायटीच्या व्यवस्थापन समितीस दिली जाईल.



६. सोसायटी येथे विकासकाला संमती देते आणि त्याच्या विरोधी नाही असे सांगते की विकासक पूर्ण क्षमतेचा एफ. एस. आय. (फ्लोर स्पेस इंडेक्स) मिळवण्यासाठी अर्ज करेल आणि तो प्राप्त करेल, तो फुकट असेल किंवा प्रीमियम भरून मिळवला जाईल. सदर एफ. एस. आय. विकासकाने वापरला जाईल ज्यामुळे क्षेत्रातील तूट/अल्पता आणि इतर अतिरिक्त खर्च भरून काढता येईल. सोसायटी/ विद्यमान सदस्य यांनी सहमती दर्शविली आहे की वरील एफ. एस. आय. सदरभातील कोणत्याही प्रकारच्या अडचणी निर्माण करू नयेत आणि विकासकास त्या प्राप्त करण्यासाठी आणि वापरण्यासाठी सहाय्य/सहकार्य/प्रतिनिधित्व करतील, जेव्हा त्यांना तसे बोलावले जाईल आणि ठरवलेल्या वेळेत. विकासकाला पूर्ण एफ. एस. आय. वापरून प्रस्तावित प्रकल्पाची रचना करण्याची, विक्री करण्याची आणि स्थान ठरविण्याची मुभा असेल.



सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
सजिनदार

पुतार

ADJ/R/749/2025
Page/ 25/143

प व ल - ३
२४००६/२०२५
३१/१८८

16

७. विकासकास सहमती आहे की सर्व होर्डिंग्ज, साईन बोर्ड्स विकासकाने पुनर्विकास प्रक्रियेनंतर पूर्णपणे काढून टाकले जातील. पक्षांदरम्यान पुढे सहमती झाली आहे की विकासकाच्या निवडीने इमारतीचे नाव “ साई सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादीत नवीन पनवेल” आणि विकासकाच्या लोगो (उदा. के.टी. होम्स ग्रुप) असलेले प्रकाशित साईन बोर्ड्स प्रवेशद्वार, छत किंवा प्रस्तावित प्रकल्पाच्या कोणत्याही भागावर असू शकतात, ज्याचे स्थान विकासक व सोसायटी मिळवून ठरवेल. सोसायटी सहमत आहे की विकासकाने दिलेले साईन बोर्ड्स सोसायटीने प्रदर्शित करावेत आणि सोसायटी कोणत्याही परिस्थितीत त्या साईन बोर्ड्स काढून टाकणार नाही. सोसायटी त्या साईन बोर्ड्सच्या प्रकाशासाठी लागणारे वीज शुल्क आकारले. सोसायटी सहमत आहे की सोसायटी त्या साईन बोर्ड्स प्रदर्शित करण्यासाठी विकासकाकडून कोणतेही शुल्क आकारणार नाही. सोसायटी नहे मीच विकासकांच्या प्रतिनिधींना त्यांच्या स्थळावर प्रवेश देईल ज्यामुळे त्यांना साईन बोर्ड्सच्या देखभाल, देखरेख, उन्नती इत्यादीसाठी प्रवेश मिळू शकेल. सोसायटी विकासकाला साईन बोर्ड्ससंबंधी जेव्हा आवश्यक असेल, कुठेही, कसेही, विकासक किंवा कोणत्याही प्राधिकरणांच्या फायद्यासाठी ना हरकत दाखला देईल. जर साईन बोर्ड खराब झाला आणि विकासकाने त्याची दुरुस्ती केली नाही, तर अशा स्थितीत सोसायटी साईन बोर्ड काढून टाकेल.



सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुत

प व ल - ३
२४/०९/२०२५
३२/१८८

८. सदर करारांतर्गत, संस्था व तिचे सर्व सदस्य स्पष्टपणे जाहीर करतात की,

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित यांच्या मालकीचा पट्ट्याचा भूखंड ज्याचा तपशील अनुसूचीमध्ये दिला आहे. यांच्या शेजारी असलेला अन्य गृहनिर्माण संस्थेचा भूखंड प्लॉट, हा सक्षम प्राधिकरणाची पूर्वपरवानगी घेऊन, लागू कायदे व नियमांच्या अधीन राहून, प्रस्तावित पुनर्विकास प्रकल्पासाठी एकत्रित (Amalgamated) करण्यास त्यांना कोणतीही हरकत नाही.



संस्था व तिच्या सदस्यांनी विकासकास अशा शेजारील भूखंडाचे एकत्रीकरण करण्यासाठी सर्व आवश्यक परवानगी, संमती, अर्ज व कार्यवाही करण्यास संपूर्ण व अपूर्व हक्क प्रदान केले आहेत. या कलमानुसार शेजारील भूखंडाचे एकत्रीकरण (Amalgamation) केवळ विकासकाच्या निर्णयावर अवलंबून राहिले आणि संस्था किंवा तिच्या सदस्यांचा त्यामध्ये कोणताही विरोध अथवा दावा राहणार नाही.



तथापि, असे एकत्रीकरण झाले तरी, संस्थेचे व तिच्या विद्यमान सदस्यांचे पुनर्वसन हक्क, क्षेत्रफळ, सुविधा व इतर लाभ जसे की या करारात नमूद आहेत, अबाधित व अक्षरशः लागू राहतील आणि त्यावर कोणत्याही प्रकारे आघात होणार नाही.

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

अध्यक्ष

ADJ/R/749/2025
Page/ 27/143

प व ल - ३
२४६६६२०२५
३३ १९८

18

आर्टिकल ५

सोसायटी आणि विद्यमान सदस्यांचे हक्क

सोसायटी आणि विद्यमान सदस्यांना खालील विचारधारा मिळवण्याचा हक्क आहे:

१. एफ. एस. आय. आणि एफ. एस. आय./विकसन क्षमता वाढवणे: विकासक वर्तमानातील कायदानुसार आणि वेळोवेळी सुधारित यु.डी.सी.पी. आर. नुसार सदर भूखंडाच्या संपूर्ण विद्यमान क्षमता संदर्भात प्रस्तावित विकास करेल. सदर भूखंडावर उपलब्ध एफ. एस. आय. ३०० आहे तसेच यु.डी.सी.पी.आर. २०२० नुसार ३८०१.१०८ चौ. मीटर कच्च्या भूखंडावर अन्य एफ. एस. आय. आणि अनुषंगिक एफ. एस. आय. देखील उपलब्ध आहे.

२. बांधलेल्या क्षेत्राचे वितरण:

अ. विकासक आपल्याच खर्चावर प्रत्येक विद्यमान सदस्यास मालकीच्या आधारावर नवा फ्लॅट रेरा कार्पेट क्षेत्र आणि प्रत्यक्ष वापरात येणारे क्षेत्र ("पुनर्वसन फ्लॅट्स") देईल, ज्याचा उल्लेख पुढीलप्रमाणे प्रस्तावित प्रकल्पामध्ये त्यांच्या संबंधित जुन्या फ्लॅट्सच्या बदल्यात केला जाईल. वरील क्षेत्र सोसायटीच्या प्रस्तावित प्रकल्पाच्या योजनेत दर्शविले जाईल आणि विकासकासोबत असलेला यादीप्रमाणे सोसायटीच्या विद्यमान सदस्यांना वाटप केले जाईल. विद्यमान सदस्यांना संबंधित पुनर्वसन फ्लॅट्समधील आंतरिक सुविधा मिळवण्याचा हक्क असेल, ज्या संबंधित जोडलेल्या परिशिष्टामध्ये दिलेल्या आहेत.

सत्तादी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पतेर

प व ल - ३
28/08/2024
मानली जातील
38/124
अतिम मान्यता

आ. सहमतीने ठरवलेले क्षेत्रे ही लागू कायदानुसार रेरा क्षेत्रे आणि ते लागू कायदानुसार योजनांची संमती मिळाल्यावरच मिळवतील. हे सर्व बाबी स्थायी पर्यायी करारात उल्लेखित केल्या जातील, जो सदस्य, विकासक आणि सोसायटी दरम्यान कार्यवाहीत आणला जाईल.
इ. जेव्हा सदर सोसायटी आणि सदर पार्किंग विद्यमान सदस्यांना हस्तांतरित करेल तेव्हा विकासकाने त्याचे कर्तव्य पूर्ण केले असे मानले जाईल.

ई. कोणत्याही विद्यमान सदस्याला अतिरिक्त जागा खरेदी करण्यासह कोणत्याही परिस्थितीत कोणत्याही अतिरिक्त पार्किंगसाठी दावा करण्याचा अधिकार राहणार नाही. जर विद्यमान सदस्य विकासकाकडून कोणतेही विक्री युनिट फ्लॉट खरेदी करतात, तर ते विकासकाने ठरवलेल्या अटी आणि शर्तीनुसार अशा अतिरिक्त फ्लॉट खरेदीसाठी अतिरिक्त पार्किंगसाठी पात्र असतील.

ऊ. सोसायटी विकासकास सर्व वरील प्रस्तावित विकास योजनांवर सोसायटीसोबत सल्लामसलत करून निर्णय घेण्यास अधिकृत करते आणि अशा बदलांना कोणत्याही प्रकारची प्रतिबंध न ठेवता अनुमती देईल, जोपर्यंत हे बदल सोसायटी क्षेत्र आणि पार्किंगवर नकारात्मक परिणाम करत नाहीत.

ए. अशा पार्किंगचे सोसायटीला वाटप केल्यानंतर, उर्वरित उपलब्ध पार्किंग स्पेसेस विकासकाच्या मालकीचे असतील, ते कोणत्याही कारणासाठी वापरू शकतात. विकासक त्यांना योग्य वाटले त्या व्यक्तीला किंवा उद्देशासाठी त्यांचे वाटप करतील. सोसायटी/विद्यमान सदस्यांना सोसायटी क्षेत्र आणि



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खाजिनदार

Water

प व ल - ३

२४०८६/२०२५

उद्योग कले ह या

20

पाकिंगव्यतिरिक्त अशा क्षेत्रांवर कोणतेही दावा करण्याचा हक्क नाही. सोसायटी /विद्यमान सदस्य या पाकिंग क्षेत्रांच्या प्रवेश किंवा बाहेर पडण्याच्या सोयीसाठी, प्रवेश, वॉकवे, सर्व सामान्य क्षेत्रे , इंटरलॉकड, पक्की कले ले ी क्षेत्र, लँडस्केप केलेली क्षेत्र, सभा क्षेत्र, पाकिंग क्षेत्र, अतिरिक्त पाकिंगसाठी पाकिंग क्षेत्रांसाठी इत्यादी कोणत्याही प्रकारचा अडथळा किंवा निर्बंध निर्माण करणार नाहीत. अशा पाकिंग प्रणालींच्या दखे गभालीची पूर्ण जबाबदारी सोसायटीवर असेल.

ऐ. ठरवलेले क्षेत्रे आणि प्रत्येक विद्यमान सदस्यासाठी पाकिंगची सीमा निश्चित केल्यानंतर, विकासकाला एफ.एस.आय.च्या उर्वरित क्षेत्राचे विकास आणि विक्री करण्याचा एकटा अधिकार असेल. सोसायटी किंवा कोणत्याही विद्यमान सदस्याला विकासकाला उर्वरित क्षेत्र विकण्यावर आक्षेप घेण्याचा हक्क नाही.



सोसायटीच्या सदस्यांच्या वतीने भाडे:

अ. विकासक तात्पुरत्या निवासासाठी विद्यमान सदस्यांना मासिक भाडे देईल, उलटपक्षी सर्व संबंधित जुन्या सदनिकांचा रित्त ताबा संपूर्ण विकासक आणि सोसायटीकडे सोपवेल. सर्व विद्यमान सदस्यांकडून या भूखंडाचा संपूर्ण रित्त आणि शांततापूर्ण ताबा सुपूर्द करण्याच्या तारखेपासून विकासक सोसायटीच्या प्रत्येक विद्यमान सदस्याला उक्त भाडे देतील. विकासक विद्यमान सदस्यांना वरील भाडे खालील प्रकारे देईल:

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष

सचिव

खजिनदार

guter

प. व. ल - ३
२५/०६/२०२५
३६/१८८

अनु क्र.	निर्वासित क्षेत्र	एकुण फ्लॉटस	पहिल्या वर्षी	दुस-या वर्षी	तिस-या वर्षी
१	१६.९५७ चौ. मी.	६०	रु.१५,०००/-	रु.१६,५००/-	रु.१८,१५०/-
२	१७.२०५ चौ. मी.	६०	रु.१५,०००/-	रु.१६,५००/-	रु.१८,१५०/-
३	३३.३९५ चौ. मी.	३०	रु.२७,०००/-	रु.२९,७००/-	रु.३२,६७०/-

जर विकासक ३३ महिन्यांच्या निर्धारित कालावधीनुसार पुनर्वसन युनिट्स हस्तांतरित करण्यात अयशस्वी झाला तर डेव्हलपर शेवटच्या काढलेल्या भाड्याच्या १०% जास्त भाडे देईल.



आ. विकासक प्रत्येक विद्यमान सदस्याला रु.२०,०००/- (१००००/- + ००००/-) स्थलांतरित आणि पुनर्स्थापित करण्याच्या उद्देशाने एक वेळचा पुनर्वसनाचा खर्च देईल.

इ. विकासक खाली दिलेल्या तपशीलांनुसार तात्पुरती पर्यायी निवास व्यवस्था मिळविण्यासाठी प्रत्येक विद्यमान सदस्याला एक वेळचा दलाली खर्च देईल :



अनु. क्र.	निर्वासित क्षेत्र	एकुण फ्लॉटस	दलाली/ ब्रोकरेज
१	१६.९५७ चौ. मी.	६०	रु.१५,०००/-
२	१७.२०५ चौ. मी.	६०	रु.१५,०००/-
३	३३.३९५ चौ. मी.	३०	रु.२७,०००/-

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

Shaker

प व ल - ३
२४००६२०२५
३७ / १८८

22

ई. विकासक प्रत्येक विद्यमान सदस्यास तात्पुरत्या निवासस्थानी हलविण्यासाठी परत मिळवता येणारी सुरक्षा ठेव देईल, जो खालील तपशीलानुसार असले:

अनु. क्र.	निवासित क्षेत्र	एकुण फ्लॅट्स	परत करण्यायोग्य ठेव
१	१६.९५७ चौ. मी.	६०	रु.४५,०००/-
२	१७.२०५ चौ. मी.	६०	रु.४५,०००/-
३	३३.३९५ चौ. मी.	३०	रु.८१,०००/-

टीप— डिपॉझिट/ब्रौकरेज/स्थलांतरीत खर्च सर्व मिळून येणाऱ्या रकमेचा चेक घर खाली करण्याच्या एक महिना आधी सोसायटीकडे विकासकाने जमा करावेत. सोसायटी मार्फत ते चेक वितरीत केले जातील.

१. १२० धनादेश (चेक)— प्रत्येकी रु.७०,०००/- (४५,०००/- + २५,०००/- + १०,०००/-)

२. ३० धनादेश (चेक)— प्रत्येकी रु.१,१८,०००/- (८१,०००/- + ३७,०००/- + १०,०००/-)

३. विद्यमान सदस्याने वरील नमूद केलेली परत करण्यायोग्य सुरक्षा ठेव, कोपाताही व्याज न घेता, विकासकाकडून तात्पुरत्या निवासस्थानी कब्जा मिळाल्याची सूचना प्राप्त झाल्यानंतर ३० दिवसांच्या आत परत केली जाईल, अन्यथा ती सोसायटीच्या कॉर्पस फंडमध्ये समायोजित केली जाईल.

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

meter

प व ल - ३
२४/०६/२०२५
३६/१६८

ऊ. संपूर्ण इमारतीचा रिकामा कब्जा मिळाल्यावर विकासक प्रत्यक्ष मेहिच्याच्या तारखेच्या अगोदर सदरील भाडे हे धनादेशाने प्रत्यक्ष सदनिका धारकास देण्यात यावे.

ए. विद्यमान सदस्यांना विद्यमान सदस्यांच्या पुनर्वसन सदनिका/युनिट्स ताब्यात घेण्याची माहिती दिल्यानंतर किंवा विद्यमान सदस्यांपैकी कोणीही विद्यमान सदस्यांच्या नवीन सदनिकांचा ताबा घेतो की नाही याची पर्वा न करता विद्यमान सदस्यांना भाडे, परतफेड करण्यायोग्य सुरक्षा ठेव, दलाली आणि तात्पुरत्या पर्यायी निवासासाठी हस्तांतरण शुल्क/खर्च म्हणून कोणतीही रक्कम भरण्यासाठी विकासक जबाबदार राहणार नाही



येथे वर नमूद केलेले भाडे आणि इतर रकमा सोसायटीच्या केवळ विद्यमान सदस्यांना दिल्या जातील:

सर्व विद्यमान सदस्यांनी जुन्या फ्लॅट्सचा कब्जा सोडण्याचा आणि सोसायटीने सर्व जुने फ्लॅट्स आणि प्लॉट विकासकाला श्रावित करण्याचे आणि रिकामा कब्जा दिला आणि सर्व युटिलिटी सेवांचा प्रालमत्त कर इत्यादीचा अद्ययावत डिस्कनेक्शन केले आहे,



ii. जर कोणत्याही जुन्या फ्लॅट्सवर कर्ज असले तर संबंधित सर्व प्राधिकरणांकडून आवश्यक एनओसी प्राप्त केलेली असावी.

iii. जुन्या इमारतीची तोडफोड करण्यासाठीची परवानगी आणि नवीन इमारतींच्या बांधकामासाठी प्रारंभ प्रमाणपत्र सीडको/पनवेल महानगरपालिका कडून मिळवलेली असावी.

४. विकासक, सोसायटीला नवीन इमारतीचा ताबा देताना सोसायटीला.

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

Shaker

प व ल - ३

२४००६२०२५

३६,५०,००,०००/-

24

(फक्त एक कोटी पन्नास लाख रुपये) कॉर्पस फंड म्हणून रक्कम देईल. रु.२५,००,०००/- ची अर्निंग मनी डिपॉझिट ही कॉर्पस फंड मध्ये समायोजित केली जाईल जी सोसायटीला देण्यात येईल.

५. यापुढे कोणत्याही कारणास्तव विकासकाकडून कोणत्याही नावाने मागितलेल्या कोणत्याही अतिरिक्त विचारासाठी सोसायटी दावा करणार नाही किंवा मागणी करणार नाही आणि येथे नमूद केल्याप्रमाणे त्यांना देण्यात येणा-या सर्व सुविधांसह (आर्थिक आणि विनाशुल्क बांधलेले सदनिका) हा संपूर्ण आणि अंतिम विचार आहे, ज्यासाठी सोसायटी आणि तिचे विद्यमान सदस्य विकासकाला पुनर्विकास अधिकार मंजूर करण्यासाठी पात्र आहेत.

६. तथापि, या कराराच्या कालावधी दरम्यान, जर कोणत्याही विद्यमान सदस्याने विक्री, बक्षिस, देवाणघेवाण, भाड्याने देणे किंवा अन्य कोणत्याही पद्धतीने त्याचे/तिचे फ्लॉट हस्तांतरित केले, तर तो हस्तांतरण या कराराच्या अटीनुसार होईल आणि नवीन हस्तांतरकांनी या कराराचे पालन केले पाहिजे आणि व्यवहार पूर्ण करण्यापूर्वी विकासकाच्या लाभासाठी एक "दीड ऑफ अॅशेस" साइन आणि अंमलात आणावा लागेल. नवीन हस्तांतरकाला विकासक किंवा सोसायटीकडून कोणताही अतिरिक्त मोबदला मिळवण्याचा हक्क नाही, केवळ या लेखनात नमूद केल्याप्रमाणेच आणि त्यांना विकासकाच्या अधिकारांसाठी किंवा हितांसाठी विरोध करणारा कोणताही हक्क दावा करण्याचा अधिकार नाही.



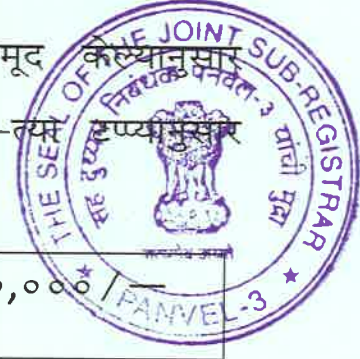
सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

गुलत

प व ल - ३
२०२६
२०२६
२०२६

७. बँक हमी व गहाण सदनिकांची टप्प्याटप्प्याने मुक्तता (Release of Bank Guarantee and Mortgage Flats) सदर पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अनुषंगाने, पुनर्विकास करणाऱ्या विकासकाने सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित यांच्याजवळ रुपये चार कोटी (४,००,००,०००/— इतकी रक्कम बँक हमी (ठंदा ळनंतंदजमम) स्वरूपात व रुपये दोन कोटी २,००,००,०००/— किंमतीच्या दोन सदनिका गहाण स्वरूपात ठेवल्या आहेत. सदर हमी व गहाण मुक्त करण्याची योजना खालीलप्रमाणे परस्पर संमतीने निश्चित करण्यात आलेली आहे रू (अ) बँक हमी व एकूण रक्कम ₹ ४,००,००,०००/— (ठंदा ळनंतंदजमम) रू खाली नमूद केल्यानुसार प्रकल्पाच्या टप्प्यांशी निगडीत काम पूर्ण झाल्यानंतर त्या-त्या टप्प्यांनुसार बँक हमीची खालील रक्कम मुक्त करण्यात येईल.



१	कामाचा प्रत्यक्ष प्रारंभ झाल्यावर (Commencement of Work) .	१,००,००,०००/—
२	प्लिंथ पूर्ण झाल्यावर	१,००,००,०००/—
३	संपुर्ण इमारतीची आर.सी.सी. रचना पुर्ण झाल्यावर	५०,००,०००/—
४	अधिभागे प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) प्राप्त केल्यावर	७५,००,०००/—
५	संपुर्ण इमारतीचा बांधकाम व प्लास्टर पुर्ण झाल्यानंतर (Structure & Plaster Work)	५०,००,०००/—
६	सभासदांना ताबा दिला जात आसताना (Possession)	२५,००,०००/—

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

(Signature)
अध्यक्ष

(Signature)
सचिव

(Signature)
खजिनदार

(Signature)

ADJ/R/749/2025
Page/ 35 /143

प व ल - ३
28/11/2024
४९ब)

26

गहाण डेवलेली सदनिकांची मुक्तता एकूण मूल्य ₹२ कोटी (Mortgage Flats)

१. एक सदनिका किंवा ₹१ कोटी यांपैकी जे अधिक असेल ती रक्कम /
सदनिका - संपूर्ण आर.सी.सी. कार्य पूर्ण झाल्यानंतर मुक्त करण्यात येईल.

३. उर्वरित एक सदनिका - वास्तव्य प्रमाणपत्र (Occupation Certificate)
प्राप्त झाल्यानंतर मुक्त करण्यात येईल.

ब) आर. सी. सी. डिझाइनचे प्रुफ चेक IIT मुंबई किंवा VJTI मुंबई या
इन्टियुड कडून करुन घ्यायचे आहे. त्याची कागद पत्र सोसायटीडे 1 प्रत
PMC कडे देण्याचे अनिवार्य राहिल किंवा मान्यताप्राप्त नामांकित
संस्थेमार्फत आर. सी. सी. डिजाईन प्रुफ करुन घेतले जाईल.

क) आर. सी. सी. व इतर मालाचे तात्रिक परीक्षण PMC बरोबर समितीमधील
सदस्य उपस्थित राहुन करुन घेणे व सर्टीफिकेटस कागदोपत्री नोंद ठेवणे
अनिवार्य राहिल भारतीय मानक प्रमाणानुसार लागणाऱ्या साहिताचे तात्रिक
परीक्षण करणे अनिवार्य आहे



८. मागणी पत्र:

अ. १५० सभासदांच्या क्षमतेचे सोसायटी कार्यालय फर्निचरसह सुसज्ज असावे.

आ. सोसायटी स्थापन करण्यात आलेला खर्च रु.१०,०००/- प्रत्येक सदनिका
धारकास किंवा रु.१५,००,०००/- (रूपये फक्त पंधरा लाख) सोसायटीच्या
नावे परत मिळावे.

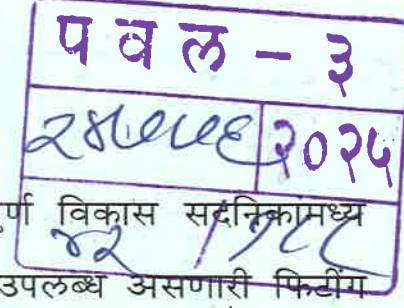
इ. दोन सदनिकांमधील जागा कमितकमी ८ फुट असावी.

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुत



ई. विकासकाने सुविधा जसे उद्वाहक (लिफ्ट) इत्यादी पुर्ण विकास सदनिकामध्ये बसवुन देणे. विकासक मार्केटमध्ये चांगल्या प्रतीची उपलब्ध असणारी फिटींग व फर्निचर बसवुन देणे.

उ. ज्या सदनिका धारकांनी अतिरिक्त बांधकाम रितसर परवानगी (OC & CC) घेऊन केले असल्यास त्या सदनिकांसाठी त्याप्रमाणे जेवढे कार्पेट क्षेत्र वाढीव असेल तेवढे १००% दिले जाईल.

ऊ. धभागे प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) प्राप्त झाल्यानंतर नीन सभासद व जुने सभासद अशांची सोसायटी विकासकाने बनवुन देणे व त्यासाठी लागणारा सर्व खर्च हा विकासकाणे करावा.

ए. पी. एम.सी.ला परत फेडीच्या बालीवर दिलेली रक्कम, तसेच इमारत आराखडयाचा खर्च तसेच एअरपोर्ट बाबातचा ना हरकत दाखला यासाठी आलेला खर्च रु.२,७९,०००/- (रूपये दोन लाख एकोणऐशी हजार फक्त) सोसायटीस परत दयावा.

ए. विकासक PMC चे सर्व सेवा शुल्क व इतर देयके अदा करणार असल्याने संस्था आणि PMC (प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार) यांच्यातील झालेल्या करारातील सर्व अटी आणि शर्ती विकासकास मान्य असतील. अर्थात सेवा शुल्काची टक्केवारी विकासक व PMC यांच्यातील चर्चेनुसार ठरेल,

ओ. संस्थेस विकासका कडून रु. १.५ कोटी कॉर्पस फंड मिळावा.

औ. १५० सभासदांच्या क्षमतेचे सोसायटी कार्यालय फर्निचर सह सुसज्ज असावे.

अं. विकासकास प्रकल्प अधिकार इतर कोणासही हस्तांतरण करणार नाही तसेच प्रकल्प जागा किंवा प्रकल्प तारण म्हणून ठेवणार नाही.

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

गुटर

ADJ/R/749/2025
Page/ 37/143

प व ल - ३
२४००६२०२५
४३/११६

28

- अ. प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर अतिरिक्त सभासदांच्या अगोदर सोसायटीमधील १५० सभासदांना प्रथम ताबा द्यावा.
- क. विकासकाने जर व्यवसायिक गाळे काढले तर संस्थेच्या सदनिका धारकांना घ्यावयाचे असल्यास त्यांना प्राधान्य क्रम देण्यात यावा.
- ख. ज्या सदनिका धारकांना आपल्या मिळणाऱ्या सदनिका क्षेत्रापेक्षा अतिरिक्त क्षेत्र हवे असल्यास वाढीव क्षेत्राचा भाव विकासक सभासद २०% डिसकाउंट देवून वाढीव रक्कम आकारेल.
- ग. नवीन सभासदांची फी व कॉर्पस फंड सोसायटीच्या नियमानुसार विकासकाने वसूल करून देण्यात यावा:
- घ. OC सर्टीफिकेट प्राप्त झाल्यानंतर नवीन सभासद व जुने सभासद अशांची सोसायटी विकासकाने बनवावी व येणारा खर्च सुध्दा विकासकाने द्यायचा आहे.
- न. नोंदणी शुल्क असल्यास त्यात सुधारणा असल्यास ते भरून नोंदणी करून देण्याची जबाबदारी विकासकाची असेल.

आर्टिकल ६

सोसायटी आणि निर्वासित सदस्यांद्वारे प्रतिनिधित्व सोसायटी आणि विद्यमान सदस्यांच्या खालील घोषणा आणि प्रतिनिधींच्या आधारे विकासकाने या करारामध्ये प्रवेश करण्याचे मान्य केले आहे. सोसायटी आणि विद्यमान सदस्य याद्वारे घोषित करतात, करार करतात, सहमत होतात, नोंद करतात आणि पुष्टी करतात की:

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
साचिव
सजिनदार

guter

प व ल - ३
28/11/2024
एफ. एस. / आ. आ.

१. यू. डी. सी. पी. आर. २०२० नुसार लागू असलेले एफ. एस. आय., टी. डी. आर. आणि आनुषंगिक एफ. एस. आय. असलेल्या या भूखंडाचे क्षेत्रफळ ३८०१.१०८ चौ. मीटर आहे.
२. उक्त सोसायटी आणि तिच्या १५० विद्यमान घटकांना (पहिल्या अनुसूचीमध्ये सूचीबद्ध केल्याप्रमाणे) अधिकार, हक्क आणि स्वारस्य आहे आणि ते उक्त मालमत्तेचा संपूर्ण वापर, उपभागे, अधिभागे आणि ताब्यात आहेत आणि त्यांच्याशिवाय इतर कोणत्याही व्यक्तीला उक्त मालमत्तेत स्वारस्य नाही.
३. हा भूखंड ११ जून २०२४ रोजीच्या पुरवणी पट्टा करारानुसार विकास क्षेत्रातील सिडको/एन. एम. एम. सी. च्या नोंदीमध्ये सोसायटीच्या नावावर आहे. या भूखंडाचे सीमांकन आणि सर्वेक्षण करण्यात आलेले आहे आणि सिडकोच्या नोंदीचे उल्लंघन करून या भूखंडाच्या सीमेबाबत कोणताही वाद नाही. या भूखंडाचा कोणताही भाग धार्मिक किंवा धर्माव्यतिरेकी हेतूसाठी स्थापित केलेला नाही आणि या भूखंडाच्या कोणत्याही भागात मंदिर/मस्जिद/मठ/मार्गाचा अधिकार स्थापित केलेले नाही किंवा कोणतीही मूर्ती स्थापित केलेली नाही. सोसायटीने इतर कोणत्याही व्यक्तीला या भूखंडातील मार्गाचा अधिकार किंवा सुलभता किंवा परवाने किंवा इतर कोणताही अधिकार दिलेला नाही. विद्यमान सदस्य किंवा व्यक्तींपैकी कोणीही कोणत्याही मोकळ्या जागेवर/सामायिक क्षेत्रावर अतिक्रमण केलेले नाही किंवा त्यांच्या संबंधित सदनिकांमध्ये कोणताही अनधिकृत विस्तार केलेला नाही.
५. पहिल्या अनुसूचीमध्ये नमूद केल्यानुसार विद्यमान सदस्य हे संपूर्ण कायदेशीर आणि फायदेशीर मालक आहेत आणि जुन्या सदनिकांचे पूर्णपणे मालक



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

Shukla
अध्यक्ष

Janak
सचिव

Janak
खजिनदार

Janak

ADJ/R/749/2025
Page/ 39 /143

प व ल - ३
२४०६६/२०२५
४५ / १६६

30

आहेत आणि सोसायटीच्या नोंदीनुसार त्यांना स्पष्ट आणि विक्रीयोग्य हक्क आहेत.

६. कोणत्याही सरकार, महानगरपालिका किंवा इतर कोणत्याही सार्वजनिक संस्थेकडून किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा कोणत्याही कायद्यांतर्गत किंवा इतर कोणत्याही कायद्यांतर्गत संपादन, मागणी, आरक्षणाची कोणत्याही नोटीस सोसायटीला प्राप्त झालेली नाही किंवा सदर भूखंडाच्या किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाच्या संदर्भात सोसायटीला देण्यात आलेली नाही, जी या भूखंडाच्या किंवा मागणीच्या विकासाला प्रतिबंधित करते किंवा प्रतिबंधित करू शकते किंवा सदर भूखंडाचे किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचे आरक्षण कोणत्याही सार्वजनिक हेतूसाठी करते.

७. या विकास कराराची अंमलबजावणी करून विकासकाला उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासाचे अधिकार देण्याचे सोसायटीला मुक्त अधिकार, शक्ती आणि अधिकारिता आहेत. या भूखंडाच्या पुनर्विकास/पुनर्बांधणीसाठी लागू असलेलेया विकास नियंत्रण नियमन/युनिफाइड डेव्हलपमेंट कंट्रोल

प्रमोशन, २०२० ("यू. डी. सी. पी. आर.") नुसार त्याच्या पूर्ण क्षमतेच्या एफ. एस. आय. चा वापर करून हा भूखंड विकसित करण्याचा/विकसित करण्याचे कारण बनविण्याचा विकासकाला अधिकार आहे.

८. सोसायटीच्या सर्वोत्तम ज्ञानानुसार, नगरपालिका, सिडको आणि संबंधित अधिकाऱ्यांना देयके, इतर करांसह या प्लॉटच्या संदर्भात सर्व आउटगोइंग नियमितपणे आणि आजपर्यंत सोसायटीद्वारे दिले गेले आहेत आणि काहीही थकबाकी नाही आणि सोसायटी किंवा तिच्या वतीने कोणालाही या प्लॉटच्या

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुतेर

प व ल - ३
२४/०८/२०२५
कोणतीही कारवाई

किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाच्या संदर्भात वसुलीसाठी कोणतीही कारवाई किंवा नोटीस किंवा वॉरंट जारी केले गेले नाही किंवा प्राप्त केले गेले नाही किंवा दिले गेले नाही. जर सिडको किंवा एन. एम. एम. सी. किंवा अन्य कोणत्याही प्राधिकरणाने, या कराराच्या तारखेनंतर सोसायटीच्या विरोधात कोणत्याही कारणास्तव, या कराराच्या अंमलबजावणीपूर्वीच्या कालावधीच्या संदर्भात किंवा अन्यथा, कोणत्याही मागण्या केल्या असतील, तर अशा मागण्या सोसायटीद्वारे त्यांच्या स्वतःच्या खर्चावर आणि प्रयत्नांवर आणि विकासकांविरुद्ध त्यांच्या संदर्भात कोणतेही दावे न करता पूर्णपणे पूर्ण केल्या जातील. तथापि, सोसायटीने डेव्हलपरला भूखंडाचा रिक्त आणि शांततापूर्ण ताबा दिल्यावर या कलमांतर्गत सोसायटीची जबाबदारी संपुष्टात येते.



सोसायटी याद्वारे घोषित करते की जुन्या सदनिकांचे मालक म्हणून पहिल्या अनुसूचीमध्ये नाव असलेलेया सोसायटीच्या विद्यमान सदस्यांकडून सोसायटीकडून कोणतीही देय रक्कम किंवा थकबाकी वसूल केली जाणार नाही.



चौथ्या अनुसूचीतील विद्यमान सदस्यांच्या नावांव्यतिरिक्त इतर सर्व विद्यमान सदस्यांनी/ सदस्यांनी सिडको/ पनवेल महानगरपालिका/ सोसायटीला देय असलेले थकबाकी मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी शुल्क (असल्यास) हस्तांतरण/ विक्री शुल्क ज्या कराराद्वारे ते त्यांच्या संबंधित जुन्या सदनिकांसाठी पात्र आहेत त्या करारानुसार वसूल केले आहे. मुद्रांक शुल्क आणि/किंवा नोंदणी शुल्क, सिडको हस्तांतरण, पनवेल महानगरपालिका शुल्क, सोसायटी दायित्व आकारत असल्यास, असे

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

अध्यक्ष

ADJ/R/749/2025
Page/ 41 / 143

प व ल - ३
२४००६२०२५
२० १९८८

32

विद्यमान सदस्य/ सदस्य आवश्यक शुल्क भरतील आणि ते नियमित करतील.

११. सोसायटी आणि विद्यमान सदस्यांचे म्हणणे आहे की, येथे पाचव्या अनुसूचीमध्ये नमूद केल्यानुसार विद्यमान सदस्यांपैकी काहींनी त्यांचे संबंधित जुने सदनिका किंवा समभाग गहाण ठेवले आहेत किंवा कर्ज घेतले आहे किंवा हमीदार म्हणून उभे राहिले आहेत किंवा अन्यथा तृतीय पक्षाचे अधिकार (मग ते नोंदणीकृत असो किंवा अपंजीकृत) निर्माण केले आहेत, ज्यामुळे त्यांच्या जुन्या सदनिका आणि/किंवा समभागांवरील त्यांचे अधिकार प्रभावित होतात. या विद्यमान सदस्यांनी संबंधित कर्जदारांना/बाँकांना/वित्तीय संस्थांना सूचित करावे जेणेकरून विकासक अशा कर्जदारांकडून किंवा त्यांच्या वतीने कोणताही आक्षेप किंवा अडथळा न आणता या प्रस्तावित प्रकल्पाच्या योजनांच्या मंजुरीसाठी अर्ज करू शकेल. अशा सदस्यांनी त्यांची संबंधित कागदपत्रे विकासकाकडे सादर करणे हे त्यांचे कर्तव्य आहे. कोणत्याही सावकाराकडून कोणताही आक्षेप आल्यास, तो संबंधित विद्यमान

सदस्य आणि सोसायटीद्वारे हाताळला जाईल.

विद्यमान सदस्यांनी त्यांचे शीर्षक नियमित करण्यात आणि/किंवा सक्षम प्राधिकरणाकडून एन. ओ. सी. प्राप्त करण्यात कोणत्याही विलंबामुळे या करारांतर्गत त्यांच्या कर्तव्याच्या कामगिरीतील कोणत्याही डिफॉल्ट/ विलंबासाठी विकासक जबाबदार राहणार नाही.

१३. सहाव्या अनुसूचीत सूचीबद्ध केलेल्या विद्यमान सदस्यांच्या नावांव्यतिरिक्त इतर सर्व सदनिका खटले, मागणी आणि इतर कोणत्याही कायदेशीर कारवाईपासून मुक्त आहेत.

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

शुभ
सचिव
सजिनदार

guter

प व ल - ३
२४/०६/२०२५
२५/११/२५

33

१४. सोसायटी आणि विद्यमान सदस्य जाहीर करतात की, वेळी कोणतीही अडचण निर्माण करणार नाहीत किंवा सध्याच्या कराराच्या कार्यान्वित कालावधीत उक्त मालमत्तेवर किंवा तिच्या कोणत्याही भागावर कोणत्याही प्रकारे कोणताही तृतीय पक्ष अधिकार, हक्क किंवा स्वारस्य निर्माण करणार नाहीत. विद्यमान सदस्य सोसायटी आणि विकासकाच्या संमतीने त्याला वाटप केलेल्या पुनर्वसन फ्लॅटमध्ये त्याचे अधिकार हस्तांतरित करू शकतो आणि सर्व थकबाकी देय असल्यास त्या भरण्याच्या अधीन आहे.

१५. येथे सर्व विद्यमान सदस्यांकडे कायमस्वरूपी खाते क्रमांक/आधार क्रमांक आहे. पासपोर्ट किंवा इतर कोणतीही मान्यताप्राप्त ओळख आणि आयकर कायदा, १९६१ द्वारे परिभाषित केल्यानुसार भारतीय रहिवासी आहेत.

सर्व जुन्या सदनिका संबंधित विद्यमान सदस्य आणि त्यांच्या कुटुंबातील सदस्यांच्या ताब्यात होत्या.

१६. पुनर्वसन फ्लॅटमधील विक्री, देवाणघेवाण, भाडेपट्टी, उप-भाडेपट्टी, गहाण, भेटवस्तू, विश्वास, मृत्युपत्र, वारसा, भाडेकरू, परवाना, धारणाधिकार यासह कोणत्याही प्रकारचा दावा, समभाग, हक्क, हक्क किंवा स्वारस्य इतर कोणत्याही व्यक्तीकडे नाही आणि विद्यमान सदस्य सक्षम आहेत आणि या भेटवस्तूंमध्ये प्रदान केलेल्या पद्धतीने ते विकण्यास आणि हस्तांतरित करण्यास पात्र आहेत.

१७. सोसायटीच्या संबंधित विद्यमान सदस्यांसह, या जुन्या सदनिकांच्या पूर्वीच्या मालकांनी या कराराची अंमलबजावणी सर्व कायदे, नियम, विनियम

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

रवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

रवीन



ADJ/R/749/2025
Page/ 43 / 143

प व ल - ३
28/06/2024
४९

34

आणि आदेशानुसार केली आहे आणि कोणत्याही दस्तऐवज, करार किंवा इतर कोणत्याही साधनांच्या तरतुदींचे उल्लंघन करत नाही:

- i- संबंधित कायद्यातील सर्व तरतुदी
- ii- सहकार संस्थेचे नियम
- iii- महाराष्ट्र सरकारने जारी केलेल्या निर्देश क्र. SAGRUYO2007/PRA-KRA554/14-S dated 04/07/2019

१९. व्यवस्थापकीय समिती ही वैधरीत्या निवडलेली समिती आहे आणि समितीच्या सदस्यांनी उक्त कायद्याच्या तरतुदींचे आणि सोसायटीच्या उपनियमांचे पालन केले आहे जेणेकरून ते व्यवस्थापकीय समितीचे सदस्य म्हणून वैधपणे राहतील.

२०. सोसायटीने किंवा विद्यमान सदस्यांनी किंवा पूर्वीच्या कोणत्याही सदस्यीच्या मालकांनी प्रस्तावित नवीन इमारतीतील सदनिका/जुन्या सदनिका आणि पुनर्वसन सदनिका यांच्या विक्री/हस्तांतरणासाठी कोणत्याही प्रकारची वचनबद्धता दर्शविली नाही किंवा प्रस्तावित नवीन इमारती/इमारतींमधील कोणत्याही सदनिका किंवा परिसराची विक्री/हस्तांतरण/भाडेपट्टी किंवा विल्हेवाट लावण्यासाठी ठेवी किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारे कोणत्याही रक्कम स्वीकारली नाही.

२१. विद्यमान सदनिका रिकाम्या करताना विद्यमान सदस्य कोणत्याही निश्चित वस्तू नष्ट करणार नाहीत. विद्यमान सदस्यांनी सर्व सुट्या वस्तू आणि फर्निचर काढून टाकावे.

आर्टिकल ७

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

Shakur
सचिव
यजिनवार

guter

प व ल - ३

28/08/2024

40/19CC

सहकारी संस्थेचे आणि अस्तित्वातील सदस्यांचे शपथपत्र

१. सोसायटी आणि प्रत्येक सदस्य वेळेवर, कायदेशीर वारसा, बँक कर्ज, खटला, मालकी पडताळणीसाठी प्रलंबित देयके यांच्याशी संबंधित सर्व तपशील आणि माहिती विकासकाच्या समाधानासाठी प्रदान करले जाणेकरून भूखंडाचे शीर्षक आणि विद्यमान सदस्यांच्या कागदपत्रांची तपासणी आणि समाधान करणे शक्य होईल. सोसायटी आणि तिच्या सदस्याने दिलेल्या माहितीच्या आधारे विकासकाने प्राप्त केलेला शीर्षक अहवाल सर्व पक्षांना या डीएसाठी बंधनकारक असले.

२. सोसायटी आणि विद्यमान सदस्य सर्व खर्च, देखभाल शुल्क आणि नगरपालिका कर, सामान्य क्षेत्राचे पनवेल महानगरपालिका कर, देय पाणी शुल्क/देय रक्कम (आणि त्यातील थकबाकी) आणि इतर मूल्यांकन आणि/किंवा देय रक्कम आणि/किंवा कोणत्याही प्रकारचे किंवा मालमत्तेच्या संदर्भात आणि/किंवा संबंधित शुल्क विकासकाला उक्त मालमत्तेचा ताबा सोपवण्याच्या तारखेपर्यंतच्या कालावधीसाठी आणि त्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यापासून सुरु होणा-या कालावधीसाठी भरणार आहेत.

३. सोसायटी, विद्यमान सदस्य स्वतः किंवा योग्यरित्या अधिकृत प्रतिनिधीद्वारे विकासकाच्या सूचनेनुसार आश्वासनांच्या उप-निबंधकाच्या कार्यालयासमोर अंमलबजावणी स्वीकारण्यासाठी आणि विकास करार आणि कुलमुख्त्यारपत्र (Power of Attorney) आणि नोंदणी, मुद्रांकन, कर



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुतेर

ADJ/R/749/2025
Page/ 45 / 143

पत्र - ३
२४/०६/२०२५
५१ / १२६

36

आकारणी, विक्री, अर्ज इत्यादींसाठी इतर कोणतीही आवश्यक कागदपत्रे/कागदपत्रे दाखल करण्यासाठी त्वरित उपस्थित राहतील.

४. सिडको/पनवेल महानगरपालिकेच्या प्रत्येक विद्यमान सदस्याचे 'देय प्रमाणपत्र नाही'(No Due Certificate) हे देखील सोसायटी विकासकाला सादर करेल आणि जर कोणतेही शुल्क/दये रक्कम अजूनही देय असेल तर ती प्रत्येक विद्यमान सदस्याद्वारे दिली जाईल आणि विकासक त्यासाठी जबाबदार राहणार नाही. सोसायटी आणि सर्व विद्यमान सदस्य आपापल्या सदनिका आणि संपूर्ण भूखंड रिकामे करण्याच्या तारखेपर्यंत विद्युत बिलाची थकबाकी भरणार आहेत. सर्व सदस्यांनी जागा सोडण्यापूर्वी शेवटच्या भरलेल्या बिलाची प्रत विकासकाला द्यावी.

५. सोसायटी आणि विद्यमान सदस्य सदस्यांचेया संदर्भात सर्व आवश्यक कागदपत्रांची मदत करतील, सहकार्य करतील, अंमलात आणतील आणि प्रदान करतील आणि त्यांची ओळख, कार्ये, फॉर्म, पत्रे, मंजूरी यांना प्रमाणित करतील जेणेकरून विकासकाला या करारात विचार केलेल्या अटी हाती घेण्यास आणि अंमलात आणण्यास सक्षम होईल आणि वैधानिक प्राधिकरणांद्वारे आवश्यकतेनुसार, या प्लॉटच्या संदर्भात माहिती प्रदान करणे आणि रेरामध्ये प्रकल्प नोंदणीसाठी विविध फॉर्म/कागदपत्रे दाखल करणे यासाठी योग्य ती मदत करतील.

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुत्र

प व ल - ३
28/11/2025
42/1/1143

६. विद्यमान सदस्यांचे सर्व विवाद आणि विद्यमान सदस्य आणि सोसायटी यांच्यातील विवाद सोसायटीद्वारे सोडवले जातील. विलंब/खर्च/खर्चे/तोटा इ. त्यासाठी विकासकाच्या खात्याला श्रेय दिले जाणार नाही.

७. सोसायटी आणि विद्यमान सदस्य सहमत आहेत की जर सोसायटीच्या कोणत्याही सदस्यांनी, त्यांच्या कुटुंबातील सदस्यांनी, नातेवाईकांनी किंवा वारसांनी, काम थांबवण्याचा/राहण्याचा किंवा यथास्थितीचा आदेश मिळाल्यामुळे प्रकल्प थांबला असेल आणि विकासकाला या प्लॉटच्या विकासाशी संबंधित कोणतेही उपक्रम करण्यास मनाई असेल अशा कोणत्याही कारवाईला आव्हान दिले किंवा प्रारंभ केला तर अशा परिस्थितीत, विकासकाला प्रतिबंधित केले जाईपर्यंत किंवा निर्बंधित केले जाईपर्यंत किंवा अन्यथा कोणत्याही अडचणी किंवा अतिरिक्त खर्चात टाकले जाईपर्यंत सोसायटीच्या सर्व सदस्यांना (या करारात नमूद केल्याप्रमाणे) विकासक सर्व रक्कम देणे बंद करेल. तशी सर्व इतर खर्चे जेव्हा स्थायिकता सोडण्यासाठी लागतील, ते फक्त थकबाकीदार सदस्यांद्वारेच भरले जातील आणि त्या थकबाकीदार सदस्यांना त्यांच्या प्लॉटचा ताबा त्याचवेळी दिला जाईल जेव्हा ते सर्व देय रक्कमेची भरपाई करतील.

८. सोसायटीचे म्हणणे आहे की, या भूखंडाशी आणि/किंवा जुन्या सदनिकांशी संबंधित कोणतीही वैधानिक आणि/किंवा कंत्राटी देयके

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुत

ADJ/R/749/2025
Page/ 47/143

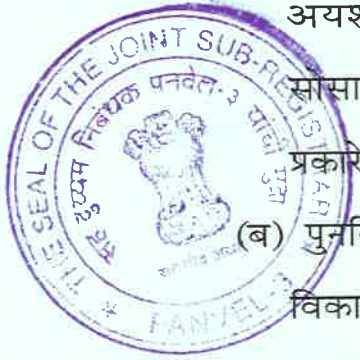
प व ल - ३
28/06/2024
५३ 19/6

38

प्रलंबित नाहीत जी विद्यमान सदस्यांना दये आहेत आणि या भूखंडाशी आणि/किंवा जुन्या सदनिकांशी संबंधित भाडे, वीज, पाणी शुल्क, नगरपालिका कर, खर्च आणि देखभाल शुल्क, प्राप्तिकर इत्यादी सर्व देयके आणि दायित्वे आहेत. त्याची अंमलबजावणी होईपर्यंत योग्य प्रकारे पैसे दिले गेले आहेत आणि पूर्ण पैसे दिले गेले आहेत आणि सर्व विद्यमान सदस्यांनी सध्या त्यांच्या ताब्यात असलेलेया त्यांच्या जुन्या सदनिकांचा ताबा सोपवण्याच्या तारखेपर्यंत ते पूर्णपणे दिले जातील. जर भविष्यात असे आढळून आले की, सद्याच्या सदस्यांनी सध्याच्या ताब्यात असलेलेया जुन्या सदनिकांचा ताबा सोपवण्याच्या तारखेपूर्वीच्या कालावधीसाठी सद्याच्या प्लॉट आणि/किंवा जुन्या सदनिकांच्या संदर्भात देय असलेली कोणतीही देय रक्कम थकबाकी आहे, तर अशा परिस्थितीत:

(अ) विद्यमान सदस्यांद्वारे ते त्वरित दिले जाईल याची सोसायटी खात्री करेल आणि जर असे विद्यमान सदस्य/नवीन सदस्य तसे करण्यात अयशस्वी ठरेल तर सदस्यांची सर्व थकबाकी त्वरित भरणे ही सोसायटीची जबाबदारी आहे आणि त्यासाठी विकासक कोणत्याही प्रकारे जबाबदार राहणार नाही.

(ब) पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कोणत्याही टप्प्यावर वरील डिफॉल्ट झाल्यास, विकासक आपल्या विवेक बुद्धीनुसार अशी रक्कम दऊ शकतो आणि अशी रक्कम अशा डिफॉल्टिंग सदस्याला भाड्याच्या विरुद्ध समायोजित केली जाईल आणि अशा तारखेपर्यंत पुनर्वसन फ्लॉटचा ताबा डिफॉल्टिंग सोसायटी /सदस्यांना न देण्याचा अधिकार



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष

सचिव

खजिनदार

पुत

विकासक राखून ठेवतो, दये रक्कम डिफॉल्टिंग
सोसायटी/सदस्यांकडून दिली जाते.

९. ज्या विद्यमान सदस्यांचे तपशील सध्या सोसायटीकडे उपलब्ध नाहीत किंवा जे सध्या प्रलंबित कागदी कामे/दस्तऐवजांमुळे सोसायटीचे सदस्य नाहीत किंवा जे शोधण्यायोग्य नाहीत किंवा ज्यांनी सिडको रेकॉर्ड, इंडेक्स-॥ इ. वर त्यांच्या नावावर मालमत्ता हस्तांतरित केली नाही अशा विद्यमान सदस्यांच्या कृती आणि/किंवा कृत्यांमुळे उद्भवणा-या कोणत्याही दायित्वांपासून सोसायटी आणि विद्यमान सदस्य विकासकाला नुकसान भरपाई देतील. अज्ञात कारणांमुळे किंवा विद्यमान सदस्य जे सध्या नष्ट झालेल्या मूळ सदस्याचे कायदेशीर वारस आहेत आणि त्यांनी हस्तांतरणाची प्रक्रिया पूर्ण केलेली नाही किंवा ज्यांनी सोसायटीच्या माहितीसह/त्याशिवाय आपली मालमत्ता विकली आहे आणि येथीने खरेदीदाराची माहिती देण्यासाठी सोसायटीशी संपर्क साधला नाही किंवा ज्यांनी सोसायटीच्या भूखंडाच्या पुनर्विकासासाठी सोसायटीला सहकार्य केले नाही आणि अद्याप त्यांची संमती दिली नाही. विकासक या सदस्यांना या करारातील तरतुदींसाठी पात्र ठरवू शकणार नाही.

१०. सोसायटी आणि विद्यमान सदस्य विकासकाला भूखंडाचा रिक्त ताबा विकासकाकडे सुपूर्द करेपर्यंत कोणत्याही सरकारी, गैर-सरकारी संस्थेकडून आणि त्या दिशेने उद्भवणा-या कोणत्याही आणि सर्व कायदेशीर जबाबदा-यांपासून नुकसान भरपाई देतील.

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था नयादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

अध्यक्ष

ADJ/R/749/2025
Page/ 49 / 143

प व ल - ३
28/11/2024
५५ / १८८

40

आर्टिकल ८

विकासकाने केलेले प्रतिपादन

विकासक खालीलप्रमाणे सोसायटीचे प्रतिनिधित्व करतो आणि हमी देतो आणि कबूल करतो की सोसायटी या करारात प्रवेश करताना अशा हमी आणि प्रतिनिधींवर अवलंबून आहे:

- विकासक ही एक भागीदारी संस्था आहे आणि वैधपणे अस्तित्वात आहे आणि महाराष्ट्र राज्य आणि भारतातील इतर राज्यांमध्ये भोगवटा करण्यासाठी पात्र आहे. विकासकाकडे त्याच्या जबाबदा-या पार पाडण्यासाठी आवश्यक सत्ता आणि अधिकार आहेत;
- विकासकाच्या माहितीप्रमाणे विकासकाच्या विरोधात कोणतीही कारवाई खटले, कार्यवाही किंवा तपास प्रलंबित नाहीत, कायद्याने किंवा इक्विटीमध्ये कोणत्याही न्यायालयासमोर किंवा इतर कोणत्याही न्यायिक, अर्ध-न्यायिक किंवा इतर प्राधिकरणासमोर, ज्याचा परिणाम या करारांतर्गत डेव्हलपरचे डेव्हलप किंवा डिफॉल्ट होऊ शकतो किंवा ज्याचा वैयक्तिकरित्या किंवा एकत्रितपणे प्रकल्पावर प्रतिकूल परिणाम होण्याची शक्यता आहे. त्यासाठी विकासकाने स्वतः प्रतिज्ञापत्र देणे बंधनकारक आहे.
- डेव्हलपर कोणत्याही रिट, मनाई आदेश किंवा कोणत्याही न्यायालयाच्या कोणत्याही डिक्री किंवा कोणत्याही सरकारी एजन्सीच्या कोणत्याही कायदेशीररित्या बंधनकारक आदेशाच्या अधीन नाही ज्याचा प्रकल्पावर प्रतिकूल परिणाम होण्याची शक्यता आहे किंवा आहे;



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनूवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

गुडर

४. विकासकाने सर्व लागू कायदांसह सर्व भौतिक बाबींचे पालन करणे आणि आता कोणत्याही दंड, शिक्षा, प्रतिबंधात्मक दिलासा किंवा इतर कोणत्याही नागरी किंवा फौजदारी दायित्वांच्या अधीन नाही, जे एकत्रितपणे, प्रकल्पावर भौतिक प्रतिकूल परिणाम होण्याची शक्यता आहे;
५. विकासकाकडे पात्र आणि सक्षम कर्मचारी आणि उप-कंत्राटदारांसह सर्व आवश्यक कौशल्य, ज्ञान-कौशल्य आणि संसाधने आहेत आणि विकासकाला या करारांतर्गत त्याच्या सर्व जबाबदा-या पार पाडण्यास आणि प्रदान करण्यास सक्षम करण्यासाठी सर्व आवश्यक करार आणि इतर व्यवस्था आहेत.
६. विकासक आपल्या सर्व करारांमध्ये, लायसन्स आणि बांधिलकींमध्ये चांगल्या स्थितीत आहे, ज्या त्याला लागू आहेत, किंवा तो त्याचा भाग आहे, आणि जिथे चांगल्या स्थितीत नसल्यास, त्याचा प्रकल्पावर किंवा विकासकाला या करारामध्ये असलेल्या आपल्या वचनांची आणि जबाबदा-याची पूर्तता करण्यात महत्त्वपूर्ण प्रतिकूल परिणाम होण्याची शक्यता आहे.
७. हा करार विकासकाच्या वैध, कायदेशीर आणि बंधनकारक जबाबदा-या तयार करतो, ज्याची अंमलबजावणी विकासकावर त्याच्या अटीनुसार केली जाऊ शकते, तथापि तत्त्वसंगत सिद्धांत आणि सामान्यपणे कर्जदारांच्या अधिकारांचा नियम लागू होईल.
८. स्थावर मालमत्ता (नियमन आणि विकास) कायदा, २०१६ (रेरा) च्या तरतुदीनुसार विकासक प्रस्तावित प्रकल्पाची नोंदणी करेल.
९. विकासक प्रकल्प अधिकार इतर कोणासही हस्तांतरण करणार नाही. तसेच प्रकल्प, जागा किंवा प्रकल्प तारण म्हणून ठेवणार नाही.



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नसीन पनयेत

अध्यक्ष
सचिव
अजिनदार

पुतरे

ADJ/R/749/2025
Page/ 51 / 143

प व ल - ३
२४७७६२०२५
५५ / १८८

42

आर्टिकल ९
पूर्णतेची कालावधी

- विकासक हा या करारात दिलेल्या कालमर्यादेनुसार प्रकल्पाच्या बांधकामाची क्रिया ३६ महिन्यांच्या आत पूर्ण करेल.
- सोसायटीने त्यांच्या स्वतःच्या खर्चाने आणि प्रयत्नांसह सिडकोच्या नोंदीमध्ये सर्व विद्यमान सदस्यांची नावे नोंदवल्यानंतर तो विकासक पनवेल महानगरपालिका आणि सिडकोकडून एन. ओ. सी. साठी अर्ज करेल. सिडकोच्या नोंदी अद्ययावत करण्यासाठी विकासक सोसायटीला मदत करेल.
- सोसायटीच्या ५ इमारतींना सी-१ श्रेणीत घोषित करण्यासाठी तो विकासक पनवेल महानगरपालिकेसोबत आवश्यक ती पावले उचलले.
- वरील आणि सक्तीच्या परिस्थितीच्या अधीन राहून, विकासक हा प्रस्तावित प्रकल्प विकसित करण्यासाठी संबंधित कायद्यांतर्गत आवश्यक असलेले प्रारंभ प्रमाणपत्र आणि इतर सर्व परवाने, परवानग्या, लायसन्स आणि/किंवा मंजूरी मिळवण्याचा प्रयत्न करेल तसेच या कराराच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून महिन्यांच्या आत पूर्ण प्रीमियम एफएसआय आणि सहाय्यक एफएसआयच्या लोडिंगसह एकूण इमारतीच्या योजनांना आवश्यक मान्यता देईल. अनपेक्षित विलंब झाल्यास अतिरिक्त ६ महिन्यांची मुदतवाढ दिली जाऊ शकते. उक्त प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यापूर्वी जुनी इमारत पाडण्यासह कोणतेही काम हाती घेतले जाऊ शकत नाही.

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

gutra

प व ल - ३

28/11/2024
तारखेमास ३६

५. विकासक प्रस्तावित प्रकल्पाचे बांधकाम पूर्ण करेल आणि सोसायटीतील सर्व सदस्यांनी त्यांचे संबंधित सदनिका/जागा रिकामे केल्याच्या (छत्तीस) महिन्यांच्या कालावधीत भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करेल. या करारामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे किंवा सक्षम प्राधिकरणाकडून पूर्ण संभाव्य एफ. एस. आय. प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून, यापैकी जे नंतर असेल ते ("पूर्ण होण्याचा कालावधी") या भूखंडाचा रिक्त आणि शांततापूर्ण भौतिक ताबा विकासकांना सोपवणे. सोसायटीच्या पूर्व सहमतिने विकासकाला वाढीव कालावधी म्हणून ६ महिन्यांची मुदतवाढ मिळण्याचा अधिकार आहे.

६. प्रस्तावित प्रकल्पासाठी पनवेल महानगरपालिकेकडून (पीएमसी) भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) मिळाल्यावर प्रस्तावित प्रकल्प पूर्ण झाल्याचे मानले जाईल.

आर्टिकल १०

सोसायटी आणि सदस्यांची जबाबदारी आणि जबाबदा—या

१. योजनेला मंजूरी मिळाल्यावर सोसायटी आणि विद्यमान सदस्यांनी उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्यासाठी विकासकाला उक्त मालमत्तेचा शांततापूर्ण ताबा दिला पाहिजे. उक्त मालमत्तेचा रिक्त शांततापूर्ण ताबा सुपूर्द केल्याच्या ३० दिवसांच्या आत विद्यमान सदस्य विकासक आणि सोसायटीकडे त्यांच्या संबंधित सदनिकांसाठी पी. ए. ए. अंमलात आणतील. पी. ए. ए. च्या अंमलबजावणीत सोसायटी किंवा विद्यमान सदस्याने केलेला कोणताही विलंब विकासकाविरुद्ध लावला जाणार नाही.

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष सचिव खजिनदार

पुत

ADJ/R/744/2025
Page/ 53 /143

प व ल - ३
28/11/2024
ye 19/11

44

२. प्रत्येक विद्यमान सदस्याच्या जुन्या फ्लॉट्सचे रिक्त करणारे वेळी, व्यवस्थापकीय समिती विकासकाला शक्य तितक्या सर्व प्रकारे सहाय्य आणि सहकार्य करेल, जेणेकरून संबंधित सदस्य त्यांच्या मूळ सदनिका/संपत्त्या रिक्त करून विकासकाच्या पत्र प्राप्त झाल्यापासून ३० दिवसांच्या आत त्यांना शांततापूर्णपणे जुन्या फ्लॉट्स हस्तांतरित करण्यास मदत करतील, जेणेकरून पुनर्विकास प्रकल्पाला गती मिळेल.

३. तथापि, हे मान्य आहे की विद्यमान सदस्यच त्यांच्या तात्पुरत्या पर्यायी निवासस्थानाच्या शोधासाठी जबाबदार असतील आणि विकासक त्यांना ते प्रदान करण्यास जबाबदार राहणार नाही.

४. विद्यमान सदस्यांकडून काही देय रक्कम वसूल करायची असल्यास सोसायटी त्यांची माहिती विकासकाला देईल आणि विद्यमान सदस्यांना देय असलेल्या प्रस्तावित भाड्यातून उक्त रक्कम वजा केली जाईल.

५. विद्यमान सदस्यांची नावे सिडकोच्या नोंदीमध्ये नोंदवली गेली नाहीत, ते सिडकोने आकारलेले लागू असलेले सिडको हस्तांतरण शुल्क आणि इतर शुल्क भरून सिडकोच्या नोंदीप्रमाणे त्यांची नावे नोंदवून घेतील.

६. हा करार अंमलात आल्यानंतर सोसायटी विकासकाला या कराराच्या अंमलबजावणीच्या कालावधीत उक्त फ्लॉटवर प्रवेश करण्याची परवानगी देते आणि विकासकाला उक्त फ्लॉटच्या पुनर्विकासाशी संबंधित सर्व उपक्रम करण्यास सक्षम करण्यासाठी उक्त फ्लॉटच्या ताब्यात ठेवेल.

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

guter

प व ल - ३

२४/०६/२०२५

६० १९८८

७. सोसायटी याद्वारे विकासकाला उक्त जुनी इमारत पाडण्याची आणि प्रस्तावित प्रकल्पाचे बांधकाम करण्याची परवानगी देते, जी पनवेल महानगरपालिकेने मंजूर केलेल्या योजनांनुसार आणि पनवेल महानगरपालिका / सिडकोच्या नियमांनुसार या भूखंडाच्या सध्याच्या क्षमतेनुसार आणि येथे वर नमूद केल्याप्रमाणे सोसायटीच्या विद्यमान सदस्यांना तात्पुरत्या पर्यायी निवास, ब्रोकरेज, शिफ्टिंग आणि रिफंडेबल डिपॉझिटसाठी पैसे भरल्यानंतर देऊ करते.

८. या मालमतेवर विकासकाने प्रस्तावित केलेल्या प्रस्तावित प्रकल्पाच्या योजना, आराखडे आणि वैशिष्ट्ये मंजूर झाल्यानंतर आणि पनवेल महानगरपालिका / सिडकोच्या मान्यतेनंतर, सोसायटी विकासकाकडून सर्व जुन्या सदनिका रिकाम्या करण्याची आणि त्यांचा शांत, रिक्त आणि शांततापूर्ण ताबा देण्याची माहिती मिळाल्यानंतर ३० दिवसांच्या कालावधीत (जर विद्यमान सदस्यांपैकी कोणीही त्यांचा जुना सदनिका 'रजा आणि परवाना' या आधारावर दिला असेल तर अशा परवानाधारकाने असा जुना सदनिका रिकामा करण्यास मनास दिला नाही याची खात्री करण्यासाठी अशा परवानाधारकाची समती घेणे आवश्यक आहे) सदर सोसायटीच्या उक्त जुन्या इमारतीतील उक्त सोसायटीच्या संपूर्ण जुन्या इमारतीचा शांत, रिक्त आणि शांततापूर्ण ताबा विकासकांना सोपवण्याचे काम करते आणि करेल.

९. जर सोसायटीच्या कोणत्याही विद्यमान सदस्याने ३० दिवसांच्या उपरोक्त निर्धारित कालावधीत त्याचा/तिचा जुना फ्लॉट रिकामा करण्यात अयशस्वी ठरला, तर अशा परिस्थितीत विकासक अशा विद्यमान सदस्याला उपरोक्त नोटीस कालावधी संपण्याच्या तारखेपासून रिक्त होण्याच्या तारखेपर्यंत



सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

[Signature]
अध्यक्ष

[Signature]
सचिव

[Signature]
खजिनदार

[Signature]

ADJ/R/749/2025
Page/ 55 / 143

प व ल - ३

46

२४/११/२०२५

नुकसान/खर्चाच्या

६९

शांततापूर्ण/ताबा

आधारे दंड आकारण्यास आणि उक्त जुन्या फ्लॅटचा देय असलेल्या भाड्याच्या दंडाचे समायोजन करून अशा डिफॉल्टिंग विद्यमान सदस्याकडून असा दंड वसूल करेल. जर असा दंड भाड्यापेक्षा जास्त असेल तर, जोपर्यंत संपूर्ण दंड आणि त्यावर देय व्याज दिले जात नाही तोपर्यंत पुनर्वसन सदनिकेचा ताबा मागे घेण्याचा विकासकाला अधिकार असेल.

१०. सहकारी सोसायटी आणि त्याचे विद्यमान सदस्य या कराराच्या अटी आणि शर्तीचे पालन करण्याचे वचन देतात आणि ते असे वचन देतात की, प्रस्तावित प्रकल्पाच्या बांधकामाच्या दरम्यान ते कोणतेही अडथळे/विघ्न/अडचण/वाद निर्माण करणार नाहीत आणि ते पूर्ण सहकार्य प्रदान करेल. जर सहकारी सोसायटी या करारावर स्वाक्षरी केल्यानंतर कोणताही वाद उठविते किंवा कोणतेही न्यायालयीन प्रकरण दाखल करते, तर विकासकाला त्याच्या कर्तव्यातील कार्य पूर्ण करण्यासाठी असलेल्या सर्व वेळा त्या संबंधित न्यायालय/फोरमच्या स्थगिती आदेश किंवा इंजक्शन कालावधीदरम्यान सदरील सर्व काळे सदर करारामध्ये वाढविला जाईल.



११. सोसायटी उक्त मालमत्तेच्या संदर्भात मालकीशी संबंधित सर्व समस्यांचे निराकरण स्वतःच्या खर्चाने आणि प्रयत्नांवर करेल आणि जर सोसायटीपैकी कोणी असेल तर मालकीच्या सदोषतेमुळे झालेल्या विलंबासाठी प्रस्तावित प्रकल्प पूर्ण होण्यास झालेल्या विलंबासाठी विकासकाला जबाबदार धरणार नाही. विकासक शीर्षकातील काही दोष असल्यास तो दूर करण्याच्या सोसायटीच्या प्रयत्नांना मदत करेल.

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
सगिनदार

गुप्तर

प व ल - ३
२४/०६/२०२५
६२/१९८

47

१२. सोसायटी सर्व मूळ पत्रव्यवहार, दस्तऐवज, स्वामित्व पत्रे इत्यादी तपासणीसाठी सादर करेल, जेणेकरून विकासक आपल्या वकिलाद्वारे उक्त मालमत्तेवरील सोसायटीच्या मालकीची पडताळणी करू शकतील आणि येथे नमूद केलेल्या कोणत्याही हेतूसाठी सर्व संबंधित प्राधिकरणे इत्यादींशी पाठपुरावा करू शकतील आणि विकासकांना त्याच्या प्रती राखून ठेवण्याची परवानगी देईल, सोसायटी विकासकाने जेव्हा आवश्यक असेल तेव्हा त्याची मूळ प्रत तयार करण्याचे काम करेल.

१३. सोसायटी याद्वारे विकासकाला सोसायटीच्या वतीने सर्व कागदपत्रे अंमलात आणण्याचा, विकासक एरिया फ्री सेल भागातील नवीन फ्लॅट खरेदीदाराला सोसायटीचा सदस्य म्हणून प्रवेश देण्याचा अधिकार देते. विकासकाने सोसायटीच्या उपनियमांमध्ये नमूद केल्यानुसार सदस्यत्व फॉर्मसह लेखी पत्राद्वारे सोसायटीला नवीन सदस्यांचा तपशील कळवावा आणि उक्त विनामूल्य बिली क्षेत्रासाठी प्रत्येक नवीन सदस्यासाठी रु.५००/- इतकी समभागा रक्कम आणि सदस्यत्व शुल्काची रक्कम द्यावी.

१४. पनवेल महानगरपालिका/सिडकोने मागणी केल्यास उक्त मालमत्तेचा रिकत ताबा विकासकाकडे सुपूर्द करण्याच्या तारखेपर्यंत सोसायटी सर्व मूल्यांकन, थकबाकी, विजेची बिले आणि पाण्याची बिले आणि पनवेल महानगरपालिका/सिडकोची देयके भरणार आहे.

१५. सोसायटीच्या शेवटच्या विद्यमान सदस्याने जुने फ्लॅट रिकामे करून विकासकाला शांततेत ताबा दिल्याच्या तारखेपासून ते भोगवटा प्रमाणपत्र



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुतोर

ADJ/R/74/2025
Page/ 57/143

प व ल - ३
२४००६२०२५
६३


48

मिळेपर्यंतचा कालावधी, या दरम्यानचे सर्व नियमित खर्च व कर विकासक भरतील. परंतु, जर कोणत्याही अधिका-यांकडून समाजातील शेवटच्या विद्यमान सदस्याने फ्लॉट रिकामा करण्यापूर्वीच्या कालावधीसाठी कोणतीही मागणी करण्यात आली, तर ती जबाबदारी त्या संबंधित सदस्याची असेल. फक्त बांधकामाच्या कालावधीत म्हणजेच शेवटच्या सदस्याने जुना फ्लॉट विकासकाला दिल्यानंतरपासून ते भोगवटा प्रमाणपत्र मिळेपर्यंतचा कालावधी यामधील मागण्या फक्त विकासकाच्या जबाबदारीत येतील.

१६. या करारातील समजुतीला प्रभाव देण्यासाठी, सोसायटी याद्वारे सर्व पुढील आणि इतर कामे, कागदपत्रे, लेखन, आश्वासन आणि विकासक किंवा नामनिर्देशितांच्या बाजूने किंवा परिस्थितीनुसार नियुक्त केलेल्या घोषणेची अंमलबजावणी करण्यास आणि पूर्ण सहकार्य करण्यास सहमत आहे. सोसायटी पुढे सर्व अर्ज, प्रतिज्ञापत्र, लेखन, कागदपत्रे इ. अंमलात आणण्यास सहमत आहे, जे संबंधित अधिका-यांकडून मांडणी, बांधकाम योजना एनओसी इत्यादीची मंजूरी मिळविण्यासाठी ते सादर करण्याच्या उद्देशाने विकासकाला आवश्यक असू शकते.

१७. सोसायटी असेही घोषित करते आणि पुष्टी करते की जोपर्यंत या भूखंडावर नवीन इमारत बांधली जात नाही आणि या कराराच्या निर्वाहादरम्यान सोसायटी या भूखंडाच्या संदर्भात कोणतीही वचनबद्धता करणार नाही आणि सोसायटी इतर कोणत्याही व्यक्तीला या भूखंडावर नवीन इमारत/इमारती बांधण्याचा कोणताही अधिकार देणार नाही. परंतु विकासक त्याची जबाबदारी

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

 अध्यक्ष
 सचिव
 खजिनदार

Juter

प व ल - ३

49

२४/०९/२०२५

सोसायटीला / दुसऱ्या
एच / १९८८

तसेच अटी/शर्ती पुर्ण करण्यास असमर्थ ठरल्यास
विकासकाला देण्याचा/हस्तांतरण करण्याचा अधिकार असेल.

१८. विकासकाकडून माहिती मिळाल्यानंतरही पुनर्वसन फ्लॅटमधील स्थलांतर न करणारे विद्यमान सदस्य, सोसायटीला उक्त पुनर्वसन फ्लॅटमधील देय असलेल्या सर्व पनवेल महानगरपालिकेतील त्यांचे संबंधित समभाग, निर्गमन, कर, देखभाल शुल्क इत्यादी भरण्यास आणि सोडण्यास बांधील आणि जबाबदार असतील.जर वैयक्तिक मालमत्ता कर, पाणी, वीज बिले किंवा कोणत्याही प्राधिकरणाची इतर देयके ताब्यात घेतल्यानंतरही तयार केली गेली नाहीत आणि एकच बिल तयार केले गेले असेल तर सर्व विद्यमान सदस्यांकडून प्रमाणबद्ध आधारावर अशी देय रक्कम मागितली जावी आणि विद्यमान सदस्यांना ती रक्कम भरणा करावी लागेल. तथापि, अशी वैयक्तिक बिले लवकरात लवकर मिळवणे ही विकासकाची जबाबदारी असेल.

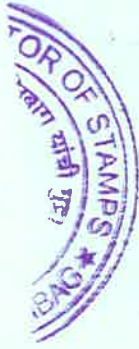
१९. एकरूपता राखण्यासाठी आणि विसंगती दूर करण्यासाठी सोसायटी, प्रकल्प किंवा त्याचा कोणताही भाग विकणार नाही आणि/किंवा विक्री करणार नाही.वाटाघाटीपासून कराराला अंतिम रूप देण्यापर्यंत (सर्व १९८० सदनिका व्यतिरिक्त) सदनिकांची विक्री केवळ विकासकाद्वारे केली जाईल.

२०. या करारामध्ये नोंदवलेल्या सर्व अटी आणि शर्तीच्या अधीन राहून सोसायटी सिडको/पनवेल महानगरपालिका एनओसी अर्ज करण्यासाठी आणि प्राप्त करण्यासाठी विकासकांना सहकार्य करेल.

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

सचिव



ADJ/R/749/2025
Page/ 59 /143

प व ल - ३
२४०८६२०२५
६५ /१८८

50

आर्टिकल ११

सदस्यांसोबत स्वतंत्र वैयक्तिक करार

१. विकासकाकडून पनवेल महानगरपालिका किंवा सिडकोकडून किंवा सक्षम प्राधिकरणाकडून अंतिम भेगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्याची पावती मिळाल्यानंतर सोसायटी सदस्यांना त्यांच्या जुन्या सदनिकांच्या बदल्यात पुनर्वसन सदनिका वाटप करेल. या उद्देशासाठी सोसायटी व्यावसायिकांशी सल्लामसलत करून एक यंत्रणा तयार करू, निवडू शकते किंवा अशा सदनिकांचे स्वीकार्य आणि परिश्रमपूर्वक वाटप करण्याचा निर्णय घेऊ शकते. कोणत्याही परिस्थितीत, विकासक अशा वाटपाच्या प्रक्रियेच्या परिणामांपासून दायित्व किंवा जबाबदारीपासून मुक्त होईल. सोसायटी/विद्यमान सदस्यांनी वाटपात कोणत्याही बदलासाठी विकासकाकडे संपर्क साधू नये किंवा काही विशेष वाटपासाठी सोसायटीकडे स्वतःची शिफारस करू नये. अशा पुनर्वसन सदनिकांच्या वाटपात विकासक सहभागी होणार नाही.



सोसायटी विद्यमान सदस्यांच्या पुनर्वसन सदनिकांचे हक्क त्यांच्या जुन्या सदनिकांच्या बदल्यात हस्तांतरित करण्यासाठी विद्यमान सदस्यांसह स्वतंत्र कायमस्वरूपी पर्यायी निवास करार' ('पीएएए') अंमलात आणेल. विकासक या पी. ए. ए. मध्ये पक्षकार म्हणून काम करेल. विकास करार आणि/किंवा विकासक भागाचे खरेदीदार आणि सोसायटी यांच्यातील विनामूल्य विक्री करार हे मुख्य दस्तऐवज/साधन असेल आणि हा पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक असलेले आणखी अनेक करार सुलभ

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

gutee

प व ल - ३
२४/०६/२०२५
६६/२०२५

51

करण्यासाठी महाराष्ट्र मुद्रांक कायदा, १९५८ च्या अनुसूची-१ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे विकासकाद्वारे अंमलबजावणी केल्या जाणा-या मुख्य दस्तऐवजावर पुरेसा मुद्रांक शुल्क भरला जाईल. विद्यमान सदस्यांसोबतच्या पी. ए. ए. चा समावेश असलेल्या त्यानंतरच्या करारांना दुय्यम साधने मानले जाईल.

३. सोसायटी हे सुनिश्चित करेल की सोसायटीचे सदस्य अशा पी. ए. ए. च्या अंमलबजावणीला आणि नोंदणीला विलंब करणार नाहीत. सोसायटीच्या पूर्व लिखित संमतीशिवाय उक्त पी. ए. ए. मध्ये कोणताही बदल केला जाणार नाही.

४. विद्यमान सदस्यांना त्यांच्या संबंधित जुन्या सदनिकांमध्ये पहिल्या अनुसूचीत वर्णन केलेल्या अतिरिक्त रेरा कार्पेट क्षेत्राच्या प्रत्येक वापरातील क्षेत्रावर आणि त्याहून अधिक कोणत्याही अतिरिक्त कार्पेट क्षेत्राची मागणी करण्याचा अधिकार राहणार नाही. तथापि, विकासक त्यांच्या विवेकबुद्धीनुसार, विकासकांना योग्य आणि योग्य वाटेल अशा दराने सदस्यांना अतिरिक्त क्षेत्र वाटप करू शकतात.



आर्टिकल १२

विकासकाचा अंतर्भाव



या भूखंडाच्या पुनर्विकासासाठी, विकासकाला पुढील अधिकार असतील:

१. प्रस्तावित प्रकल्प विकसित करण्यासाठी सोसायटीने ताब्यात घेतलेल्या उक्त मालमत्तेचा रिक्त ताबा मिळवणे आणि जुन्या इमारती पाडणे;

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पं. ए. ए.

ADJ/R/749/2025
Page/ 61 / 143

प व ल - ३
२४००६२०२५
६० १९९

52

२. या कराराची अंमलबजावणी केल्यावर, विकासकाला या भूखंडावर विकासकचे नाव दर्शविणारे फलक/होर्डिंग लावण्याचा आणि/किंवा उभारण्याचा अधिकार असेल तसेच जाहिरात/सार्वजनिक सूचना जारी करण्याचा आणि वृत्तपत्रांमध्ये आणि इतर माध्यमांमध्ये जाहिरात करण्याचा अधिकार असेल.

३. प्रचलित विकास नियंत्रण नियम आणि लागू असलेल्या इतर संबंधित नियमांनुसार या प्लॉटच्या पूर्ण संभाव्य एफएसआयचा वापर करणे आणि बांधकाम करून त्याचा वापर करणे तसेच या प्लॉटवर उपलब्ध असलेल्या सर्व प्रत्यक्ष आणि/किंवा अप्रत्यक्ष लाभांचा वापर करणे आणि संबंधित प्लॉटशी संलग्न करणे. या करारामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे एफ. एस. आय. च्या पलीकडे एफ. एस. आय. मध्ये सुधारणा किंवा वाढ झाल्यास, अशा अतिरिक्त एफ. एस. आय. चा वाटप सोसायटी आणि विकासक यांच्यामध्ये प्रत्येकी ५०% दिला जाईल;

४. मंजूर नकाशानुसार प्लॉट्स, स्टिल्ट, बेसमेंट इत्यादींचे बांधकाम करणे;

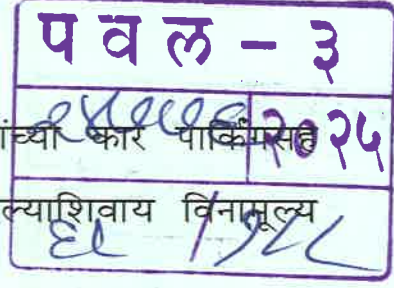
विक्री होताळण्यासाठी, संभाव्य खरेदीदाराकडे हस्तांतरित करणे किंवा स्वतःसाठी विनामूल्य विक्री क्षेत्र राखून ठेवणे आणि त्यांनी केलेल्या सर्व खर्चाची परतफेड करण्यासाठी त्याचा योग्य विचार करणे आणि अतिरिक्त रक्कम त्यांचा स्वतःचा नफा म्हणून ठेवणे. या उद्देशासाठी, विकासकाला सोसायटीच्या वतीने वाटप पत्रे, विक्री/विक्री करार, मागणी पत्रे आणि मोफत विक्री क्षेत्रातील संभाव्य युनिट खरेदीदारांसाठी आणि त्यांच्या मालकीबाबत पुष्टीकरण करणारा पक्ष म्हणून स्वाक्षरी करण्याचा आणि अंमलात आणण्याचा



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
स्वगिनदार

guter



अधिकार असेल. तथापि, विकासक नवीन इमारतीत त्यांच्या कार्यावाहीत विद्यमान सदस्यांना पुनर्वसन सदनिकांचा ताबा प्रथम दिल्याशिवाय विनामूल्य विक्री क्षेत्राच्या खरेदीदाराच्या ताब्यात देणार नाही.

६. उक्त भूखंडाच्या संपूर्ण आणि योग्य पुनर्विकासासाठी आवश्यक असलेली इतर सर्व आनुषंगिक कृत्ये, कार्ये आणि गोष्टी करणे आणि त्यांची अंमलबजावणी करणे.
७. विकासक त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने सोसायटीच्या नावाने पूर्ण संभाव्य एफ. एस. आय. मिळवण्याचा आणि त्या प्लॉटवर त्याचा वापर आणि उपभोग घेण्याचा हक्कदार असेल. हे देखील मान्य केले गेले आहे की विकासकाला सर्व सुविधांसह मंजूर केलेल्या अशा परवानगी असलेल्या वापरकर्त्यासाठी खाली मान्य केलेल्या विनामूल्य विक्री क्षेत्राची विक्री, हस्तांतरण, भाडेपट्टी, परवाना तयार करण्याचा किंवा कोणत्याही प्रकारचा विल्हेवाट लावण्याचा अधिकार असेल आणि नव्याने बांधलेल्या इमारतीच्या विक्रीयोग्य सदनिकांना प्रत्येकी एक (सोसायटी क्षेत्र वगळता) इत्यादीसाठी पार्किंग जागा वाटप करण्याचा अधिकार असेल आणि अशा अटी व शर्तीवर ज्याला "मालकी आधार" म्हणून ओळखले जाते आणि सोसायटी आणि/किंवा तिच्या सदस्यांना कोणत्याही प्रकारे जबाबदार न राहता संपूर्ण विक्रीची रक्कम योग्यरित्या वापरण्याचा अधिकार असेल. विनामूल्य विक्री क्षेत्राचा विकासक आणि खरेदीदार यांच्यातील करार हा सोसायटीचा प्रतिनिधी म्हणून नव्हे, तर मुख्य आधारावर असेल आणि या संदर्भात सोसायटीला जबाबदार धरले जाणार नाही.



सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था नयादित

नवीन पन्वेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

१२/०९/२०२५

ADJ/R/749/2025
Page/ 63 / 143

प व ल - ३

54

२४०७६२०२६

६९

८. विकासक याद्वारे सहमत आहे की सर्व मोकळी जागा, प्रस्तावित प्रकल्पाच्या पॅरापेटसह बाह्य उंची, कंपाऊंड आणि कंपाऊंड भिंत तसेच टेरेस भिंत, जागा आणि टाकीचे फ्लॉट कव्हर आणि सर्व सदनिकांना प्रत्येकी एक पार्किंग देऊन शिल्लक पार्किंग यासह कंपाऊंड क्षेत्र केवळ सोसायटीचे असेल.

९. याद्वारे हे स्पष्ट केले जाते की अशा सर्व पुनर्विकासाची कामे -

अ. अशा भूखंडाच्या विकासासाठी राज्य सरकारच्या धोरणातील सुधारणा आणि/किंवा बदल (जे वेळोवेळी लागू होऊ शकतात) त्यानुसार असतील.

ब. पूर्ण क्षमतेच्या एफ. एस. आय. चा वापर करून या भूखंडावरील निवासी इमारती/विभाग/विभागांच्या बांधकामाच्या कामासह प्रकल्प राबवणे आणि पूर्ण करणे.

१०. विकासक यु. डी. पी. सी. आर.-२०२० आणि सिडको/पनवेल महानगरपालिकेच्या नियमांनुसार आवश्यक एफ. एस. आय. आणि मांडणी एफ. एस. आय. खरेदी करू शकतो, असे विकासकाने मान्य केले, घोषित केले आणि पुष्टी केली आहे. पूर्ण संभाव्य एफ. एस. आय. मंजूर झाल्यानंतर आणि पूर्ण क्षमतेच्या एफ. एस. आय. सह योजनेची मंजूरी घेतल्यानंतर आणि सिडको/पनवेल महानगरपालिकेची एन. ओ. सी. मिळाल्यानंतर, विकासक संबंधित प्राधिकरणाकडून पुढील आवश्यक मंजूरी मिळवेल जी या भूखंडाच्या पुनर्विकासासाठी आवश्यक आहे. विकासक पुढे घोषित करतात की ते सिडको/पनवेल महानगरपालिकेने तयार केलेल्या



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नसीन पनवेल

अध्यक्ष

सचिव

खजिनदार

Juter

प व ल - ३
२५/०६/२०२६
१००/१/१६

नियमानुसार प्रस्तावित प्रकल्पाचे बांधकाम करतील. सोसायटी आणि तिचे सदस्य विकासकाला नवीन इमारत/इमारती अशा प्रकारे बांधण्याची अधिकार देतात ज्याद्वारे विकासकाला योग्य वाटणा-या सवलती/प्रोत्साहन दिले जाते.

आर्टिकल १३

विकासक यांची जबाबदारी आणि कर्तव्ये

या कराराच्या अंमलबजावणीवर, विकासक जबाबदार आहे:

१. सोसायटीच्या नावे अर्ज करण्यासाठी आणि प्राप्त करण्यासाठी, सर्व संबंधित प्राधिकरणांकडून योजना मंजूर करण्यासाठी, प्रस्तावित प्रकल्पाचे बांधकाम सुरू करण्यासाठी आणि पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक मंजूरी आणि परवानगी आणि पनवेल महानगरपालिका/सिडको आणि अशा इतर प्राधिकरणांसमोर परवानगी, एनओसी, उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी मंजूरी मिळविण्यासाठी अर्ज करणे.

२. उक्त मालमत्तेचा रिक्त ताबा मिळवल्यानंतर प्रत्येक विद्यमान सदस्याला तात्पुरत्या निवासासाठी मान्य दराने भाडे देणे.

३. सर्व एन. ओ. सी. मिळाल्यानंतर उक्त मालमत्ता रिकामी करण्यासाठी नोटीस बजावणे. एन. ओ. सी. मिळविण्यासाठी लागणारा वेळ हा विकासकाचा कालावधी म्हणून गणला जाणार नाही. कोणत्याही परिस्थितीत, पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कोणत्याही टप्प्यावर, कोणत्याही वित्तीय सोसायटी आणि विद्यमान सदस्य/पूर्वीच्या मालकांच्या संदर्भात काही खटले असल्यास, ते सोसायटीद्वारे



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
अजिनदार

अजिनदार

ADJ/R/7 /2025
Page/ 65 /143

प व ल - ३
२४००६/२०२५
७९

56

स्वतःच्या खर्चाने आणि प्रयत्नांद्वारे हाताळले जातील. त्यासाठी लागणारा वेळ/खर्च यासाठी विकासक जबाबदार राहणार नाही.

४. मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क, जीएसटी आणि इतर कोणतेही प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष कर, कोणताही अधिकृत कायदेशीर खर्च आणि विकास कराराशी संबंधित सर्व आनुषंगिक खर्च तसेच पुनर्वसन सदनिकांच्या वाटपाबाबत. विकासक उक्त शुल्क भरण्यात अयशस्वी होण्याच्या परिणामांपासून सोसायटी आणि सदस्यांना नुकसान भरपाई दिली जाईल.

५. या सोसायटीची उक्त जुनी इमारत पाडणे आणि मंजूर केलेल्या योजनांनुसार आणि मंजूरी देणा-या अधिका-यांच्या आवश्यकतेनुसार वर नमूद केलेल्या कालमर्यादेनुसार या भूखंडावरील बांधकामाची पुनर्रचना आणि बांधकाम पूर्ण



युक्त नमूद केलेल्या पद्धतीने बांधकाम करण्यासाठी विकासकाला या भूखंडावर मिळाल्यावर, विकासकाला त्याचे प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार, कंत्राटदार आणि उप-कंत्राटदार, अभियंते, कामगार आणि असे इतर कर्मचारी आणि/किंवा कर्मचारी किंवा अन्यथा या भूखंडावर बांधकाम करण्यासाठी या करारानुसार आवश्यक साहित्य आणणे आणि ठेवणे आणि/किंवा संचयित करणे यासह या भूखंडावर आणण्याचे स्वातंत्र्य असेल आणि लागू असलेल्या सर्व संबंधित कामगार नोंदणी आणि कायद्यांचे पालन करणे.

७. संभाव्य खरेदीदारांना उक्त विकासक क्षेत्रातील युनिट्स विकण्यासाठी विकासकाने रेषाच्या तरतुदीनुसार "प्रवर्तक" म्हणून स्वतःची नोंदणी करावी.

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

जतर

प व ल - ३

28/06/2024

57

८. प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार, कंत्राटदार, उप-कंत्राटदार, सल्लागार इत्यादींची नियुक्ती करण्यासाठी विकासक पूर्णपणे अधिकृत आहे. येथे नमूद केलेल्या पद्धतीने बांधकाम करणे. विकासक सोसायटीने नियुक्त केलेल्या वास्तुविशारद/प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार आणि कायदेशीर सल्लागाराला व्यावसायिक शुल्क देईल आणि विकासक सोसायटीचे प्रतिनिधी, वास्तुविशारद, संरचनात्मक अभियंता यांना जागेची तपासणी करण्याची परवानगी देईल. वैयक्तिक सदस्य विकासकांच्या पूर्वपरवानगीने स्थळाची तपासणी करू शकतो आणि सोसायटीच्या समिती सदस्यांपैकी कोणीही त्याच्यासोबत असायला हवे.

९. डेव्हलपर बांधकाम आणि प्रस्तावित प्रकल्प पूर्ण करताना आवश्यक सर्व कायदेशीर कृत्ये आणि गोष्टी करणे आणि विकासक निविदा दस्तऐवज दिनांक २७/१२/२०२४ नमूद वैशिष्ट्ये आणि कायदे तरतुदी आणि उपनियम आणि कॉर्पोरेशन, डी.सी. च्या नियम आणि सर्व बाबतीत सुसंगतता मध्ये कामे करणे. इतर कोणत्याही सार्वजनिक सोसायटीचे किंवा स्थानिक प्राधिकरणाचे किंवा तिचे नियमन करण्याचे अधिकारक्षेत्र असलेल्या प्राधिकरणाचे नियम आणि विनियम आणि संपूर्ण काळात ते निरुपद्रवी राहतील आणि सोसायटीला सर्व दाव्यांपासून आणि त्याविरुद्ध नुकसान भरपाई मिळवून देतील सद्याच्या कामाच्या संबंधात किंवा येथे समाविष्ट असलेल्या प्राधिकरणाच्या अंतर्गत केलेल्या किंवा करण्यायोग्य किंवा वगळण्यात आलेल्या कोणत्याही गोष्टीच्या संबंधात सद्याच्या प्राधिकरणांद्वारे प्रगती किंवा काम देय होऊ शकेल किंवा मागणी केली जाईल अशा कोणत्याही काळात शुल्क आकारले जाते आणि सामान्यतः आणि वेळोवेळी सदस्यांनी आपापल्या सदनिकांमधून स्वतःला



सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

(Signature)
अध्यक्ष

(Signature)
सचिव

(Signature)
अजिनदार

(Signature)

ADJ/R/749/2025
Page/ 67/143

प्रवल - ३
२४००६२०२५
७३/१८८

58

काढून घेतले आणि सद्याच्या मालमत्तेचा ताबा विकासकाकडे सुपूर्द केल्याच्या तारखेपर्यंत सर्व दावे, सुलभता, खर्चाचे दर, भाडे, नगरपालिका कर आणि इतर शुल्क आणि इतर सर्व देयके, शुल्क, आकारणी आणि भार सोसायटी किंवा भोगवटादाराविरुद्ध त्यानंतर कोणत्याही वेळी कायद्यांद्वारे आकारले जाणारे किंवा अन्यथा सद्याच्या भूखंडावर विकासकाने केलेल्या उक्त पुनर्विकासाशी संबंधित देय आणि/किंवा देय होईल आणि सोसायटीकडून नुकसान भरपाई दिली जाईल.

१०. साइटच्या सुरक्षिततेसाठी, पुनर्विकास आणि पाडण्याच्या चालू असलेल्या कामासाठी, कर्मचारी, उप-कंत्राटदार कर्मचारी, जनता आणि प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे कामाशी संबंधित किंवा कामाच्या आसपासच्या सर्व व्यक्तींसाठी विकासक पूर्णपणे जबाबदार असेल. जेथे असे करण्याची वैधानिक आवश्यकता आहे तेथे सर्व भागधारकांना अहवाल, सूचना आणि माहिती सादर करण्यासाठी विकासक पूर्णपणे जबाबदार असेल. जुन्या इमारती पाडताना आणि बांधकाम कालावधीत शेजारच्या इमारतींचे कोणतेही नुकसान झाल्यास विकासक आवश्यक ती पावले उचलेल आणि काळजी घेईल. तथापि, योग्य ती काळजी घेतल्यानंतर देखील शेजारच्या इमारतींचे कोणतेही नुकसान झाले, अशा तृतीय पक्षाच्या नुकसानीसाठी नुकसान भरपाईसाठी विकासक जबाबदार असेल.

११. विकासक आर्किटेक्ट, सब-कंत्राटदार आणि आर.सी.सी. ची सर्व फी देईल. या भूखंडाच्या पुनर्विकासासाठी त्यांनी नियुक्त केलेले सल्लागार. सोसायटी आणि तिच्या सदस्यांना नव्याने बांधण्यात आलेल्या बहुमजली इमारतीचा

सहायी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

गुप्ते

प व ल - ३
२४/०६/२०२५
७४/१८८

59

(पंखांसह किंवा त्याशिवाय) ताबा दिला जाईपर्यंत, विकासक सर्व/विकास शुल्क, सुधारणा शुल्क, पायाभूत सुविधा शुल्क, प्रीमियम, पाणी शुल्क, वीज शुल्क, ठेवी, दंड किंवा सिडकोला किंवा संबंधित अधिका-यांना पुनर्विकासाच्या संदर्भात किंवा त्याच्याशी संबंधित देय असलेले इतर कोणतेही शुल्क देईल या भूखंडाचा ताबा घेण्याच्या तारखेपासून सोसायटीला नवीन इमारत/इमारती सोपवण्याच्या तारखेपर्यंत विकासक या भूखंडाच्या संदर्भात मालमत्ता कर आणि इतर खर्च भरणार आहे.

१२. विकासकाला अंशतः/पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र/वास्तुविशारद पूर्णता प्रमाणपत्र मिळाल्यावर, प्रथम त्या भूखंडावर नव्याने बांधण्यात आलेल्या इमारतीतील विद्यमान सदस्यांना पुनर्वसन सदनिका देऊ करेल आणि त्यानंतर, ते नवीन खरेदीदारांना या प्रकल्पातील मोफत विक्री क्षेत्राचा ताबा देऊ शकतील.

१३. विकासकाने वास्तुविशारदाकडून इमारत पूर्ण केल्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्यानंतर सोसायटीला त्याची माहिती द्यावी आणि त्यानंतर अर्धशतक/पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून, नवीन इमारत/इमारती तयार होण्यासाठी नवीन इमारत/इमारती पूर्ण झाल्याबद्दल सोसायटीला लेखी कळवाव आणि सोसायटी आपल्या सदस्यांना अशी माहिती मिळाल्याच्या तारखेपासून ३० दिवसांच्या कालावधीत नवीन इमारती/इमारतींमधील त्यांच्या संबंधित सदनिका ताब्यात घेण्यास सांगेल आणि भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर अशी माहिती मिळाल्यावर, विकासक भाडे/नुकसान भरपाई/परवाना शुल्क, कर, मूल्यांकन इ. आणि सोसायटीच्या कोणत्याही सदस्यांना इतर खर्च भरण्यासाठी आणि



सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

Handwritten signature in blue ink.

ADJ/R/749/2025
Page/ 69 / 143

प व ल - ३
२४७७६२०२५
७५ / १८८

60

सदस्याने त्याचे तात्पुरते पर्यायी निवासस्थान आणि/किंवा योग्य इतर जागा रिकामे केले आहेत की नाही याची पर्वा न करता जबाबदार राहणार नाही.

१४. ज्या विद्यमान सदस्यांची नावे पहिल्या अनुसूचीत किंवा दिनांक ४ जुलै, २०१९ रोजी जीआरमध्ये नमूद केलेल्या प्रक्रियेनुसार नोंदवली गेली आहेत आणि/किंवा ज्यांच्या वारसांची नावे पहिल्या अनुसूचीत नोंदवल्याप्रमाणे प्रत्येक विद्यमान सदस्याच्या करारात नोंदवली गेली आहेत, त्या प्रत्येक व्यक्तीचा मृत्यू झाल्यास त्याच व्यक्तीला केवळ सोसायटीला कळवून विकासक फ्लॉटचा ताबा देईल आणि विकासक नवीन परिसराच्या व्यापाराच्या वेळी कायमस्वरूपी पाणी, वीज आणि गॅस जोडणी देईल.

आर्टिकल १४

विकासकाचा हक्क



१. विक्री करार तयार करणे, वाटप पत्रे, आनुषंगिक करार, विक्री दस्तऐवज, रेरा (विक्री साठीचा करार) अंतर्गत आवश्यक असलेले करार आणि करारांसह हस्तांतरणाचे करार, इतर गोष्टींबरोबरच ठिकाण आणि प्रकल्पाच्या संदर्भात खरेदीदारांशी अंमलात आणणे. हे ए. एफ. एस. पक्षांमध्ये मान्य झालेल्या स्वरूपात आहे आणि या कराराच्या अटी, हेतू आणि भावना प्रतिबिंबित करते. रेरा अंतर्गत खरेदीदार, सोसायटी आणि विकासक यांच्यात अंमलात आणल्या जाणा-या 'ए. एफ. एस.' च्या मसुद्याला पक्षांकडून अंतिम रूप दिले जाईल.

२. सोसायटीच्या वतीने ए. एफ. एस. कार्यान्वित करणे आणि नोंदणी करणे आणि कोणत्याही कायदानुसार किंवा कोणत्याही खरेदीदाराद्वारे आवश्यक

सद्व्याधी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष

सचिव

खजिनदार

गुंतेर

असल्यास पुष्टीकरण करणारा पक्ष म्हणून विक्री करारांवर स्वाक्षरी करणे. सोसायटी आणि डेव्हलपर कायदानुसार आवश्यक असलेल्या पद्धतीने ए. एफ. एस. ची अंमलबजावणी आणि नोंदणी करतील. या उद्देशासाठी सोसायटी स्वतंत्रपणे अंमलबजावणी करेल आणि विकासकाच्या नावाने कुलमुख्यारपत्र नोंदणी करेल.

३. दलालांची नियुक्ती, समाप्ती, दलालांच्या गुंतवणुकीच्या अटींमध्ये बदल आणि दलाल आणि इस्टेट एजंट्सच्या संदर्भात सर्व कृती आणि मार्केटिंगावर दलालीचे पैसे देण्याशी संबंधित सर्व उपक्रम हाती घेणे, ज्या उद्देशाने सोसायटी सर्व आवश्यक सहाय्य प्रदान करेल आणि आवश्यक त्या संदर्भात आवश्यक ती कारवाई करेल.
४. प्रकल्पाच्या विक्री आणि जाहिरातीच्या उद्देशाने प्रकल्पाच्या जागेवर कार्यालय आणि नमुना/सदनिका उभारणे.
५. या प्रकल्पाची विक्री आणि जाहिराती हाती घेणारी ऑन-साइट विक्री आणि जाहिराती कार्यसंघ स्थापन करणे आणि कार्यान्वित करणे.
६. या कराराच्या अटीनुसार आणि विकासक क्षेत्रातील सदनिकांच्या विक्रीसाठी विकास योजनेनुसार मार्केटिंग हाती घेणे. विकास योजनेनुसार प्रकल्पाची जाहिरात करणे आणि मार्केटिंगचा भाग म्हणून त्याची जाहिरात करणे. सर्व जाहिरात आणि मार्केटिंग सामग्रीवर विकासकाच्या ब्रँडला प्राधान्य दिले जाईल. सर्व जाहिरात आणि मार्केटिंग साहित्य, माहितीपत्रके आणि प्रतिमा विकासकाने ठरविल्याप्रमाणे वैशिष्ट्ये आणि सामग्रीची असतील.



सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

gator

ADJ/R/7492025
Page/ 71 /143

प व ल - ३

28/06/2024

66

62

७. इलेक्ट्रॉनिक आणि/किंवा मुद्रित माध्यमांद्वारे आणि/किंवा इंटरनेटद्वारे किंवा अशा इतर पद्धतीने प्रकल्पाची जाहिरात आणि प्रसिद्धी करणे आणि उक्त भूखंडावर आणि प्रकल्पात होर्डिंग आणि चिन्हे स्थापित करणे आणि त्यांची देखभाल करणे.

८. फलक, बिल फलक, छापील जाहिराती आणि होर्डिंग आणि पत्रके लावणे, प्रदर्शनांना उपस्थित राहणे आणि त्यात सहभागी होणे आणि प्रकल्पाचा प्रवर्तक म्हणून सोसायटीच्या नावासह विकासकाचे नाव नमूद करणे.

९. विकासक नियमितपणे करावयाच्या कामाच्या तपशीलाचा बार चार्ट सादर करेल आणि त्याची माहिती प्रत्येकवेळी सोसायटीला देईल.

१०. प्रस्तावित प्रकल्पासाठी सोसायटीने नियुक्त केलेल्या पी. एम. सी. आणि कायदेशीर सल्लागाराचे शुल्क विकासकच उचलेल आणि देईल. सोसायटीने पी. एम. सी. आणि कायदेशीर सल्लागारांना दिलेली नियुक्ती पत्रे विकासकाला बळकट असतील.

११. बांधकाम काम/साहित्य इत्यादींच्या देखरेखीसाठी सोसायटी एका सनदी अभियंत्याची नियुक्ती करेल आणि दर आठवड्याला सोसायटीला प्रगती अहवाल सादर करेल, कारण या वास्तुविशारद अभियंत्याची कारागिरी, कामाचा दर्जा आणि शुल्क/पगार विकासकाद्वारे सोसायटीला दिले जाईल आणि नंतर सोसायटी संबंधीत अधिका-याला शुल्क/पगार अदा करेल.

१२. वेळेवर पावत्या गोळा करण्यासाठी, स्मरणपत्रे पाठवणे, खरेदीदारांकडून वेळेवर देय रक्कम गोळा करणे आणि त्यासाठी प्रभावीपणे भरणा करणे.

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

रवीन पनवेल

अध्यक्ष सचिव खजिनदार

guter

प व ल - ३
२४/०६/२०२५
७८/१८८

63

१३. खरेदीदारांशी पत्रव्यवहार करणे आणि त्यांना प्रकल्पाबाबत आवश्यक अद्ययावत माहिती देणे.

१४. सदर इमारत सोसायटीकडे सुपूर्द होईपर्यंत मोफत विक्री क्षेत्र खरेदीदारांशी व्यवहार करणे.

१५. प्रकल्पाच्या विक्री आणि मार्केटिंगासाठी धोरण तयार करणे ("विक्री धोरण") आणि विक्री धोरणाच्या अंमलबजावणीसाठी आवश्यक पावले उचलणे.

१६. प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी आणि विक्रीला प्रोत्साहन देण्यासाठी विनामूल्य विक्री क्षेत्र खरेदीदारांशी चर्चा करणे, वाटाघाटी करणे आणि कोणतीही योग्य व्यवस्था करणे.

१७. सोसायटी याद्वारे विकासकाला सोसायटीच्या वतीने मोफत विक्री क्षेत्रातील संभाव्य खरेदीदारांना आवश्यकतेनुसार गृहकर्जासाठी एन. ओ. सी. जारी करण्यास अधिकृत करते. मंजूर केलेल्या अशा एन. ओ. सी. बद्दल विक्रातक सोसायटीला माहिती देईल.

१८. वरील सर्व हेतूसाठी या करारात मान्य केल्याप्रमाणे खर्च विकासकाद्वारे भरला जाईल आणि सहन केला जाईल. तथापि, ही विकासकाची जबाबदारी असेल की:

अ. विकल्या गेलेल्या, भाडेतत्वावर दिलेल्या किंवा परवाना दिलेल्या किंवा विकासकाने कोणत्याही प्रकारे विल्हेवाट लावलेल्या किंवा राखून ठेवलेल्या न विकल्या गेलेल्या आणि रिक्त क्षेत्राच्या संदर्भात, विकासक

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुतोर



ADJ/R/749/2025
Page/ 73 /143

प व ल - ३
२४०६६/२०२५
७६ /१८८

64

भोगवटा प्रमाणपत्राच्या तारखेपासून ६ (सहा) महिन्यांच्या कालावधीनंतर सोसायटीचा सदस्य बनेल.

ब. अशा परिस्थितीत विकासक भोगवटा प्रमाणपत्राच्या तारखेपासून ६ (सहा) महिन्यांच्या कालावधीनंतर विकासकाने न विकलेल्या सदनिकांबाबत सोसायटीने सादर केलेल्या बीलांप्रमाणे सर्व खर्च भरायचे असतील, जोपर्यंत सादर न विकलेल्या सदनिका विकल्या जात नाहीत.

१९. विकासकाने या जुन्या इमारतीचे अवशेष आणि बचाव काढून टाकले आहेत आणि विकासकाला त्यातून फायदा होईल असे वाटेल अशा पद्धतीने ते हाताळण्याचे आणि विल्हेवाट लावण्याचे स्वातंत्र्य त्याला असेल.

२०. पूर्णत्व प्रमाणपत्र मिळाल्यावर विकासक जुन्या सदनिकांचे विद्युत मीटर विद्यमान सदस्याच्या त्यानंतरच्या पुनर्वसन सदनिकांना सादर करेल. तसेच बांधकाम पूर्ण केल्याचे प्रमाणपत्र मिळाल्यावर विकासक सोसायटीला पाण्याची जोडणी देईल.

भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर आणि सादर भूखंड सोसायटीकडे सुपूर्द केल्यानंतर, विकासकाने मंजूर योजना, विविध सेवा प्रदात्यांशी केलेले करार, विद्युत आणि नळजोडणी आराखडे, वास्तुविशारद रेखाचित्रे आणि सुविधा, नवीन इमारतीत बसवलेल्या उपकरणांची एएमसी आणि विकासकाकडे उपलब्ध असलेली इतर कागदपत्रे, जी सोसायटीच्या नोंदींमध्ये असणे आवश्यक आहे, अशी सर्व मूळ कागदपत्रे सोसायटीकडे सुपूर्द करावीत.

आर्टिकल १५

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

guter

प व ल - ३

28/11/2024

20/1/22

कर आणि कायदेशिर शुल्काची भरपाई

१. मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क आणि जीएसटी:

अ. या कराराशी संबंधित मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क आणि जी. एस. टी. असल्यास, कुलमुख्यारपत्र आणि पी. ए. ए. ए. विकासकाद्वारे दिले जातील.

ब. विकासक या कराराद्वारे विद्यमान सदस्यांना वाटप केलेल्या क्षेत्रावर मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क आणि जीएसटी भरेल.

क. जर कोणत्याही विद्यमान सदस्याने या करारात नमूद केलेल्या अतिरिक्त क्षेत्राची खरेदी केली, तर त्या सदस्याने खरेदी केलेल्या अतिरिक्त क्षेत्रावर मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क आणि जीएसटी भरावा लागेल.

द. जर कोणताही विद्यमान सदस्य या करारावर स्वाक्षरी करणारा नसेल, तर त्या सदस्याला वाटप केलेल्या क्षेत्रावरील मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क आणि जीएसटी त्या सदस्याद्वारे भरवा लागेल आणि भरला जाईल.

ई. जर कोणत्याही विद्यमान सदस्याच्या कोणत्याही कारवाईमुळे विलंब झाल्यामुळे पी. ए. ए. ए. साठी कोणत्याही आनुषंगिक खर्चात वाढ झाली असेल, तर अशा परिस्थितीत मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क आणि जी. एस. टी. देखील अशा सदस्याद्वारे भरणे करावी लागेल.

२. कर: प्रत्येक पक्ष प्राप्तीकर, भांडवली नफा कर यासारख्या त्यांच्या संबंधित कर दायित्वांसाठी जबाबदार असेल. आणि या करारातून किंवा त्याचा परिणाम म्हणून उद्भवणारे इतर सर्व लागू असलेले वैधानिक कर, असल्यास. विद्यमान

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष

साचिव

खजिनदार



Peter

ADJ/R/749/2025
Page/ 75/143

प व ल - ३
28/06/2024
L9/9/L

66

सदस्यांना विकासकाकडून मिळालेल्या कोणत्याही देयकासाठी लागू असलेले संबंधित कर दिले जातील.

३. जर विद्यमान सदस्याला भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होण्यापूर्वी पुनर्वसन फ्लॅटची विल्हेवाट लावण्याची इच्छा असेल तर संभाव्य खरेदीदार विद्यमान सदस्याशी करार करण्यापूर्वी:

अ. या व्यवहारावर लागू असलेले मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी शुल्क असल्यास ते विद्यमान सदस्य/नवीन खरेदीदाराद्वारे दिले जातील.

४. याद्वारे हे मान्य केले जाते की जर विकासकाने या करारांतर्गत पुनर्विकासाच्या संदर्भात कोणत्याही प्राधिकरणाला ठेवीच्या माध्यमातून दिलेली कोणतीही रक्कम परत केली गेली तर विकासक अशा परताव्याच्या रकमेसाठी पात्र राहणार नाही.

आर्टिकल १६

रेरा नियमांचे पालन



रेराच्या तरतुदीनुसार दोन्ही पक्ष संयुक्तपणे या प्रस्तावित प्रकल्पाची नोंदणी करतील.

१. उक्त सोसायटी रeraच्या तरतुदीनुसार विकासकासह 'सह-प्रवर्तक' म्हणून स्वतःची नोंदणी करेल. तथापि, सोसायटीचे दायित्व उक्त मालमत्तेच्या मालकीच्या मर्यादेपर्यंत मर्यादित असेल. रera अंतर्गत सह-प्रवर्तक म्हणून सोसायटी रeraचे सर्व नियम आणि कायदे पाळेल.

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
कनिष्ठदार

रera

ADJ/R/749/2025
Page/ 77/143

प व ल - ३
28/06/2024
13

68

आणि प्रस्तावित प्रकल्पाच्या तृतीय-पक्षाच्या खरेदीदारांच्या दाव्यांसाठी पूर्णपणे जबाबदार धरले जाईल. अशा सर्व विलंब भरपाई आणि दंडांची भरपाई सोसायटीद्वारे केली जाईल आणि सोसायटी त्या संदर्भात विकासकाला नुकसान भरपाई देईल.

७. जर विकासकाने केलेल्या कारवाईमुळे किंवा कारवाई न केल्यामुळे उक्त रेरा प्रकल्पांतर्गत विक्री घटकामध्ये असा कोणताही दावा किंवा वाद उद्भवला तर विकासक सोसायटीला रेराच्या तरतुदीनुसार उद्भवू शकणा-या सर्व जबाबदा-या आणि जबाबदा-यांपासून नुकसान भरपाई देईल.

आर्टिकल १७

दोष दायित्व कालावधी

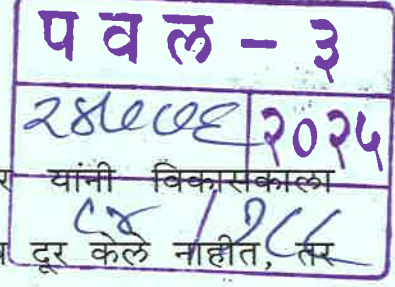
१. संपूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र मंजूर झाल्यापासून पाच वर्षांचा कालावधी 'दोष दायित्व कालावधी' असेल. जर दोष दायित्व कालावधीच्या आत, सोसायटीचे सदस्य/सोसायटी आणि/किंवा तिचे नियुक्त/खरेदीदार सोसायटीच्या सदस्यांची मालमत्ता आणि/किंवा नवीन परिसराच्या संदर्भात (जे सोसायटीच्या सदस्यांच्या मालमत्तेत किंवा नवीन परिसरात केलेल्या कोणत्याही नूतनीकरण/ बदल/ अंतर्गत कामामुळे झाले नाहीत) कोणत्याही संरचनात्मक दोष किंवा कारागिरी, गुणवत्ता किंवा सेवांच्या तरतुदीत इतर कोणताही दोष विकासकाच्या निदर्शनास आणत असतील तर विकासक सात दिवसांच्या आत, सोसायटीचे सदस्य/सोसायटी आणि/किंवा त्यांचे नियुक्त/खरेदीदार यांच्या समाधानासाठी स्वतःच्या खर्चाने अशा दोषांची दुरुस्ती करेल. तथापि, सोसायटीचे

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

जुतेर





सदस्य/सोसायटी आणि/किंवा तिचे नियुक्त/खरेदीदार यांनी विकासकाला नोटीस दिल्यानंतरही, निर्धारित वेळेत असे कोणतेही दोष दूर केले नाहीत, तर सोसायटीचे सदस्य/सोसायटी आणि/किंवा तिचे नियुक्त/खरेदीदार यांना आर. सी. सी. सल्लागाराद्वारे प्रमाणित केल्या जाणा-या किंमतीवर असे दोष दुरुस्त करण्याचा अधिकार असेल. अशा प्रकारे प्रमाणित केलेला खर्च सोसायटीचे सदस्य/सोसायटी आणि/किंवा त्यांचे नियुक्त/खरेदीदार यांच्याकडून १५ दिवसांच्या आत विकासकाद्वारे परत केला जाईल आणि खर्चाचे विवरण विकासकाला आर. सी. सी. सल्लागार प्रमाणपत्रासह पाठविले जाईल.



२. दोष दायित्व कालावधी दरम्यान, विकासक त्याच्या स्वतःच्या खर्च आणि खर्चाने, कोणतेही आणि सर्व दोष, गळती, आकुंचन किंवा इतर दोष आणि दोष, संरचनात्मक किंवा अन्यथा, जे नवीन परिसरात आणि सोसायटीच्या सदस्यांच्या मालमत्तेत दिसू शकतात, सोसायटी सदस्यांनी विकासकाने वापरलेल्या/पुरविलेल्या कारागिरी आणि सामग्रीच्या गुणवत्तेच्या आणि प्रमाणातील कोणत्याही कमतरतेमुळे असा कोणताही दोष गळती, आकुंचन किंवा इतर दोष किंवा दोष असल्याची सोसायटीने माहिती दिल्यानंतर सोसायटी/सदस्यांद्वारे अशा नवीन आवारात आणि सोसायटीच्या सदस्यांच्या मालमत्तेत कोणताही बदल केला जाणार नाही.



३. जर इमारत/इमारती किंवा बांधकामात वापरलेल्या साहित्यातील कोणतेही दोष दायित्व कालावधीत विकासकाच्या निदर्शनास आणले गेले तर असे दोष विकासकाद्वारे त्याच्या स्वतःच्या खर्चावर सुधारले जातील, जे खालील बाबींच्या अधीन असेल:

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

अध्यक्ष

ADJ/R/744/2025
Page/ 79/143

प व ल - ३
28/11/2024
4

70

अ. सोसायटीच्या सदस्यांच्या मालमत्तेत केलेल्या कोणत्याही नूतनीकरणामुळे / बदलामुळे/अंतर्गत कामांमुळे असे दोष उद्भवत नाहीत.

ब. सदस्यांना कोणत्याही नळजोडण्या आणि/किंवा वीज वाहिन्या हलविण्याचा/बदलण्याचा किंवा सोसायटीच्या सदस्यांच्या मालमत्तेत कोणतेही अंतर्गत बदल करण्याचा अधिकार नाही जे अधिका-यांनी मंजूर केलेल्या इमारत योजनांच्या विचलनात असेल आणि/किंवा ज्याचा परिणाम होऊ शकतो.

क. दोषांच्या दायित्वामध्ये नियमितपणे खराब होण्याच्या घटनांचा समावेश होणार नाही.

ड. उपकरणे आणि इलेक्ट्रॉनिक वस्तूंची हमी त्यानुसार असेल

उत्पादकांनी पुरवलेली प्रमाणित हमी. तथापि, सोसायटीकडे सुपूर्द करताना, मूळ उपकरणे उत्पादक किंवा त्यांच्या अधिकृत वितरकांशी वार्षिक देखभाल करारांवर स्वाक्ष-या केल्या जातील याची विकासकाने खात्री केली पाहिजे.



आर्टिकल १८

सोसायटीमध्ये संभाव्य खरेदीदारांचा प्रवेश

१. विकासक क्षेत्रातून विकासकाद्वारे विकल्या जाणा-या आणि/किंवा हस्तांतरित केल्या जाणा-या प्रत्येक नव्याने बांधलेल्या सदनिकेच्या संदर्भात, सोसायटी मान्य करते आणि विकासकाने येथे विचार केल्याप्रमाणे बांधल्या जाणा-या इमारती/इमारतींमधील मोफत विक्री क्षेत्राबाहेर प्लॉटच्या अशा नवीन

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

सचिव

प व ल - ३
२४ मे २०२५
८९ / १४३

खरेदीदारांना कोणत्याही आक्षेपाविना सोसायटीचे सदस्य म्हणून प्रवेश देण्याचे काम करते आणि विकासकाने सोसायटीच्या सर्व विद्यमान सदस्यांना त्यांच्या संबंधित परिसराचा ताबा देऊ केल्याच्या ३० दिवसांच्या आत आणि सोसायटीकडे नवीन इमारतीतील परिसराच्या खरेदीदारांची यादी वर सूचीबद्ध केलेल्या सर्व देयकांसह आणि सदस्यत्वासाठी सर्व अर्ज कागदपत्रे कोणत्याही हस्तांतरण शुल्क आकारल्याशिवाय (केवळ त्यानंतरच्या पुनर्विक्रीवर नाही) सोसायटी अशा सदनिकेच्या खरेदीदारांना त्यांच्या सदस्यत्वासाठी प्रवेश देईल.

२. उक्त पैसे मिळाल्यावर आणि अशा खरेदीदारांकडून सदस्यत्वासाठी अर्ज मिळाल्यावर, सोसायटी अशा खरेदीदारांना त्याचे सदस्य म्हणून प्रवेश देईल आणि असा अर्ज प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून ९० दिवसांच्या कालावधीत जर अर्जदाराने सोसायटीचे सर्व नियम, विनियम आणि उपनियमांचे पालन केले असेल तर समभाग प्रमाणपत्रे जारी करेल.

३. विकासकाने अशा खरेदीदार/खरेदीदारांना "थकबाकी नाही प्रमाणपत्र (No Due Certificate) दिल्यानंतरच सोसायटी खरेदीदार/खरेदीदारांना सोसायटीचे सदस्य म्हणून समाविष्ट करेल.

४. संभाव्य सदनिका खरेदीदारांना सोसायटीचे सदस्य म्हणून स्वीकारण्यासाठी सोसायटी, सोसायटीच्या उप-कायद्यांमध्ये आवश्यक सुधारणा करेल.

५. सोसायटीचा सदस्य म्हणून प्रवेशाच्या वेळी नवीन फ्लॅट खरेदीदार/सोसायटी विकासक आणि नवीन फ्लॅट खरेदीदार यांच्यातील नोंदणीकृत कराराची छायाप्रत सोसायटीकडे सुपूर्द करतील.



सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

अध्यक्ष

ADJ/R/749/2025
Page/ 81 /143

प व ल - ३
२४७६ २०२५
८७

72

६. प्रस्तावित प्रकल्पातील नवीन फ्लॅट खरेदीदार १९ मे २०२२ रोजी TNN11-7296-2021 येथे ठाणे-११ चे विधिवत नोंदणीकृत उप निबंधक असलेल्या सोसायटी आणि सिडको यांच्यात १८ मे २०२२ रोजी अंमलात आणलेल्या पूरक लीज डीडमध्ये नमूद केल्याप्रमाणे नियम आणि अटीनुसार नियंत्रित केले जातील. त्यानुसार, त्याच्यासाठीचा खंड उक्त ए. एफ. एस. मध्ये समाविष्ट केला जाईल.

आर्टिकल १९

भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर सोसायटीची कर्तव्ये

१. सोसायटी आणि/किंवा सदस्य सिडको एनओसीच्या सर्व अटींचे आणि सदस्यांच्या पुनर्वसन सदनिकांचा ताबा विद्यमान सदस्यांकडे सोपवण्यासह योग्य प्राधिकरणाच्या लागू असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यांचे पालन करतील.

२. विकासकाने उक्त सोसायटीला भोगवटा पत्र जारी केल्याच्या तारखेपासून ३० दिवसांच्या आत विद्यमान सदस्यांनी नव्याने बांधलेल्या सदनिकेचा ताबा घ्यावा, यावर उभय बाजूंचे सहमती आहे. तथापि, विकासक हे पनवेल महानगरपालिकेकडून आंशिक किंवा पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतरच असे पत्र जारी करेल.

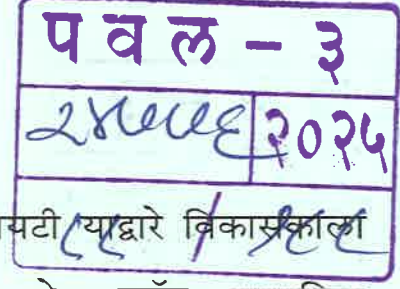
३. सोसायटी/विद्यमान सदस्य याद्वारे सहमत आहेत की उक्त भूखंड आणि नवीन इमारती/इमारतींच्या स्वीकार्य, सुरक्षित आणि परिश्रमपूर्वक व्यवस्थापनासाठी निर्धारित केलेले सर्व नियम आणि विनियम कोणत्याही अडथळ्याशिवाय पाळले जातील आणि ते देखभाल विभागाच्या उपनियमांमध्ये समाविष्ट केले

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था पर्यायित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
सजिनदार

पुतेर





जातील. विकासक अधिकार राखून ठेवेल आणि सोसायटी याद्वारे विकासकाला सर्व पायाभूत सुविधा, एमईपी, एचव्हीएसी, नलिका, सेवा स्लॅब, सामायिक क्षेत्रे, टेरेस, स्लॅब, छप्पर, लॉबी क्षेत्रे, लिफ्ट खोल्या, पोडियम, आरजी क्षेत्रे, सुविधा जागा इ. मध्ये प्रवेश करण्याचे अधिकार देईल. मालमत्ता सोसायटीकडे सुपूर्द होईपर्यंत देखभाल/तपासणी/विकासाशी संबंधित इतर कामांसाठी.



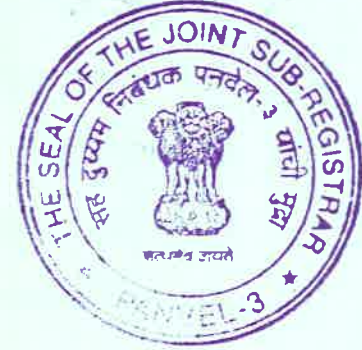
आर्टिकल २०

नुकसानभरपाई

विकासकाने वरीलप्रमाणे नमूद केलेल्या ३६(छत्तिस) महिन्यांच्या ठराविक कालावधीत नवी इमारती पूर्ण करण्यास कसूर केली अथवा दुर्लक्ष केल्यास, सदर कालावधी संपल्यानंतर प्रत्येक उशिराच्या दिवशी विकासकाने सोसायटीस रु. १,००,०००/- (रुपये एक लाख फक्त) इतकी तरतूदीची भरपाई अदा करणे बंधनकारक राहिल. सदर तरतूदीची भरपाई ही संबंधित प्राधिकरणाकडून प्रारंभ प्रमाणपत्र (Commencement Certificate) मिळालेल्या तारखेपासून मोजलेल्या ३६ महिन्यांच्या कालावधीच्या समाप्तीनंतर सुरू होईल आणि नव्या सदनिकेचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत व त्यासंबंधीचे भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) संबंधित प्राधिकरणाकडून विकासकाकडे मिळेपर्यंत देय राहिल.

आर्टिकल २१

तारण/मॉर्टगेज



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
सजिनदार

शुभ

ADJ/R/749/2025
Page/ 83/143

प व ल - ३
२४६६६ २०२५
६६/१६६

74

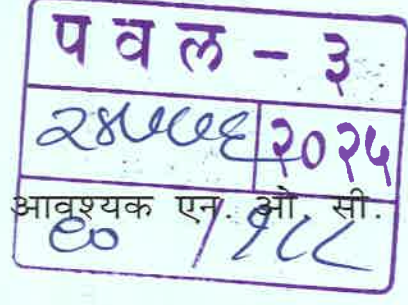
कराची अमलबजावणी आणि नोंदणी केल्यानंतर, सोसायटीच्या उक्त भूखंडावर कोणतीही अडचण निर्माण न करता, केवळ उक्त भूखंडाच्या पुनर्विकासासाठी या निधीचा वापर करण्यासाठी, विकासक बँका किंवा इतर कोणत्याही वित्तीय सोसायटीकडून विनामूल्य विक्री क्षेत्रासाठी आर्थिक सुविधा/कर्ज घेण्यास पात्र असेल. विकासक या निधीचा वापर इतर कोणत्याही प्रकल्पासाठी करणार नाही. विकासकाने उक्त कर्जाची परतफेड न केल्याने किंवा त्यावर कोणतेही व्याज भरण्यात चूक केल्याने उद्भवणा-या अशा कर्जे/आर्थिक सुविधा किंवा परिणामांसाठी सोसायटी किंवा विद्यमान सदस्य जबाबदार राहणार नाहीत आणि/किंवा जबाबदार राहणार नाहीत. विकासक त्यांच्या स्वतःच्या जोखमीवर, खर्चावर आणि त्याच्या परिणामांवर अशा कर्जाचा लाभ घेईल. ती सोसायटी याद्वारे विकासकाला बँका किंवा इतर कोणत्याही वित्तीय सोसायटीकडून आर्थिक सुविधा/कर्ज घेण्यासाठी आपली अपरिवर्तनीय संमती देते. विकासकाने केवळ विनामूल्य विक्री क्षेत्राला गहाण ठेवून घेतलेल्या कोणत्याही कर्जाची सोसायटीला माहिती द्यावी. या निधीचा वापर केवळ या प्रकल्पाच्या पुनर्विकासासाठी केला जाईल. मूळ सदस्यांचे विद्यमान आणि नवीन आगामी सदनिका कोणत्याही परिस्थितीत बँका किंवा इतर कोणत्याही वित्तीय सोसायटीकडून आर्थिक सुविधा/कर्ज घेण्यासाठी विकासकाद्वारे गहाण ठेवल्या जाणार नाहीत. सोसायटी आणि विद्यमान सदस्यांच्या हक्कांचे आणि हितसंबंधांचे रक्षण करणे आणि मूळ सदस्यांच्या उक्त सदनिकांवर कोणत्याही प्रकारचा बोजा निर्माण न करणे हे विकासकाचे कर्तव्य आहे. सोसायटी मान्य करते आणि विकासकाला त्याच्या मोफत विक्री

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवे

अध्यक्ष
सचिव
सजिनदार

इतर



क्षेत्रासाठी कर्ज घेण्यासाठी आवश्यक असलेली सर्व आवश्यक एन.ओ. सी. जारी करण्याचे मान्य करते.

२. बँकिंग व वित्तीय सोसायटींकडून कर्ज उभारणीच्या उद्देशाने, विकासकास केवळ या कराराद्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या विकास हक्कांबाबत, तसेच विकासकाच्या क्षेत्रास व त्यातून मिळणा-या उत्पन्नास अनुसरून तारण किंवा भारनिर्मिती करण्याचा अधिकार राहिल. तथापि, विकासकास भूमीवर किंवा सदस्यांच्या क्षेत्रावर, ज्यामध्ये नवीन सदनिकांचा, नवीन दुकानांचा किंवा सदस्यांच्या वाहनतळ क्षेत्राचा समावेश होतो, कोणतेही तारण किंवा भारनिर्मिती करण्याचा अधिकार राहणार नाही. तसेच, अशा कर्जाच्या परतफेडीसाठी फेडरेशन, सोसायट्या किंवा त्यांचे सदस्य कोणत्याही प्रकारे वैयक्तिकरित्या जबाबदार राहणार नाहीत. बँक किंवा वित्तीय सोसायटीस विकासकाने घेतलेल्या कर्जाची वसुली सदस्य क्षेत्र, नवीन सदनिका, नवीन दुकाने किंवा सदस्यांचे वाहनतळ क्षेत्र यांवरून करण्याचा कोणताही अधिकार प्राप्त होणार नाही.
३. विकासकास, सदर भूखंडावरील फ्री सेल क्षेत्रासंबंधी तारण निर्मिती करण्याचा अधिकार राहिल, परंतु त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारे सोसायटी तसेच विद्यमान सदस्यांचे हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांना बाधा येणार नाही. तसेच, विकासकाने सदर भूखंड व विद्यमान सदस्यांच्या क्षेत्रावर कोणताही भार, अडथळा किंवा अडसर निर्माण करू नये.
४. नवीन सदनिकेचे खरेदीदार त्यांच्या फ्लॅटला, जो फ्री सेल क्षेत्राचा भाग आहे, तारण ठेवून गृहकर्ज प्राप्त करण्याचे अधिकार धारण करतात. यासाठी,



सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पन्वेल

शकुंतल
सचिव

खजिनदार

पुत

ADJ/R/749/2025
Page/ 85 /143

पत्र - ३
28/06/2024
e9

76

सोसायटीने विकासकाच्या कडून सूचनेनंतर १५ (पंधरा) दिवसांच्या आत आवश्यक NOC (नो ऑब्जेक्शन सर्टिफिकेट) प्रदान करण्यास सहमती दर्शवली आहे आणि/किंवा बँक आणि/किंवा वित्तीय सोसायटीने आवश्यक असलेल्या NOCनुसार ही प्रक्रिया पूर्ण केली जाईल

आर्टिकल २२

अपरिहार्य कारण

खाली प्रदान केलेल्या गोष्टींच्या अधीन राहून, वर नमूद केलेले कालावधी या कराराचे सार असतील, परंतु:

१. कोणत्याही पक्षाने आपल्या कर्तव्याची पूर्तता करण्यामध्ये होणारी कोणताही विलंब, ही येथे चूक मानली जाणार नाही किंवा यावरून कोणत्याही नुकसान किंवा हानीसाठी दावा निर्माण होणार नाही, जर असा विलंब किंवा अपयश अपरिहार्य कारण (Force Majeure) यांच्या परिस्थितीमुळे होतो. 'अपरिहार्य कारण' यामध्ये खालील बाबींचा समावेश असेल, परंतु त्यापर्यंत मर्यादित



अ. युद्ध किंवा युद्धकाळीन संघर्ष;

आ. दमली किंवा नागरिक अशांतता;

इ. भूकंप, पूर, आग किंवा इतर नैसर्गिक आपत्ती;

ई. महामारी, साथीचे रोग, लॉकडाऊन, क्वारंटाइन;

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

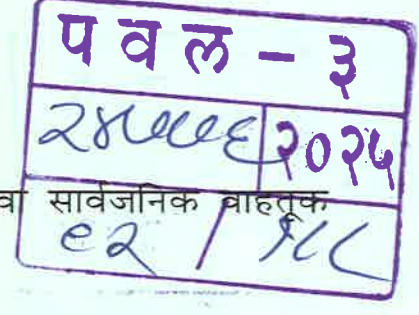
नवीन पनवेल

अध्यक्ष

सचिव

खजिनदार

शुभ



उ. कोणत्याही रेल्वे, बंदर, विमानतळ, जहाज सेवा किंवा सार्वजनिक वाहतूक सुविधेचा उपयोग नाकारला जाणे;

ऊ. श्रम, सामग्री किंवा सुविधांची कमतरता किंवा पुरवठ्यात विलंब, सिमेंट, स्टील किंवा बांधकाम सामग्री इत्यादींची कमतरता, हे 'अपरिहार्य कारण' मानले जाईल, जोपर्यंत ते अशा परिस्थितीमुळे न झालेल्या असतील ज्या स्वतः 'अपरिहार्य कारण' मानली जातात;

ए. सरकार किंवा इतर सार्वजनिक न्यायिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाद्वारे दिलेले कोणतेही सूचनापत्र, आदेश, नियम, अधिसूचना किंवा परिपत्रक, जे विकासकाच्या दोषामुळे अथवा त्याच्या कृत्यांमुळे किंवा त्याच्या चुकांमुळे नाही आणि जे संबंधित मालमत्तेच्या पुनर्विकासावर परिणाम करतात;

ऐ. सोसायटी आणि/किंवा त्याचे सदस्य यांचे कृत्य किंवा काम थांबवले जाते;

ओ. सरकारच्या परवानग्या किंवा कायद्यांमध्ये बदलामुळे होणारे विलंब;

औ. विकासक किंवा ठेकेदाराच्या नियंत्रणाच्या बाहेर असलेली कोणतीही घटना, जी प्रभावित पक्षाच्या योग्य काळजी घेत असतानाही अनिवार्यपणे टाळता येत नाही.

२. जर विकासकास या करारातील कोणत्याही कर्तव्याची पूर्तता "अपरिहार्य कारण" (Force Majeure) मुळे रोखली किंवा विलंबित केली जात असेल, तर



सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
सजिनदार

Yates

ADJ/R/749/2025
Page/ 87/143

प व ल - ३
28/11/2024
२३ / १८८

78

विकासकाने सोसायटीला त्या अपरिहार्य कारणांची माहिती देऊन त्याच्यामुळे कोणती कर्तव्ये विलंबित किंवा रोखली गेली आहेत हे सूचित करणे बंधनकारक राहिल.

३. विकासकास, अशा कोणत्याही अपरिहार्य कारणाच्या घटनेची काळजी न करता, सदर प्रस्तावित प्रकल्पाचे बांधकाम पूर्ण करण्यासाठी ६ (सहा) महिन्यांची मुदतवाढ मिळेल.
 ४. जर कोणत्याही पक्षाला "अपरिहार्य कारण" घडल्यामुळे त्याच्या करारातील कोणत्याही कर्तव्याची पूर्तता करण्यास अडथळा निर्माण झाला असेल, तर संबंधित पक्षाने दुस-या पक्षास अशा घटनेची माहिती देऊन त्यासंबंधी परिस्थिती लेखीपणे कळविणे बंधनकारक राहिल, आणि त्यासाठी १४ दिवसांच्या आत अशा घटनेची माहिती देणे आवश्यक राहिल.
 ५. ज्या पक्षाने अशी माहिती दिली आहे, तो पक्ष त्याच्या कर्तव्यांची पूर्तता करण्यापासून किंवा वेळेवर पूर्तता करण्यापासून मुक्त राहिल, जोपर्यंत संबंधित अपरिहार्य कारण अस्तित्वात राहिल आणि त्या पक्षाच्या कर्तव्यांची पूर्तता थांबवली, अडचणीत आणली किंवा विलंबित झाली आहे. पूर्णतेचा कालावधी या करारानुसार वाढवला जाईल.
- “अपरिहार्य कारणा”च्या घटनेमुळे प्रभावित झालेल्या पक्षाने, त्याच्या कराराच्या अटीची पूर्तता करण्यावर किंवा त्या कर्तव्यांचे पालन करण्यावर त्याच्या प्रभावी परिणामांना कमी करण्यासाठी यथाशक्ती प्रयत्न करावेत, परंतु यामुळे या



सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुत

कराराच्या अटीनुसार कोणत्याही पक्षाच्या करार रद्द करण्याच्या अधिकाराला
इजा होणार नाही.

७. कोणत्याही पक्षाने "अपरिहार्य कारण" (Force Majeure) च्या घटनेमुळे
कोणताही विलंब किंवा अपूर्णता केली तरी ते कराराच्या उल्लंघन किंवा चुक
म्हणून मानले जाणार नाही किंवा त्यामुळे कोणत्याही नुकसानभरपाई, अतिरिक्त
खर्च किंवा इतर कोणत्याही दावे निर्माण होणार नाहीत, जोपर्यंत आणि त्याच्या
प्रमाणात अशा विलंब किंवा अपूर्णतेची कारणे "अपरिहार्य
कारणा"च्या घटनेमुळे होतात.

८. जर कराराची पूर्तता एका किंवा अधिक "अपरिहार्य कारण"
च्या घटनेमुळे एकूण १२० (एकशे वीस) दिवसांच्या कालावधीत किंवा एकूण
२६० (दोनशे साठ) दिवसांच्या कालावधीत खूप अडचणी, अडथळे किंवा
विलंब होतो, तर पक्षांना परस्पर समाधानी उपाय शोधण्याचा प्रयत्न करावा
लागेल. जर असे केले नाही तर वाद हा या करारातील वाद निराकरणाची
अटीनुसार सोडविला जाईल.



आर्टिकल २३

हक्कांचा हस्तांतरण

विकासकास या कराराच्या अटी आणि विकास करारानुसार नवीन कर्जदारांना सुरक्षा
म्हणून दिलेल्या कर्जाच्या संदर्भात कर्जदारांना हक्क, शीर्षक आणि अधिकार
हस्तांतरित करण्याचा अधिकार आहे.

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल
अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

Handwritten signature

ADJ/R/749/2025

Page/ 89 /143

प व ल - ३
२४/०६/२०२५
१५/१५

80

कर्जदाराला या प्रकल्पातील विकास हक्क किंवा संबंधित सुरक्षा योग्य कायदेशीर प्रक्रियेनुसार हस्तांतरित करण्याचा बिनधास्त अधिकार राहिल.

आर्टिकल २४

करार रद्द करणे

१. कोणत्याही पक्षाला या करारास रद्द करण्याचा अधिकार केवळ "कारणा"मुळे (Cause) असावा, जो या लेखात वर्णन केला आहे. जर सोसायटी किंवा विकासक या करारास "कारणा"मुळे रद्द करण्याचा निर्णय घेत असेल, तर संबंधित पक्ष ("रद्द करणारा पक्ष") दुस-या पक्षास अशा निर्णयाची लेखी माहिती ("निर्णय नोटीस") देईल. निर्णय नोटीसमध्ये करार रद्द होणारी तारीख ("रद्द करण्याची तारीख") निर्दिष्ट केली जाईल, जी रद्द करणा-या पक्षाने एकट्या आणि अखेरच्या निर्णयाने निश्चित केली जाईल. तथापि, रद्द करण्याची तारीख निर्णय नोटीसा प्राप्त झाल्यापासून किमान तीस (३०) दिवस आणि जास्तीत जास्त साठ (६०) दिवसांनंतर असावी.



कराराची समाप्ती ही सोसायटीच्या त्या कर्तव्यातून मुक्ती देणार नाही किंवा समाप्त करणार नाही ज्याअंतर्गत विकासकाने जो प्रकल्प खर्च सोसायटीला देय असावा, आणि या करारामध्ये उल्लेख केलेल्या नुकसानभरपाई व इतर प्रतिबन्धनाच्या खर्चाबद्दलची देयता कायम राहिल. समाप्तीच्या तारीखेस प्रभावी होऊन, विकासक सोसायटीला सर्व प्रकल्प करार हस्तांतरित करेल आणि सोसायटी त्या करारांचा स्वीकार करेल, जे करार समाप्त किंवा निरस्त झालेले नाहीत आणि सर्व बांधकाम हमी ज्याची प्रकल्प ठेकेदारांनी

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

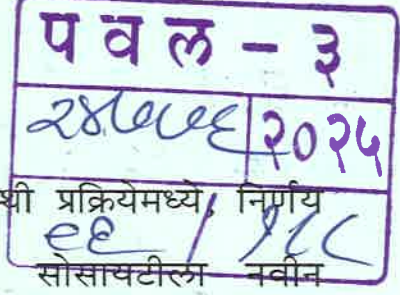
नवीन पनवेल

अध्यक्ष

सचिव

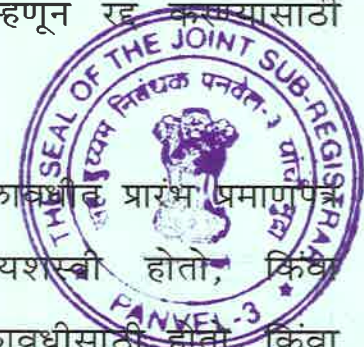
खजिनदार

gates



दिली आहे. अशा सर्व परिस्थितींमध्ये, कोणत्याही मध्यस्थी प्रक्रियेमध्ये, निर्णय अंतिम आणि पक्षांना बंधनकारक असेल. विकासक सोसायटीला नवीन विकासक किंवा ठेकेदार शोधण्यात सहाय्य आणि मार्गदर्शन करेल, जेणेकरून इमारतीचे पूर्णत्व साधता येईल.

३. या कराराची समाप्ती मुक्त विक्री फ्लॉट्सचे खरेदीदार यांच्या हक्कांवर विपरीत परिणाम करणार नाही. अशा खरेदीदारांसोबत केलेले करार वैध राहतील. सोसायटीला फ्लॉट बुक केलेल्या खरेदीदारांच्या हक्कांचा आदर करावा लागेल.
४. सोसायटीद्वारे "कारणामुळे" करार रद्द करणे: सोसायटीला हा करार रद्द करण्याचा अधिकार केवळ खालीलपैकी कोणत्याही घटनेची, घडामोडीची किंवा कृतीची घटना घडल्यास असेल आणि इतर कोणत्याही घटनेमुळे नाही, ज्यापैकी कोणत्याही घटना सोसायटीसाठी "कारण" म्हणून रद्द करण्यासाठी समजली जाईल:



अ. विकासक या कराराच्या अटीनुसार १ वर्षांच्या कालावधीत प्रारंभ प्रमाणपत्र (Commencement Certificate) मिळवण्यात अयशस्वी होतो, किंवा कामातील अनावश्यक विराम ६ महिन्यांच्या कालावधीसाठी होतो, किंवा बांधकाम निर्दिष्ट कालावधीत ३६ महिन्यांच्या मुदतीनंतर ६ महिन्यांची वाढ दिल्यानंतरही पूर्ण होत नाही.

ब. विकासक या करारातील त्याचे सर्व हक्क किंवा कर्तव्ये सोसायटीच्या पूर्व लेखी सहमतीशिवाय हस्तांतरित करतो, जी सोसायटी आपल्या एकट्या व पूर्णपणे इच्छेनुसार देऊ किंवा नाकारू शकते; किंवा

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

Shaker
अध्यक्ष

साधिव

खजिनदार

Shaker

ADJ/R/749/2025
Page/ 91/143

प व ल - ३
२४००६२०२५
९० / १८८

82

क. विकासक बँक दायित्व किंवा दिवाळखोरीसंबंधी कोणत्याही स्वेच्छेने प्रकरणाची सुरुवात करतो, किंवा दिवाळखोरी किंवा कर्जदारांना दिलासा देण्याच्या कायदानुसार इतर समकक्ष प्रक्रिया चालू करतो, आता अस्तित्वात असलेल्या किंवा भविष्यात अस्तित्वात येणा-या कायदानुसार; किंवा

ड. जेव्हा विकासकाविरुद्ध दिवाळखोरी, कर्जदायित्व किंवा समकक्ष प्रक्रियेसाठी याचिका दाखल केली जाते, ज्यात विकासकाच्या सर्व किंवा प्रमुख संपत्त्यांचे पुनर्गठन, लिक्विडेशन किंवा रिसिव्हर, ट्रस्टी किंवा लिक्विडेटर यांची नियुक्ती मागणी केली जाते, आणि अशी याचिका सक्षम न्यायालयाने दाखल होण्यावर मान्य केली जाते आणि कर्जदार समितीने पुनर्गठन योजना तयार केली आहे आणि NCLT कडून मंजूरी मिळाली आहे; तथापि, अशा रद्दीकरणाची प्रक्रिया त्या परिस्थितीत होणार नाही, जर विकासकाने या कराराच्या अटीनुसार वाद निवारणासाठी विषय दाखल केला असेल आणि अशा कार्यवाहीचा अंतिम निर्णय प्रलंबित असेल तर, अशी समाप्ती कार्यान्वित होणार नाही जोपर्यंत सोसायटी विकासकाला या कराराच्या अंतर्गत सर्व देय रक्कम पूर्णपणे अदा करत नाही, त्यात नुकसानभरपाई समाविष्ट आहे;

इ. वरीलचे लक्षात घेतल्यास, सोसायटी या कराराला समाप्त करू शकत नाही, कारण विकासकाने भाडे अदा करून मोठ्या प्रमाणावर त्याचे कर्तव्य पार पाडले आहे.

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव -
खगिनदार

पतेर

प व ल - ३
२४/०५/२०२५
९६/१६८

५. नोंदीची सुपूर्दगी; या कराराच्या समाप्तीनंतर, विकासकाने त्वरित सोसायटीला सर्व करार, दस्तऐवज, लेखांकन नोंदी, हमी पत्रे, योजना आणि प्रस्तावित प्रकल्पाशी संबंधित इतर सर्व कागदपत्रे सुपूर्द करावीत.

आर्टिकल २५

समाप्तीचा प्रभाव

१. विकासकाने या करारातील ठरवलेल्या वेळे सीमा अंतर्गत बांधकाम पूर्ण केले नाही, तर त्या परिस्थितीत, सोसायटीला या कराराच्या इतर अधिकारांव्यतिरिक्त, सोसायटीला रीडेव्हलपमेंट कार्य करण्याचा "स्टेप-इन" हक्क प्राप्त होईल, जर ते शक्य असेल, अन्यथा सदस्यांचे प्रांगण तसेच सामूहिक सुविधा पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक तेवढे रीडेव्हलपमेंट कार्य पूर्ण करण्याचा हक्क प्राप्त होईल, ज्यामुळे सोसायटीला ओसी मिळवता येईल.

२. सोसायटी वरील हक्काचा उपयोग करणार नाही, जोपर्यंत विकासकाला विलंब सूचित करणारी एक लेखी नोटीस दिली जात नाही, आणि विकासकाला त्या विलंबाला ६० दिवसांच्या कालावधीत सुधारण्याची संधी दिली जात नाही. जर विकासक त्या दिलेल्या कालावधीत ते सुधारण्यात अयशस्वी झाला किंवा दुर्लक्ष केले, तर सोसायटीला या लेखामध्ये दिलेल्या अधिकारांचा वापर करण्याची आणि बांधकाम कार्य पूर्ण करण्याची मुभा असेल, ज्यासाठी लेख २३च्या कलम ३ मध्ये दिलेल्या रक्कमेचा उपयोग केला जाईल.

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

१६/०५/२०२५

ADJ/R/749/2025
Page/ 93/143

प व ल - ३
21/08/2024
९९

84

३. जर सोसायटीने तिच्या "स्टेप-इन" हक्काचा वापर केला, तर विकासकाने त्यांचे स्वयंसवक, एजंट आणि ठेकेदार संबंधित प्रस्तावित प्रकल्पातून काढून टाकावे आणि सर्व योजना व अनुमती सोसायटीला हस्तांतरित कराव्यात, ज्यामुळे सोसायटीला विकसन कार्य किंवा किमान सदस्यांच्या प्रांगण आणि सामूहिक सुविधांची कार्ये पूर्ण करण्यास मदत होईल, ज्यामुळे सोसायटीला ओसी मिळवता येईल. विकसन कार्य पूर्ण करण्यासाठी सोसायटीला पुढील अधिकार प्राप्त होईल;

अ. आरक्षित/सुरक्षा फ्लॅट्स विकून त्याचा प्राप्त केलेला निधी प्राप्त करणे;

आ. विकासकाच्या रेरा एस्करो खात्यातील निधी वापरणे, संबंधित प्रस्तावित प्रकल्पाशी संबंधित आणि

इ. फ्री सेल क्षेत्रातील आधीच विक्री झालेल्या फ्लॅट्ससाठी खरेदीदारांकडून देय शिल्लक रकम प्राप्त करणे, "स्टेप-इन" तारखेस असलेल्या.

४. पक्षांनी स्पष्टपणे सहमती दर्शविली आहे की, वरील कोणत्याही अटीचा उल्लंघन झाल्यास, सोसायटीला या कराराला समाप्त करण्याचा अधिकार आहे, आणि त्यासाठी कोणतीही कायदेशीर किंवा मनमानी प्रक्रिया न करता, आणि सोसायटीला विकासकाने दिलेल्या बँक गॅरंटीचा उपयोग करण्याचा अधिकार आहे.

५. सोसायटी वरील रक्कम वापरून प्रलंबित बांधकाम कार्य पूर्ण करेल आणि ओसी मिळवण्यासाठी आवश्यक सर्व क्रिया करेल, तसेच विकासकाने या कराराच्या अंतर्गत सोसायटी/मौजूदा सदस्यांना देय असलेली भाडे किंवा इतर

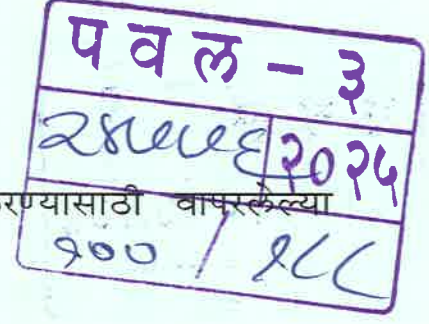
सद्दादी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
सजिनदार

guter





रक्कमेची वसुली करेल, तसेच त्यांना काम पूर्ण करण्यासाठी वापरलेल्या खर्चाचा १०% सुपरव्हिजन शुल्क वापरेल.

६. या कराराच्या अटीनुसार विकसन कार्य पूर्ण करण्यासाठी सोसायटीला आवश्यक असलेल्या दस्तऐवजांची अंमलबजावणी करण्यासाठी, विकासक सहकार्य करेल आणि सोसायटीच्या फायद्याच्या वतीने एक कुलमुख्यारपत्र (Power of Attorney) तयार करेल. ह्या कुलमुख्यारपत्राला सोसायटीच्या वकिल आणि सॉलिसिटर यांच्या एस्क्रोमध्ये ठेवले जाईल. विकासक त्यांच्या कर्तव्यास अनुसरण करत असल्यास, कुलमुख्यारपत्र त्यांना परत दिला जाईल, ज्यामध्ये सदस्यांचे प्रांगण सोसायटीला हस्तांतरित करणे समाविष्ट आहे.



७. लेख २३च्या कलम ३ मध्ये दिलेल्या सर्व रकमेचा वापर करून देखील शिल्लक रक्कम असल्यास, विकासक ती शिल्लक रक्कम व्याजासह /१२% प्रतिवर्षे परत करेल. जर काही अतिरिक्त रक्कम असेल, तर ती विकासकाच्या परत केली जाईल, परंतु विकासकाने सोसायटी/सदस्यांना करारानुसार देय असलेली रक्कम समायोजित केली जाईल.



८. सहकारी सोसायटी, शक्य तितक्या प्रमाणात, उर्वरित बांधकाम पूर्ण करण्यासाठी विद्यमान आर्किटेक्ट/प्रकल्प व्यवस्थापक (PMC) यांच्या सेवांचा अवलंब करील. या करारातील तरतुदीनुसार, विकासकाकडून सहकारी सोसायटी व विद्यमान सदस्यांना देय रक्कम पूर्णपणे अदा झाल्यानंतर आणि पुनर्विकासाचे संपूर्ण काम पूर्ण झाल्यानंतरच, सहकारी सोसायटी फ्री सेल

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

अध्यक्ष

ADJ/R/749/2025
Page/ 95/143

पथल - ३
२४/११/२०२५
१०१ / १८८

86

क्षेत्रातील फ्लॅट्सच्या खरेदीदारांना (Purchaser) त्या फ्लॅट्सचे (काम अपूर्ण असल्यास ते पूर्ण करून) ताबा प्रदान करील.

९. या करारात नमूद करण्यात आलेल्या इतर करार समाप्तीच्या हक्कांव्यतिरिक्त, विकासकाने या करारान्वये त्याच्यावर असलेल्या कोणत्याही मुख्य/गंभीर जबाबदारीचे उल्लंघन केल्यास, आणि अशा उल्लंघनाबाबत सहकारी सोसायटी किंवा तिच्या सदस्यांकडून लेखी सूचना मिळाल्यानंतर ३० दिवसांच्या आत विकासकाने ते उल्लंघन निवारण केले नाही, अशा परिस्थितीत विकासक यास सहमती देतो की सहकारी सोसायटीला हा करार समाप्त करण्याचा पूर्ण अधिकार राहिल.

आर्टिकल २६

विशेष कार्यप्रदर्शनाचा दावा (Claim of Specific Performance)

१. या करारातील पक्षकार मान्य करतात की, या करारातील कोणतीही तरतूद विशिष्ट अटीनुसार पूर्ण न झाल्यास किंवा सहकारी सोसायटीच्या कोणत्याही स्वरूपाच्या उल्लंघनामुळे विकासकाला अपरिवर्तनीय नुकसान होईल. म्हणूनच, सर्व पक्षकार सहमती देतात की विकासका या कराराच्या तरतुदीच्या उल्लंघनास प्रतिबंध करण्यासाठी आणि या करारातील अटी व तरतुदींची अंमलबजावणी करण्यासाठी मध्यस्थ किंवा मुंबईतील सक्षम न्यायालयात स्थापन करण्यात आलेल्या कोणत्याही कार्यवाहीमध्ये स्थगनादेश (injunction) किंवा अन्य कायदेशीर उपाययोजना मिळवण्याचा पूर्ण अधिकार असेल, आणि या व्यतिरिक्त अन्य कायदेशीर किंवा न्याय उपायही उपलब्ध असतील.

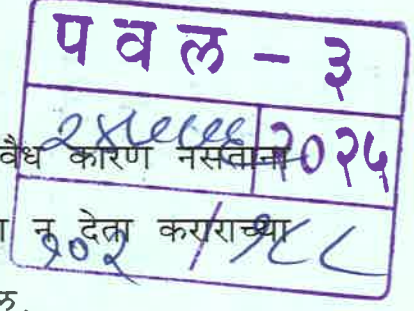
सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

गुंतेर





२. पक्षकार यास मान्यता देतात की, विकासकाने कोणताही वैध कारण नसताना आणि सहकारी सोसायटीने स्पष्ट किंवा अंतर्भूत माफीनामा न देता कराराच्या अटीचा भंग केल्यास, विकासक नुकसानभरपाईस पात्र राहिल.

आर्टिकल २७

नुकसानभरपाई (Damages)

१. सहकारी सोसायटी व विकासक हे पक्ष मान्य करतात की, या करारानुसार निश्चित करण्यात आलेल्या अटी, शर्ती व रक्कम या नुकसानभरपाईच्या दृष्टीने योग्य व न्याय आहेत आणि त्या या कराराच्या भंगामुळे संबंधित पक्षाला होणा-या संभाव्य वाजवी नुकसानीचा खरा अंदाज आहेत. संबंधित पक्षांनी या रकमेवर सहमती दर्शवलेली असून, कोणत्याही अपयशामुळे प्रत्यक्षात होणा-या क्षतीचे अचूक मूल्य ठरवणे अशक्य असल्यामुळे ही रक्कम ठरवण्यात आलेली आहे.
२. प्रकल्पाचे बांधकाम वेळेत पूर्ण करण्यात विकासकाच्या त्रुटीमुळे विलंब झाल्यास, विकासक सध्याच्या सदस्यांसाठी केलेल्या तात्पुरत्या निवास व्यवस्थेसाठी निर्धारित भाडेप्रमाणे भाडे देणे चालू ठेवावे लागेल, जोपर्यंत प्रस्तावित प्रकल्पाचे पूर्ण बांधकाम पूर्ण होत नाही.



आर्टिकल २८

पक्षकारांची भरपाई (Indemnity by Parties)



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

शुक्र
अध्यक्ष

सचिव

खजिनदार

पुत

ADJ/R/749/2025
Page/ 97/143

प व ल - ३
28/08/2024
903

88

१. सोसायटी व विद्यमान सदस्यांकडून भरपाई: सोसायटी आणि विद्यमान सदस्य यांनी, या कराराच्या अनुषंगाने किंवा संदर्भात, प्लॉटचा शांत, रिकामा व निर्विवाद ताबा विकासकाकडे हस्तांतरित होईपर्यंत, सोसायटीच्या कोणत्याही कृती किंवा दुर्लक्षामुळे विकासकास होणारे नुकसान, कर्ज, दंड, आर्थिक जबाबदा—या, दंडात्मक शुल्क, खर्च इत्यादींपासून (एकत्रितपणे “नुकसान”) पूर्णपणे नुकसानमुक्त ठेवण्याची, त्याचे रक्षण करण्याची आणि बचाव करण्याची जबाबदारी स्विकारलेली आहे, फक्त अशा परिस्थितीत अपवाद असेल की जेव्हा हे नुकसान विकासक किंवा त्याच्या संलग्न सोसायटीकडून जाणीवपूर्वक गैरवर्तन, गंभीर दुर्लक्ष किंवा फसवणुकीमुळे झालेले असेल. अशा नुकसानीची भरपाई सोसायटी दोषी सदस्यांकडून वसूल करेल आणि ती सोसायटीच्या रेग्युलेशन संकलन खात्यात प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी जमा केली जाईल.

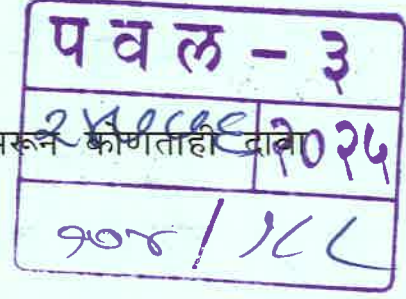
२. विकासकाकडून भरपाई: विकासक सोसायटी व विद्यमान सदस्य यांना, या करारांतर्गत विकासकाच्या कोणत्याही कर्तव्यांचे उल्लंघन झाल्यामुळे निर्माण होणा—या कोणत्याही तृतीय पक्षांच्या दावे, खटले, कार्यवाही, नुकसान, हानी, खर्च इत्यादींपासून रक्षण करेल, त्यांची भरपाई करेल व त्यांना नुकसानमुक्त ठेवेल.

३. नुकसानीविषयी सूचना देणे: सोसायटी व विकासक यांनी या करारान्वये भरपाईस पात्र असलेल्या कोणत्याही नुकसानीची किंवा अशा नुकसानीला कारणीभूत ठरू शकणा—या परिस्थितीची दुस—या पक्षाला तात्काळ लेखी स्वरूपात माहिती द्यावी.

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

guter



४. जर वरीलप्रमाणे कोणतेही नुकसान, किंवा त्यास अनुसरून कोणताही दावा निर्माण झाला, तर:

- i. जर अशा नुकसानीस कायदेशीर बचावाची आवश्यकता भासली, तर भरपाई करणा-या पक्षाने त्या नुकसानीचा कायदेशीर बचाव तातडीने सुरू करावा, व तो बचाव नुकसान भरपाईस पात्र असलेल्या पक्षाच्या दृष्टीने वाजवी मान्य असलेल्या वकिलांद्वारे केला गेला पाहिजे. जर भरपाई करणारा पक्ष हक्क राखून न ठेवता असा बचाव करतो, तर नुकसान भरपाईस पात्र असलेल्या पक्षास स्वतंत्रपणे बचाव करण्याचा अधिकार राहणार नाही; तथापि, ज्या दिवशी लेखी नोटीस दिली जाते त्या पासून तीस (३०) दिवसांच्या आत भरपाई करणा-या पक्षाने त्याचे हक्क राखून न ठेवता बचाव सुरू केला नाही आणि त्याची माहिती नुकसान भरपाईस पात्र असलेल्या पक्षास दिली नाही, किंवा कोणत्याही क्षणी नुकसान भरपाईस पात्र असलेल्या पक्षाला असे वाजवीपणे शिष्टते की भरपाई करणारा पक्ष बचाव पुरेसा किंवा तत्परतेने करत नाही, तर नुकसान भरपाईस पात्र असलेल्या पक्षास, कोणताही हक्क गमावल्याशिवाय, स्वतंत्रपणे बचाव करण्याचा किंवा त्याच्या हक्काच्या रक्षणासाठी स्वतंत्र वकील नेमण्याचा अधिकार राहिल, पण हे देखील स्पष्ट आहे की, कोणत्याही तृतीय पक्षाच्या दाव्याचा कोणताही तडजोडीचा निर्णय खालील अटींशिवाय लागू केला जाऊ शकणार नाही:

अ. त्यात कोणत्याही लागू कायद्याचे उल्लंघन झाल्याचा कोणताही निकाल किंवा स्वीकृती नसावी.

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खाजिनदार

guter

ADJ/R/749/2025
Page/ 99 /143

प व ल - ३
२४००६२०२५
१०५ / १८६

90

दिलेला एकमेव दिलासा म्हणजे भरपाई स्वरूपातील रक्कम असेल व ती संपूर्णपणे भरपाई करणा—या पक्षाने भरलेली असेल. आणि

इ. नुकसान भरपाईस पात्र असलेल्या पक्षास अशा कोणत्याही तडजोडीसाठी कोणतीही जबाबदारी राहणार नाही जोपर्यंत त्याच्या संमतीशिवाय तडजोड केली जात नाही.

ii. जर अशा नुकसानीस दुरुस्तीच्या उपायांची आवश्यकता भासली, तर भरपाई करणारा पक्ष आवश्यक वाटेल तसे उपाययोजना करू शकतो, परंतु ती नुकसान भरपाईस पात्र असलेल्या पक्षाच्या मान्यतेस अधीन असेल तथापि, जर दावा अस्तित्वात आहे याबाबतची लेखी नोटीस मिळाल्यापासून तीस (३०) दिवसांच्या आत भरपाई करणारा पक्ष त्याच्या हक्कांचे आरक्षण न करता कायदेशीर बचाव किंवा दुरुस्तीची कार्यवाही करत नसेल आणि याची माहिती नुकसान भरपाईस पात्र असलेल्या पक्षास दिली नसेल, तर नुकसान भरपाईस पात्र असलेला पक्ष, आपले हक्क न गमावता, स्वतंत्रपणे दुरुस्ती कार्यवाही करू शकतो.

कोणत्याही परिस्थितीत, नुकसान भरपाईस पात्र असलेल्या पक्षास, भरपाई करणा—या पक्षास नोटीस दिल्यानंतर, लेखी नोटीसमध्ये नमूद केलेल्या तीस (३०) दिवसांच्या कालावधीत त्याचे हित जपण्यासाठी आवश्यक किंवा योग्य अशी कोणतीही कार्यवाही करण्याचा अधिकार राहिल, जसा आर्टिकल २६, उपकलम ४(१),(ii)(a) मध्ये नमूद केला आहे.

आर्टिकल २९

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

guter

जबाबदारीवरील मर्यादा

प व ल - ३
28/08/2024
908/1966

या करारात अन्यथा काहीही नमूद केलेले नसले तरी:

१. विकासकाची जबाबदारी: विकासक हा या करारानुसार सोसायटी किंवा तिच्या कोणत्याही सहायक सोसायटीच्या नुकसानीसाठी थेट किंवा अप्रत्यक्षपणे जबाबदार राहणार नाही, ज्यात संबंधित प्लॉट, प्रकल्प किंवा सेवा यांच्याशी संबंधित नुकसानीचा समावेश आहे.
२. तृतीय पक्षांच्या दाव्यांसाठी जबाबदारी: या विकास करारानुसार तृतीय पक्षांच्या दाव्यांसाठी एकूण जबाबदारी विकासकावर राहिल, आणि सोसायटी त्यासाठी जबाबदार राहणार नाही. सोसायटीला या करारानुसार कोणतीही दंडात्मक, उदाहरणार्थ, अप्रत्यक्ष, परिणामी, विशेष किंवा इतर समान नुकसानीसाठी जबाबदार धरले जाणार नाही.



आर्टिकल ३०

पूरक कागदपत्रे



१. अपरिवर्तनीय कुलमुख्यारपत्र (Irrevocable Power of Attorney): या करारासोबतच, सोसायटी विकासक आणि/किंवा त्याच्या नामांकित व्यक्ती किंवा भागीदारांच्या फायद्यासाठी एक अपरिवर्तनीय कुलमुख्यारपत्र कार्यान्वित करेल, ज्यामुळे विकासकास या करारानुसार संबंधित प्लॉटच्या पुनर्विकासासाठी सर्व आवश्यक कार्ये करण्याचा अधिकार मिळेल, ज्यात बांधकामे, मंजूरी, परवानग्या आणि फुकट विक्री क्षेत्र विक्रीचा समावेश आहे. या कुलमुख्यारपत्राचा मसुदा या

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुत्र

ADJ/R/749/2025
Page/ 101 / 143

पबल - ३
२४००६२०२५
१०६ / १८८

92

करारासोबत विवरित केला जातो आणि सोसायटीच्या सदस्यांनी बहुमताने त्यास मान्यता दिली आहे.

२. निवडणुका आणि नोंदणी: सोसायटीच्या सचिव, अध्यक्ष आणि खजिनदारांना विकासकाशी संबंधित सर्व कागदपत्रे आणि करारांची नोंदणी करण्याचा अधिकार दिला जातो. या संदर्भातील स्वतंत्र ठराव सोसायटीच्या बहुमत सदस्यांनी मंजूर केला आहे आणि तो या करारासोबत "परिशिष्ट अ" म्हणुन संलग्न आहे.
३. स्वतंत्र कागदपत्रे: या कराराच्या अंमलबजावणीसाठी आवश्यक असल्यास, पक्षकार स्वतंत्र कागदपत्रांमध्ये प्रवेश करतील.

आर्टिकल ३१

वाद निवारण



या लेखाचा प्रभाव या कराराच्या समाप्तीनंतरही राहिल.

१. या पुनर्विकास कराराच्या संदर्भात कोणत्याही पक्षाकडून अटींचा भंग झाल्यास, वादाचे निराकरण करण्यासाठी प्रथम ३० दिवसांची मध्यस्थी (मेडिएशन) प्रक्रिया राबविण्यात येईल. त्यानंतर, या कराराशी संबंधित किंवा यातील कोणत्याही अटींच्या अर्थाच्या बाबतीत किंवा या करारांतर्गत कोणतेही हिशोब, व्यवहार किंवा अन्य कोणत्याही बाबतीत, जी एकतर या कराराच्या अंमलबजावणीशी संबंधित आहे किंवा कोणत्याही प्रकारे या कराराशी संबंधित आहे, असे कोणतेही वाद अथवा मतभेद उद्भवल्यास, ते दोन्ही पक्षांच्या

सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष सचिव खजिनदार

१०६

प व ल - ३
24/11/2024
906/122

संमतीने एकमेव पंच (सोल आर्बिट्रेटर) यांच्याकडे मध्यस्थी (अर्बिट्रेशन) प्रक्रियेसाठी पाठविण्यात येतील.

२. अशी मध्यस्थी (Arbitration) प्रक्रिया पनवेल येथे घेतली जाईल आणि ती इंग्रजी/मराठी भाषा मध्ये पार पाडली जाईल. ही प्रक्रिया विकासक, सोसायटी, विद्यमान सदस्य, त्यांचे कुटुंबीय व कायदेशीर वारसदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल. सदर मध्यस्थी प्रक्रियेच्या खर्च व अन्य खर्चाची जबाबदारी दोन्ही पक्षांनी समान प्रमाणात उचलावी.

आर्टिकल ३२

नोटीस, संवाद व पत्ते



या करारान्वये दिल्या जाणा-या किंवा केल्या जाणा-या सर्व नोटीस व इतर संवाद लेखी स्वरूपात असावेत आणि खालीलप्रमाणे प्रभावीपणे दिले जातील:



अ. संबंधित पक्षास वैयक्तिकरित्या वितरित केल्यावर,

आ. जर संबंधित पक्षाच्या नियमित भोगवटा वेळेत इलेक्ट्रॉनिक मेल (ई-मेल) किंवा फॅक्स ने पाठवले गेले असतील तर अशा पुष्टीकरणासह पाठविल्यावर, आणि पुष्टी न झाल्यास पुढील कार्यदिवशी,

इ. नोंदणीकृत किंवा प्रमाणित टपाल (रजिस्टर किंवा सर्टिफाइड मेल) ने पाठविल्यानंतर पाच (५) दिवसांनंतर, जर परत मिळाल्याचा दाखला मागितलेला असेल व टपाल खर्च आगाऊ भरलेला असेल तर,

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

Yates

ADJ/R/749/2025
Page/ 103 / 143

प व ल - ३
28/06/2024
90e ई/र/र/र

94

ई/र/र/र दर्जाच्या ओव्हरनाईट कुरिअर सेवेमध्ये "पुढील दिवशी वितरण" अशा स्पष्ट सूचनेसह पाठविल्यानंतर एका (१) दिवसाने, आणि प्राप्तीचे लेखी पुष्टीकरण असल्यास.

सर्व संवाद व सूचना हे नामनिर्देश क्लॉजमध्ये नमूद केलेल्या पत्यांवर पाठविण्यात येतील.

आर्टिकल ३३

प्रकल्पाबाबत कर्तव्य

या करारातील पक्षकारांमध्ये असे मान्य करण्यात आले आहे की, कोणताही पक्ष प्रकल्पास हानी पोहोचेल असे कोणतेही वर्तन करणार नाही किंवा कोणताही कायदेशीर कारवाई करणार नाही अथवा प्रकल्पास हानीकारक ठरेल असे कोणतेही पाऊल उचलणार नाही. तसेच, कोणताही पक्ष प्रकल्पाच्या एकूण हितास बाधा येईल असे कोणतेही कृत्य करणार नाही किंवा इतर पक्षकारांच्या हितास मर्यादा आणणारे अथवा अडथळा निर्माण करणारे कोणतेही वर्तन करणार नाही. सर्व पक्षकारांनी हे स्पष्टपणे समजून घेतले आहे की, कोणताही पक्ष अशा प्रकारे वर्तणार नाही ज्यामुळे प्रकल्पाच्या वेळापत्रकावर किंवा खरेदीदारांना जागेचे ताबा देण्यावर परिणाम होईल किंवा या करारानुसार प्राप्त झालेल्या प्रकल्प वित्त पुरवठ्याच्या परतफेडीवर विपरीत परिणाम होईल.

आर्टिकल ३४

गोपनीयता

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

Sube

प व ल - ३
28/11/2024
390/192

प्रत्येक पक्षकाराने या कराराशी संबंधित सर्व माहितीबाबत पूर्ण गोपनीयता राखण्याचे मान्य केले आहे, जोपर्यंत ही माहिती कायद्याने उघड करणे आवश्यक ठरत नाही, सर्व पक्षांची संमती प्राप्त होत नाही, पक्षांनी नियुक्त केलेल्या व्यावसायिक सल्लागारांना ही माहिती देणे आवश्यक ठरत नाही किंवा ती माहिती आधीच सार्वजनिक क्षेत्रामध्ये उपलब्ध नाही, तोपर्यंत कोणतीही माहिती उघड केली जाणार नाही.



आर्टिकल ३५

संपूर्ण करार

१. सर्व पक्षकार यास सहमती देतात व पुष्टी करतात की, या करारातील विषयासंदर्भातील याआधीचे सर्व समज (ते लेखी असोत वा तोंडी) या कराराद्वारे रद्द मानले जातील. या करारातील कोणतीही तरतूद पक्षकारांच्या स्पष्ट लेखी संमतीशिवाय बदलता किंवा सुधारता येणार नाही. अशा लेखी दुरुस्ती किंवा सुधारणा वगळता कोणताही पक्ष या करारातील अटीच्या माफीचा (waiver) दावा करू शकणार नाही.
२. हा करार, समाजाने पुनर्विकासासाठी दिलेल्या कुलमुख्यासत्र व इतर पुरवठे कागदपत्रे तसेच त्यामध्ये केलेल्या दुरुस्ती व सुधारणा यासह वाचतात घेतली जाईल आणि कायम त्यास संदर्भित मानला जाईल.



आर्टिकल ३६

बंधनकारकता

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

Shakun
अध्यक्ष
Hankar
सचिव
A. D. D. D.
खजिनदार

Yutan

ADJ/R/749/2025
Page/ 105/143

प व ल - ३
२४६६६/२०२५
१११ / १८८

96

हा करार विक्रासक, त्यांच्या भागीदार तसेच त्यांच्या नामनिर्दिष्ट व्यक्तींवर आणि समाज, त्याचे विद्यमान सदस्य तसेच त्यांच्या नामनिर्दिष्ट व्यक्तींवर बंधनकारक राहिल. या करारातील अटी व शर्ती या पूर्वीच्या कोणत्याही अटी व शर्तीपेक्षा वरचढ मानल्या जातील ज्या ठिकाणी विरोधाभास असेल. स्थायी पर्यायी निवासाच्या ताब्यानंतर किंवा त्याआधी सोसायटीने पास केलेल्या कोणत्याही ठरावाद्वारे या कराराला अक्हेरता/डावलता येणार नाही. या करारातील कोणतीही दुरुस्ती किंवा बदल फक्त पक्षकारांमध्ये झालेल्या लेखी कराराद्वारे किंवा परिशिष्ट कराराद्वारेच वैध राहतील.

आर्टिकल ३७

प्रताधिकार (Counterparts)

हा करार दोन किंवा अधिक एकसारख्या प्रतींमध्ये तयार केला जाऊ शकतो आणि सर्व प्रती मिळून एकच करार समजले जातील. हा करार केवळ प्रत्येक पक्षाने स्वाक्षरी करून दुस-या पक्षाला प्रदान केल्यावर प्रभावी ठरेल.



आर्टिकल ३८

सुधारणा

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

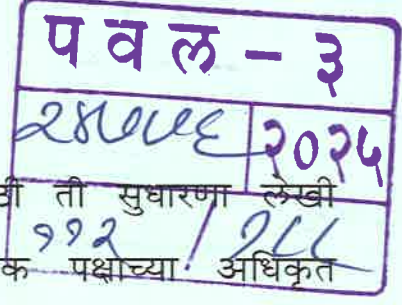
नवीन पनवेल

अध्यक्ष

सचिव

सजिनदार

guter



१. या करारातील कोणत्याही तरतूदीत बदल करण्यासाठी ती सुधारणा लेखी स्वरूपात असणे आवश्यक आहे आणि ती प्रत्येक पक्षाच्या अधिकृत प्रतिनिधी/व्यवस्थापक समिती सदस्याने किंवा प्राधिकृत व्यक्तीने स्वाक्षरी करून केलेली असावी. अशा सुधारणा, पक्षकारांमधील ठराविक कालावधीतील बैठकीत, बैठकीचे ठराव/मीटिंग मिनिट्स तयार करून, सोसायटीच्या वतीने व्यवस्थापक समिती सदस्य आणि विकासकाच्या अधिकृत प्रतिनिधीच्या स्वाक्षरीने वैध केल्या जाऊ शकतात. अशा सुधारणा दोन्ही पक्षांवर बंधनकारक राहतील आणि त्यांना न्यायालयात आव्हान देता येणार नाही.

आर्टिकल ३९

विच्छेदनयोग्यता (Severability)/ स्वतंत्रता तरतूद



या करारातील कोणत्याही तरतूद अमान्य, बेकायदेशीर किंवा अंमलबजावणीत असमर्थ ठरल्यास:



१. या करारातील उर्वरित तरतूदीची वैधता, कायदेशीरता व अंमलबजावणी क्षमता यावर कोणताही परिणाम होणार नाही व त्या तरतूदी कायद्याने परवानगी दिलेल्या मर्यादेपर्यंत पूर्णतः अंमलबजावणीय राहतील;
२. अशा अमान्य, बेकायदेशीर किंवा अंमलबजावणी योग्य तरतूदी लागू असलेल्या कायद्याच्या अनुरूप सुधारित झाल्या आहेत असे मानले जाईल, जेणेकरून पक्षकारांचा हेतू शक्य तितक्या प्रभावीपणे पूर्ण होईल.

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

अध्यक्ष

प व ल - ३
2800E 2024
993 922

98

३. ज्यास्तीत जास्त प्रमाणात, या करारातील तरतुदी (यामध्ये कोणत्याही कलम, परिच्छेद किंवा वाक्याचा तो भाग समाविष्ट आहे जो अमान्य, बेकायदेशीर किंवा अंमलबजावणीत असमर्थ ठरला आहे, परंतु स्वतः मात्र अमान्य, बेकायदेशीर किंवा अंमलबजावणी योग्य नाही) अशा पद्धतीने समजून घेतल्या जातील की त्या तरतुदींमधून प्रकट होणा-या पक्षकारांच्या हेतूंची अंमलबजावणी होईल.

आर्टिकल ४०

त्यागपत्र (Waiver)

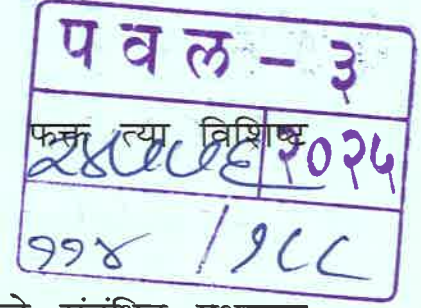
या करारातील पक्षकारांचे हक्क आणि उपाय योजना एकत्रित स्वरूपाची आहेत पर्यायी नाहीत. कोणत्याही पक्षाने या करारानुसार कोणत्याही हक्क, अधिकार किंवा विशेषाधिकाराचा वापर करण्यात अयशस्वी ठरले किंवा उशीर झाला तरी अशा हक्क, अधिकार, किंवा विशेषाधिकाराचा त्याग झालेला असे समजले जाणार नाही. तसेच, अशा हक्क, अधिकार, किंवा विशेषाधिकाराचा एकदाच किंवा अंशतः वापर केला गेला तरी त्यामुळे त्या हक्क, अधिकार, किंवा विशेषाधिकाराचा पुढील वापर किंवा इतर कोणत्याही हक्क, अधिकार, किंवा विशेषाधिकाराचा वापर प्रतिबंधित केला जाणार नाही. लागू कायद्याने परवानगी दिलेल्या कक्षेत, पुढील अटी लागू राहतील:

(अ) या करारातून उद्भवणारा कोणताही दावा किंवा हक्क एक पक्ष संपूर्ण किंवा अंशतः लेखी व दुस-या पक्षाच्या स्वाक्षरीशिवाय त्याग किंवा नकार देऊन समाप्त करू शकत नाही;

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष सचिव खजिनदार

guter



(आ) कोणत्याही पक्षाने दिलेला कोणताही त्याग (waiver) प्रसंगापुरता मर्यादित राहिल;

(इ) कोणत्याही पक्षाला दिलेले नोटीस किंवा मागणी यामुळे संबंधित पक्षाच्या कोणत्याही जबाबदारीचा त्याग झालेला मानला जाणार नाही, आणि नोटीस देणा-या पक्षाचा या करारानुसार पुढील कृती करण्याचा अधिकार कायम राहिल, जरी पुन्हा नोटीस अथवा मागणी दिली गेली नाही तरी.

आर्टिकल ४१

पक्षकारांमधील संबंध

१. या करारामध्ये विकासक आणि सोसायटी यांच्यात कोणत्याही भागीदारीचे किंवा तत्सम व्यवस्थेचे निर्माण होणार नाही.

पक्षकारांचा हेतू हा या करारद्वारे कोणत्याही भागीदारी किंवा संयुक्त उपक्रमात (Joint Venture) सहभागी होण्याचा नाही. हा एक सेवा करार आहे, ज्यामध्ये विकासक समाजाला त्यातील अटी, शर्ती आणि विचारधारानुसार सेवा प्रदान करत आहे.

३. हा करार विकासकास विकास हक्क प्रदान/हस्तांतर करतो आणि म्हणूनच तो एक तत्त्वावर आधारित (Principle-to-Principle Basis) करार आहे.

आर्टिकल ४२

पुढील आश्वासन

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

Shaker अध्यक्ष
Shaker सचिव
Shaker खजिनदार

Shaker

ADJ/R/749/2025
Page/ 109 / 143

प.व.ल. - ३
२४००६/२०२५
११५/११६

100

व्यवस्थापक समिती, आणि ती कोणतेही व सर्व पुढील कागदपत्रे, विधान, करार आणि साधनांची अंमलबजावणी करण्यास, तसेच सर्व अशा पुढील क्रिया घेण्यासाठी (ज्यामध्ये विधान, बंधने, दस्तऐवज आणि इतर कागदपत्रांचे दाखल करणे आणि नोंदणी करणे समाविष्ट आहे), जे कोणत्याही लागू कायद्याच्या अंतर्गत आवश्यक असू शकतात किंवा जे विकासकाने युक्तिवादानुसार विनंती केल्यास, जेणेकरून उक्त प्रकल्पाच्या वैधतेचे संरक्षण, आणि त्या प्रकल्पाच्या प्राथमिकतेचे, समाजाने त्याच्या सदस्यांसाठी आणि नवीन खरेदीदारांसाठी निर्माण केलेले किंवा निर्माण करण्याचा हेतू असलेले हक्कांचे संरक्षण आणि पूर्णता सुनिश्चित केली जाईल. सोसायटी, त्याच्या व्यवस्थापक समितीच्या माध्यमातून, जुन्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी आवश्यक असलेले कोणतेही मंत्रालयीन, प्रशासकीय किंवा नियमित सरकारी मंजूरी, संमती, अटी, सूचना किंवा अधिकार प्राप्त करण्यासाठी सोसायटी विकासकाला आवश्यकता भासल्यास सहकार्य करेल.



आर्टिकल ४३

जीवित राहणारी कर्तव्ये

या करारामध्ये (किंवा कोणत्याही इतर विकास दस्तऐवजांमध्ये) भिन्न काही असले तरी, चुकांच्या परिणामांचा निषेध (Consequences of Default), संरक्षण (Indemnity), कर आणि निव्वळ पेमेंट्स (Tax and Net Payments), सूचना, संवाद आणि पत्ते (Notice, Communications and Addresses), जीवित राहणारी कर्तव्ये (Surviving Obligations), विच्छेदनयोग्यता (Severability), आणि लागू कायदा आणि

सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष

सचिव

खजिनदार

guter

101

न्यायक्षेत्र (Governing law and Jurisdiction) या तरतुदी या कराराच्या समाप्तीनंतर
देखील प्रभावी राहतील.

प व ल - ३
२४/०६/२०२५
११६ / १८८

आर्टिकल ४४

लागू कायदा आणि न्यायक्षेत्र

१. हा करार भारताच्या कायद्यांनुसार नियंत्रित, समजून घेतला आणि व्याख्यायित केला जाईल आणि भारतातील पनवेल न्यायालयाच्या न्यायक्षेत्रात लागू होईल.
 २. प्रत्येक पक्षाने सहमती व्यक्त केली आहे की पनवेल येथील न्यायालये आणि न्यायाधिकरणे या करारावरून किंवा त्यासंबंधी उद्भवणा-या कोणत्याही वादांचे निवारण करण्यासाठी न्यायक्षेत्र असतील.
 ३. हा करार केवळ पनवेल येथील संबंधित न्यायालयांच्या न्यायक्षेत्राधीन असेल.
- साक्ष म्हणून, खाली स्वाक्षरी करणा-या पक्षांनी या करारावर वर नमूद केलेल्या दिवशी आणि वर्षी स्वाक्षरी केली आहे.

OF STAMPS
IBAG



सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
सजिनवार

Yates

ADJ/R/749/2025
Page/ 111 / 143

पत्र - 3
28/06/2024
996/966

102

पहिली अनुसूची

(‘प्लॉट’ असे म्हटले आहे)

भाडेपट्टीवरील जमिनीचा तो सर्व तुकडा किंवा भाग प्लॉट क्र. २. ३८०१.१०८ चौरस मीटर. आणि त्याविषयी पनवेल महानगरपालिकेच्या हद्दीत, सेक्टर १४, नवीन पनवेल (ई) तालुका पनवेल, जिल्हा रायगड येथे स्थित, पनवेलच्या कुलसचिवांच्या अधिकारक्षेत्रात आणि खालीलप्रमाणे सीमांकित;

((उत्तरेला किंवा उत्तर दिशेने: २० मीटर रस्ता.

दक्षिणेला किंवा दक्षिण दिशेने: कॉन्डोमिनियम क्र.३

पूर्वेकडे किंवा पुर्व दिशेने: ७ मी. रुंद रस्ता

पश्चिमेकडे किंवा त्या दिशेने: कॉन्डोमिनियम क्रमांक १



दुसरी अनुसूची

व्याख्या

अनु क्र.	अटी	अर्थबोध
१	करार	सध्याचा विकास करार हा के.टी. होम्स आणि

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

गुंतेर



प व ल - ३
28/11/25 2024
99L / 9CC

		सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण लिमिटेड यांच्यातील आहे
२	लागु होणारे कायदे	कोणताही कायदा, नियमन, अध्यादेश, नियम, अधिसूचना, निर्णय, आदेश, डिक्री, उप-कायदा, मान्यता, निर्देश, मार्गदर्शक तत्त्वे, आवश्यकता किंवा इतर सरकारी निर्बंध किंवा कोणताही निर्णय किंवा निर्धारण, किंवा कोणताही अर्थ, धोरण किंवा प्रशासन, या कराराच्या तारखेपासून किंवा त्यानंतर प्रभावी असलेल्या प्रश्नातील विषयावर अधिकारक्षेत्र असलेल्या आणि कायद्याची शक्ती असलेल्या कोणत्याही सरकारी प्राधिकरणाद्वारे.
३	मंजूरी	सर्व मंजूरी, परवानगी, अधिकृतता, परवाने, सूट, आशयपत्रे, प्रस्ताव पत्रे, हरकत प्रमाणपत्र, संलग्नता, मंजूरीची माहिती, नापसंतीची माहिती, प्रारंभ प्रमाणपत्र, भोगवटा प्रमाणपत्रे, अधिसूचना, मांडणी आराखड्याची मंजूरी, बांधकाम आराखड्याची मंजूरी (आणि त्यामध्ये कोणताही सुधारणा / सुधारणा स्पष्टीकरण) सर्व संबंधित सरकारी प्राधिकरणांची मंजूरी, समितीची मंजूरी, सिडको/ पीएमसी, भारत सरकारचे पर्यावरण

REGISTRAR OF STAMPS
प्राची गुप्त
IBAG

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR
प्राची गुप्त
पुणे
-3

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

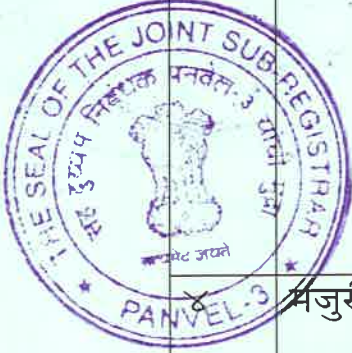
अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पुणे

ADJ/R/749/2025
Page/ 113/143

पथल - 3
28/06/2024
99e / 966

104



मंजुरी

आणि वन मंत्रालय ("एमओईएफ") पनवेल महानगरपालिका ("एनएमएमसी") महाराष्ट्र राज्याचा नागरी विकास विभाग, महाराष्ट्र राज्य महसूल आणि वन विभाग, महाराष्ट्र प्रदूषण मंडळ, कोस्टल वीज व्यवस्थापन प्राधिकरण, वीज विभाग, विद्युत विभाग, बांधकाम विभाग, आणि/किंवा नवीन इमारती, परिसर, पायाभूत सुविधांच्या विकासासह या भूखंडाच्या आणि प्रकल्पाच्या विकासासाठी लागू असलेले आणि/किंवा आवश्यक असलेले इतर कोणतेही प्राधिकरण किंवा सोसायटी अधिग्रहण, बांधकाम, मालकी, भोगवटा, संचालन, व्यवस्थापन, भाडेपट्टी, विल्हेवाट, हस्तांतरण आणि/किंवा कोणत्याही प्रकारच्या प्रकल्पातील तृतीय पक्षाच्या स्वारस्याच्या निर्मितीसाठी आवश्यक असू शकते

सदर भूखंड व प्रकल्पाच्या विकासासाठी, नवीन इमारती, जागा, पायाभूत सुविधा, लेआउट आणि सामायिक क्षेत्रे व सुविधा यांचा विकास तसेच प्रकल्पाच्या अधिग्रहण, बांधकाम, मालकी हक्क, वास्तव्य, संचालन, व्यवस्थापन, भाडेपट्टी, हस्तांतरण, विक्री किंवा

सहादी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष

सचिव

खजिनदार

जुतेर

पवल - ३
28/11/2024
920/1922

	<p>तृतीय पक्ष हक्क निर्माण करण्यासाठी आवश्यक असलेली आणि लागू होणारी सर्व प्रकारची मान्यतापत्रे, परवानग्या, अधिकृतीकरण, संमती, परवाने, सवलती, इच्छापत्रे, ऑफर पत्रे, हरकत नसलेले प्रमाणपत्र, संलग्न पत्रके, मान्यता व अमान्यतेची सूचना, काम सुरू करण्याचे प्रमाणपत्र, वास्तव्य प्रमाणपत्र, अधिसूचना, आराखडा मंजूरी, इमारत आराखडा मंजूरी (तसेच त्यामधील कोणत्याही सुधारणा/ बदल/स्पष्टीकरण यासह), मजला आराखडा मंजूरी (तसेच त्यामधील कोणत्याही सुधारणा/बदल/स्पष्टीकरण यासह) संबंधित शासकीय प्राधिकरणांची मंजूरी, उच्च इमारत समितीची मंजूरी, तसेच CDDCO/PMC, भारत सरकारचे पर्यावरण व वन मंत्रालय (MOEF), पनवेल महानगरपालिका (PMC), महाराष्ट्र राज्याचा नगरविकास विभाग, महसूल व वन विभाग, महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळ, महाराष्ट्र कोस्टल झोन मॅनेजमेंट प्राधिकरण, वीज विभाग, पाणी व गटार विभाग, अग्निशमन विभाग आणि इतर</p>
--	---



सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल
अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

zites

ADJ/R/749/2025
Page/ 115 / 143

प व ल - ३
२४००६/२०२५
१२१ / १८८

106

		कोणतीही आवश्यक व संबंधित सोसायटी किंवा प्राधिकरण यांची मूळ, सुधारित किंवा स्पष्ट केलेली मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
५	भोगवटा दिवस	मुंबई किंवा विकास व्यवस्थापकाने मान्य केलेल्या भारतातील इतर कोणत्याही ठिकाणी बँका सामान्यतः भोगवटासाठी उघड्या असतात असा दिवस (रविवार किंवा सार्वजनिक सुट्टी वगळून)
६	मालमत्तेवरील बोजा	कोणत्याही प्रकारचा सुरक्षा हक्क, कोणत्याही स्वरूपाचा असो, ज्यामध्ये समाविष्ट आहे: i- कोणतेही गहाण, भार (स्थिर किंवा बदलता), तारण, गहाणहक्क, प्रतिज्ञा हक्कांतरण, विश्वस्त करार, मालकी राखणी हक्क, सुरक्षा हक्क किंवा अशा स्वरूपाचा कोणताही इतर बोजा, जो कोणत्याही व्यक्तीच्या कर्तव्याच्या अंमलबजावणीसाठी सुरक्षा प्रदान करतो किंवा कोणत्याही व्यक्तीच्या पेमेंटसाठी प्राधान्याचा हक्क देतो, आणि त्यामध्ये असे कोणतेही हक्क समाविष्ट आहेत, जे कायदेशीर दृष्टीने सुरक्षा हक्क म्हणून ओळखले जात नाहीत, परंतु लागू



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

[Signature]
अध्यक्ष

[Signature]
सचिव

[Signature]
खजिनदार

[Signature]

प व ल - ३
२०२५
१२२ / १८८

		<p>कायदानुसार त्याचा आर्थिक किंवा वित्तीय परिणाम सुरक्षा हक्कासारखाच आहे.</p> <p>ii- कोणताही प्रतिनिधी हक्क (Proxy), कुलमुख्त्यारपत्र, मतदान विश्वस्त करार (voting trust agreement), व्याज, पर्याय, पहिल्या ऑफरचा हक्क, नकाराधिकार, किंवा कोणत्याही व्यक्तीच्या फायद्यासाठी हस्तांतरणावर कोणताही अट किंवा निर्बंध</p> <p>iii- सक्षम न्यायालयाने मान्यता दिलेली मालकी, ताबा किंवा वापराबाबतची कोणताही प्रतिकूल मागणी</p> <p>iv- कोणत्याही व्यक्तीसोबत केलेले असा कोणताही करार, ज्यामध्ये सदर भूखंडावरील जागेमधील किंवा त्या भूखंडावर बांधण्यात येणा-या कोणत्याही भागामध्ये हक्क देण्याचे वचन दिलेले आहे.</p>
७	आर्थिक सुविधा	या मध्ये प्रकल्पाच्या बांधकामासाठी बँक/वित्तीय सोसायटीकडून मिळणा-या निधीचा समावेश होतो, जो सोसायटी (सोसायटी) आणि संबंधित वित्तीय



सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल
अध्यक्ष
सचिव
बजिनदार

पुत

ADJ/R/749/2025
Page/117/143

प व ल - ३
२४७७६२०२५
१२३ / १९८८

108

		सोसायटी यांच्यात पारस्परिकपणे ठरवलेल्या अटींवर घेण्यात आलेला असतो आणि त्यावर जमा होणा-या व्याजाचाही समावेश होतो
८	विनामुल्य विक्री क्षेत्र	फ्री सेल क्षेत्र (Free Sale Area) म्हणजे सोसायटी क्षेत्र वेगळे केल्यानंतर विकासाच्या मालकीमध्ये असलेले क्षेत्र, ज्यामध्ये प्रकल्पातील संपूर्ण व्यावसायिक क्षेत्राचा समावेश असेल
९	सरकार	यामध्ये भारत सरकार, कोणतेही राज्य सरकार आणि कोणतेही स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरण यांचा समावेश होतो.
१०	व्यवस्थापन समिती	याचा अर्थ सोसायटीच्या उपनियमांनुसार आणि महाराष्ट्र सहकारी सोसायटी अधिनियम (MCS Act) अंतर्गत निवडलेली व्यवस्थापकीय समिती होतो आणि त्यामध्ये वेळोवेळी समितीमध्ये नियुक्त करण्यात आलेले सदस्यही समाविष्ट असतात. या कराराच्या संदर्भात अशी व्यवस्थापकीय समिती अध्यक्ष आणि/किंवा सचिव यांच्या मार्फत प्रतिनिधित्व करेल.
११	जाहिरात	याचा अर्थ आणि समावेश आहे - मालमत्तेच्या स्वामित्वावर आधारित विक्री, थेट



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

जुतेर

प व ल - ३
२४/०६/२०२५
१२/१५

<p>(आणि त्याचे सर्व व्युत्पन्न आणि संज्ञानात्मक अभिव्यक्ती)</p>	<p>विक्री, विक्रीसाठी करार आणि/किंवा संबंधित कायद्यांतर्गत नवीन इमारतीत बांधल्या जाणा-या परिसराची विल्हेवाट, हस्तांतरण किंवा विक्रीचे इतर कोणतेही पद्धतींचे सुलभकरण, ज्यामध्ये महाराष्ट्र फ्लॅट स्वामित्व (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरणाची प्रोत्साहनाचे नियमन) कायदा, १९६३ ("MOFA") आणि त्यांतर्गत बनविलेले नियम आणि त्यातील सर्व कायदेशीर सुधारणा आणि पुनःनिर्मिती, महाराष्ट्र अपार्टमेंट स्वामित्व कायदा, १९७० आणि त्यांतर्गत बनविलेले नियम आणि/किंवा रियल इस्टेट (नियमन आणि विकास) कायदा, २०१६ ("RERA") आणि त्यांतर्गत बनविलेले संबंधित नियम यांचा समावेश आहे. यामध्ये अशा मार्केटिंगामुळे प्राप्त झालेले विचारधन स्वीकारणे आणि त्याबद्दलची योग्य विल्हेवाट आणि सर्व दस्तऐवज, लेख, रसीद यांची अंमलबजावणी आणि नोंदणी, जे त्यासंबंधी आवश्यक असू शकतात. तसेच, यामध्ये प्रकल्प आणि त्या अंतर्गत बांधली जाणारी नवीन इमारत याबद्दल</p>
---	---



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

[Signature]
अध्यक्ष

[Signature]
सचिव

[Signature]
खजिनदार

[Signature]

ADJ/R/ 740/2025
Page/ 119 /143

प व ल - ३

२४००६/२०२५

१२५ / १८८

110

		माहिती प्रसारित करण्याचे सर्व प्रकार समाविष्ट आहेत, ज्यामध्ये जाहिराती, जनसंपर्क, PR, ब्रँडिंग, चिन्हे आणि सर्व प्रकारच्या माहितीच्या प्रसाराच्या पद्धतींचा समावेश आहे, ज्यामध्ये प्रदर्शन, मुद्रित मीडिया (Print Media), दृश्य मीडिया (Usual Media), इंटरनेट आणि दूरसंचार सेवा यांचा समावेश होतो, जे सार्वजनिक किंवा निवडक व्यक्तींसाठी असेल
१२	पदार्थाचा प्रतिकूल परिणाम	कायदेशीर किंवा अन्यथा, विकास व्यवस्थापकाच्या भोगवटा, सदर भूखंड, कार्यप्रणाली, संभाव्यते किंवा स्थितीमध्ये (आर्थिक किंवा अन्य) कोणताही बदल किंवा परिणाम जो या करारांतर्गत आणि इतर विकास व्यवस्थापन दस्तऐवजांतर्गत विकास व्यवस्थापकाच्या कर्तव्यांची अंमलबजावणी करण्यात महत्त्वपूर्ण आणि प्रतिकूल प्रभाव पाडेल, त्यासाठी सोसायटी आणि/किंवा हमीदार आणि/किंवा गहाणदार यांच्या कृत्यांमुळे आणि/किंवा चुकांमुळे, जसे की संबंधित असू शकते, तो बदल किंवा परिणाम.
१३	जुनी इमारत	सहयात्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित नवीन पनवेल, जे सध्या जीर्णोद्धार झालेले



सहयात्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

गुतेर

पवल - ३
आहेत आणि करारामध्ये दिलेल्या शर्तीनुसार पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेत आहेत
28/08/2024
928
PCC

		आहेत आणि करारामध्ये दिलेल्या शर्तीनुसार पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेत आहेत
१४	जुनी सदनिका	जुन्या इमारतीतील विद्यमान मालकीचे फ्लॅट्स
१५	पक्ष किंवा पक्षे	सोसायटी, विद्यमान सदस्य आणि विकासक, जे संदर्भानुसार समजले जाऊ शकतात.
१६	व्यक्ती	याचा अर्थ म्हणजे कोणतीही व्यक्ती, एकल मालकी, भागीदारी, संयुक्त उपक्रम, ट्रस्ट, असोसायटीपित सोसायटी, संघटन, कॉर्पोरेशन, कंपनी, सोसायटी, सार्वजनिक उपकारी सोसायटी, इतर सोसायटी, सरकार (केंद्रीय, राज्य, जिल्हा, शहर, नगरपालिका, स्थानिक, परदेशी किंवा अन्यथा, ज्यामध्ये त्याच्या कोणत्याही यंत्रणा, विभाग, एजन्सी, सोसायटी किंवा विभागांचा समावेश असू शकतो) किंवा शासकीय प्राधिकरण
१७	मालमत्ता	यामध्ये सर्व दुकाने, युनिट्स, व्यावसायिक परिसर, कार पार्क, गॅरेज, गोदामे, सामायिक क्षेत्रे आणि सुविधा, मर्यादित सामायिक क्षेत्रे आणि सुविधा, प्रकल्पातील विक्रीयोग्य, हस्तांतरणीय किंवा इतर व्यावसायिकपणे उपयोग होणारे क्षेत्र आणि



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नयीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

पवल

ADJ/R/749/2025
Page/ 121 / 143

प व ल - ३
२४००६२०२५
१२७/१८८

112

		सदर भूखंडावर नवीन इमारतीत बांधल्या जाणा-या प्रकल्पात समाविष्ट असलेली सर्व क्षेत्रे यांचा समावेश आहे.
१८	प्रस्तावित प्रकल्प	नवीन इमारत/इमारती (ज्यांना मंजुरी मिळाल्याप्रमाणे), जे रेरा अंतर्गत नोंदणी केले जातील आणि ज्यामध्ये या करारानुसार भूमीचे विकास आणि पुनर्विकास चरणवार (Phase Wise) पद्धतीने केले जातील, त्यामध्ये अ)विक्री इमारती/निवासी इमारती आणि व्यावसायिक वापरासाठी, (ब) पायाभूत सुविधा, (क) लेआउट, (ड) पार्किंग, आणि (इ) सामायिक क्षेत्रे आणि सुविधा यांचा समावेश असेल, आणि जे लागू कायदानुसार आवश्यक असेल त्यानुसार संपूर्ण FSI (फ्लोअर स्पेस इंडेक्स) चा उपयोग करून, लागू कायदानुसार आणि DCR (डिव्हेलपमेंट कंट्रोल रूल्स) किंवा त्यामधील कोणत्याही सुधारणा किंवा कायदेशीर पुनःनिर्मितीच्या अनुसार आणि या करारानुसार त्याचे मार्केटिंग (जाहिरात) करणे.
१९	प्रकल्पाचा खर्च	यामध्ये सदर भूखंडावर बांधल्या जाणा-या प्रकल्पाच्या विकास, बांधकाम, विक्री,



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

Juter

		मार्केटिंग, ब्रँडिंग, प्रशासकीय खर्च आणि वित्तीय खर्चासंबंधी सर्व खर्चाचा समावेश होईल.
२०	खरेदीदार	त्यामध्ये कोणतीही व्यक्ती (व्यक्ती) समाविष्ट असेल ज्यांना मालमत्तेचे मार्केटिंग करण्यात आले आहे आणि/किंवा मार्केटिंग करण्यासाठी (विक्री/विक्री न केलेली) सहमत केले आहे आणि ज्यांच्यासोबत लेखी करार केले गेले आहेत ज्यात विचारधनाच्या बदल्यात मालमत्ता वितरण करण्याची सहमती आहे
२१	कर	कोणताही वर्तमान किंवा भविष्यातील कर, शुल्क, करार, ड्युटी, स्टॅम्प ड्युटी, शुल्क, होल्डिंग, सेस, इतर कर आणि सर्व समान प्रकारचे रकमेचे किमान सरकारच्या कोणत्याही प्राधिकरणाला (ज्यात कोणत्याही कराची देयक न भरल्यामुळे किंवा देयक भरण्यात विलंब झाल्यास दंड किंवा व्याज देखील समाविष्ट आहे).
२२	यूडीसीपीआर	महाराष्ट्रासाठी एकीकृत विकास नियंत्रण नियमावली, २०२०



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

Shakur
अध्यक्ष
S. M. Patil
सचिव
A. D. Desai
सजिनदार

gates

ADJ/R/749/2025
Page/ 123 /143

प ब ल - ३
२४७७६ २०२५
१२९/१६६

114

तिसरी अनुसूची

(सीडको रेकॉर्डमध्ये नोंद नसलेल्या विद्यमान सदस्यांची सूची)

अनु. क्र.	फ्लॉट क्र.	विद्यमान सदस्य

चौथी अनुसूची

(जुन्या फ्लॉट्स गहाण ठेवून कर्ज घेतलेल्या विद्यमान सदस्यांची सूची)

अनु. क्र.	फ्लॉट क्र.	विद्यमान सदस्य	कर्जदार बँक/वित्तीय सोसायटी



सही व शिक्का

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
रवीन पनवेल
अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

गुप्तेर

प व ल - ३
२४००६/२०२५
१३०११५/१८८

ADJ/R/५५५/२०२५
Page/ १२५/१५३

खालील नावाने "सोसायटी"

सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित नवीन पनवेल द्वारा

श्री. प्रदीप शंकर ठाकूर सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष

Shakur
अध्यक्ष

सचिव

खजिनदार

श्री. प्रकाश चंदर बिनेदार सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

सचिव

अध्यक्ष

Prakash
सचिव

खजिनदार

श्री. विष्णू सखाराम गवस

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

खजिनदार



खालीलप्रमाणे सादर केलं गेले आहे, विशेषतः साधारण सभेत ठराव पारित
केल्याच्या तारखेस.

साक्षीदार समोर

१. श्री. संदिप नारायण पाटील

२. श्री. जगदिश हरिश्चंद्र घरत

सही व शिक्का

खालील नावाने "विकासक" मे. के.टी. होम्स त्यांच्या नियुक्त भागीदाराद्वारे

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

Shakur अध्यक्ष
Prakash सचिव
Govas खजिनदार



Govas

ADJ/R/749/2025
Page/125/143

प प ल - ३
२४००६२०२५
१३१ / १९८८

116

१. श्री. राजेशकुमार मुलचंद चावला,
२. श्री. कृणाल ओमप्रकाश चावला,
३. श्री. विनोद मुलचंद चावला,
४. श्री. धीरज विजयकुमार चावला,

५. श्री. हितेश दिलीपभाई वाघवणी,
साक्षीदार समोर
साक्षीदार समोर

१. Sandip N. Patil.

२. Ramesh Mhatre



सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
अभिनिर्दार



पवल - ३
२४/०९/२०२४
९३२/९८८

ADJ/R/149/2025
Page/126/143

FINAL LIST

Sr.	FLAT NO	Name of the Owner	OLD CARPET AREA	New Carpet Area
1	E1-6/A-1	Mr. Nitesh Shankar Patil & Smt. Surekha Shankar Patil.	16.957 sqm	35.62 Sqm
2	E1-6/A-2	Mr. Pandurang Govind Ambre.	16.957 sqm	35.62 Sqm
3	E1-6/A-3	Mr. Vilas Mahadev Naik.	16.957 sqm	35.62 Sqm
4	E1-6/A-4	Mr. Dayaram Sukhadev Zalte.	16.957 sqm	35.62 Sqm
5	E1-6/A-5	MR.GOPINATH NARAYAN MHATRE	17.205sqm	35.62 Sqm
6	E1-6/A-6	MR.MEGHNATH KANHA KADU	17.205sqm	35.62 Sqm
7	E1-6/A-7	Mr. Hanamant Jijaba Bhanse.	17.205sqm	35.62 Sqm
8	E1-6/A-8	Mr. Vijay Waman Waghmare.	17.205sqm	35.62 Sqm
9	E1-6/A-9	Mr. Jagdish Vishwanath Sawant & Smt. Jyoti Jagdish Sawant.	33.395 sqm	69.78 Sqm
10	E1-6/A-10	Mr. Dattu Sukhadev Zalte.	33.395 sqm	69.78 Sqm
11	E1-6/B-1	Mr. Abluk Ananda Dushing.	16.957 sqm	35.62 Sqm
12	E1-6/B-2	Mr. Rajendra Pundalik Patil.	16.957 sqm	35.62 Sqm
13	E1-6/B-3	SMT. PRATIBHA SHASHIKANT BHAGAT AND SHASHIKANT RAVINDRA BHAGAT	16.957 sqm	35.62 Sqm
14	E1-6/B-4	Mr. Pankaj Budhaji Jadhav.	16.957 sqm	35.62 Sqm
15	E1-6/B-5	DIPAK N. PATIL	17.205sqm	35.62 Sqm
16	E1-6/B-6	Mr. Mangesh Narayan Patil.	17.205sqm	35.62 Sqm
17	E1-6/B-7	Mr. Sachin Arun Sinkar	17.205sqm	35.62 Sqm
18	E1-6/B-8	MR.KESARINATH B PATIL	17.205sqm	35.62 Sqm
19	E1-6/B-9	MR.PRADEEP VISHNU DURGE	33.395 sqm	69.78 Sqm
20	E1-6/B-10	MR. RAVINDRA SHIVAJI TATE	33.395 sqm	69.78 Sqm
21	E1-6/C-1	MR.MAHADEO LAXMAN KHOT	16.957 sqm	35.62 Sqm
22	E1-6/C-2	Mr. Rajendra Maruti Kudale.	16.957 sqm	35.62 Sqm
23	E1-6/C-3	Mr. Mahadev Ananda Bukam	16.957 sqm	35.62 Sqm
24	E1-6/C-4	MR. BHUPESH BALNATH VARTAK AMD MRS. AMRUTA BHUPESH VARTAK	16.957 sqm	35.62 Sqm
25	E1-6/C-5	Mrs. Sarika Abhijeet Jagtap & Mr. Abhijeet Ashok Jagtap.	17.205sqm	35.62 Sqm
26	E1-6/C-6	Smt. Rajani Pravin Kadam & MR. Archis Pravin Kadam.	17.205sqm	35.62 Sqm
27	E1-6/C-7	Mr. Shashikant Rambhau Mokhal.	17.205sqm	35.62 Sqm
28	E1-6/C-8	MR.NAMDEO KISAN GAIKWAD	17.205sqm	35.62 Sqm
29	E1-6/C-9	Mr. Balkrishna Yashwant Patil.	33.395 sqm	69.78 Sqm
30	E1-6/C-10	MRS.AMRUTA ABHIJEET PATIL AND MR. ABHIJEET NARAHARI PATIL	33.395 sqm	69.78 Sqm
31	E1-7/A-1	Mr. Shahaji Tukaram Shinde & Smt. Nisha Shahaji Shinde	16.957 sqm	35.62 Sqm
32	E1-7/A-2	MR.DIPAK LAXMAN ROHEKAR	16.957 sqm	35.62 Sqm
33	E1-7/A-3	Mr. Shankar Baburav Kumbhar	16.957 sqm	35.62 Sqm
34	E1-7/A-4	Mr. Sadashiv Vishnu Kashid	16.957 sqm	35.62 Sqm
35	E1-7/A-5	Mr .DILIP Maruti Bhagat.	17.205sqm	35.62 Sqm



सहायी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

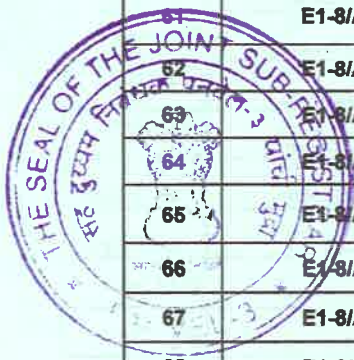
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

Handwritten signature

पत्र - 3
28/04/2025
933/94

36	E1-7/A-6	Mr. Dalaram Romaji Mewada.	17.205sqm	35.62 Sqm
37	E1-7/A-7	Mr. Surendra Vinayak Sawant & Smt. Kalpana Surendra Sawant.	17.205sqm	35.62 Sqm
38	E1-7/A-8	Mr. Harishchandra Dinkar Thakur.	17.205sqm	35.62 Sqm
39	E1-7/A-9	Mr. Sandeep Shantaram Gudekar	33.395 sqm	69.78 Sqm
40	E1-7/A-10	Mr. Saidur Rahman Mohamed s/o Abdul Awal Mohamed.	33.395 sqm	69.78 Sqm
41	E1-7/B-1	RAKESH SHANTARAM CHAVAN & SWATI RAKESH CHAVAN	16.957 sqm	35.62 Sqm
42	E1-7/B-2	Mr. Nikhil Deepak Thakur	16.957 sqm	35.62 Sqm
43	E1-7/B-3	Mr. Kisan Nagesh Gaikar & Smt. Anita Kisan Gaikar.	16.957 sqm	35.62 Sqm
44	E1-7/B-4	Mr. Arun Krishnaji Chikhalekar.	16.957 sqm	35.62 Sqm
45	E1-7/B-5	Mrs. Karuna Kishor Patil	17.205sqm	35.62 Sqm
46	E1-7/B-6	Mr. Bhaskar Govind Ghorpade	17.205sqm	35.62 Sqm
47	E1-7/B-7	Mr. Kishor Shamrao Mane & Smt. Swati Kishor Mane.	17.205sqm	35.62 Sqm
48	E1-7/B-8	SHANKAR B SHEVEKAR MRS. MEENA SHANKAR SEVEKAR	17.205sqm	35.62 Sqm
49	E1-7/B-9	Mr. Vikas Kisan Khadse	33.395 sqm	69.78 Sqm
50	E1-7/B-10	MR.VASUDEO P NEHATE	33.395 sqm	69.78 Sqm
51	E1-7/C1	Mr. Ravindra Shivram Kanse.	16.957 sqm	35.62 Sqm
52	E1-7/C-2	Mr. Haridas Pandurang Chavan	16.957 sqm	35.62 Sqm
53	E1-7/C-3	Mr. Yakuball Sarkar	16.957 sqm	35.62 Sqm
54	E1-7/C-4	Mr. Vilas Patingarao Bhadane	16.957 sqm	35.62 Sqm
55	E1-7/C-5	Mrs. Kunda Sadanand Parange.	17.205sqm	35.62 Sqm
56	E1-7/C-6	MR.AMRUT. B. MHATRE	17.205sqm	35.62 Sqm
57	E1-7/C-7	MR.SURENDRA T KADAM AND MRS. SMITA SURENDRA KADAM	17.205sqm	35.62 Sqm
58	E1-7/C-8	Mr. SNEHA SANJAY RADE/YASH SANJAY RADE/ JAY SANJAY RADE.	17.205sqm	35.62 Sqm
59	E1-7/C-9	Mr. Chandranath Dharmaji Bhagat	33.395 sqm	69.78 Sqm
60	E1-7/C-10	MR. UMESH S. RADE	33.395 sqm	69.78 Sqm
61	E1-8/A-1	Smt. Poonam Nilesh Amale & Mr. Nilesh Babasaheb Amale.	16.957 sqm	35.62 Sqm
62	E1-8/A-2	Smt. Madhuri Mohan Mhatre.	16.957 sqm	35.62 Sqm
63	E1-8/A-3	Mr. PRASHANT CHANDRAKANT PATIL	16.957 sqm	35.62 Sqm
64	E1-8/A-4	Smt. Geeta Shashikant Gaikar.	16.957 sqm	35.62 Sqm
65	E1-8/A-5	1)Smt. Laxmi Tatyasaheb Chavan 2)Mr. Pravin Tatyasaheb Chavan 3) Mr.PRADEEP TATYASAHEB CHAVAN	17.205sqm	35.62 Sqm
66	E1-8/A-6	MR. MADAN R GHARAT	17.205sqm	35.62 Sqm
67	E1-8/A-7	MR.SANJAY A GAIKWAD	17.205sqm	35.62 Sqm
68	E1-8/A-8	MRS.POOJA UMESH SENANI	17.205sqm	35.62 Sqm
69	E1-8/A-9	Mr. Sandeep Narayan Patil & Smt. Vanita Sandeep Patil.	33.395 sqm	69.78 Sqm
70	E1-8/A-10	SMT. SUSHILA JAGDISH GHARAT	33.395 sqm	69.78 Sqm
71	E1-8/B-1	MR.JITENDRA BHAGWAN WAGHMARE	16.957 sqm	35.62 Sqm
72	E1-8/B-2	Smt. Varsha Naresh Patil.	16.957 sqm	35.62 Sqm



सहाय्यी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

अध्यक्ष
सचिव
खजिनदार

(Handwritten signature)

73	E1-8/B-3	Mr. Sunil Anant Mankame.	16.957 sqm	35.62 Sqm
74	E1-8/B-4	Mr. Damodar Ramdas Raut.	16.957 sqm	35.62 Sqm
75	E1-8/B-5	Mr. Vishnu Sakharan Gavas.	17.205sqm	35.62 Sqm
76	E1-8/B-6	Mr. Ramesh Dharma Magar & Ku. Lavanya Ramesh Magar.	17.205sqm	35.62 Sqm
77	E1-8/B-7	Mr. Pandurang Narayan Koli.	17.205sqm	35.62 Sqm
78	E1-8/B-8	Mr. Ratnakar Balaram Patil.	17.205sqm	35.62 Sqm
79	E1-8/B-9	Mr. Rajendra Dhondu Sonawane	33.395 sqm	69.78 Sqm
80	E1-8/B-10	Mr. Milind Balkrishna Joshi.	33.395 sqm	69.78 Sqm
81	E1-8/C-1	MR.KUNAL SHIVAJI PAWAR	16.957 sqm	35.62 Sqm
82	E1-8/C-2	Mr. Harish Bhikamdas Vaishnav.	16.957 sqm	35.62 Sqm
83	E1-8/C-3	Smt. Bhavana Bhalchandra Tlore.	16.957 sqm	35.62 Sqm
84	E1-8/C-4	Mr. YOGESH VINAYAK PATIL	16.957 sqm	35.62 Sqm
85	E1-8/C-5	MR.RAMESH GAURU URANKAR	17.205sqm	35.62 Sqm
86	E1-8/C-6	MR.NARAYAN C HATMODE	17.205sqm	35.62 Sqm
87	E1-8/C-7	MR. RAJENDRA LAXMAN PATIL AND MRS. SHEETAL RAJENDRA PATIL	17.205sqm	35.62 Sqm
88	E1-8/C-8	Smt. Pranita Nitin Powale	17.205sqm	35.62 Sqm
89	E1-8/C-9	Smt. Suneeta Ramesh Korgaonkar.	33.395 sqm	69.78 Sqm
90	E1-8/C-10	MR.SUDHAKAR B MHATRE	33.395 sqm	69.78 Sqm
91	E1-9/A-1	Mr. Mangesh Rambhau Wankhede.	16.957 sqm	35.62 Sqm
92	E1-9/A-2	MR. K SUBRMANAN RAJU	16.957 sqm	35.62 Sqm
93	E1-9/A-3	Mr. Jaydhar Gajanan Patil.	16.957 sqm	35.62 Sqm
94	E1-9/A-4	MR.JAGDISH H. GHARAT	16.957 sqm	35.62 Sqm
95	E1-9/A-5	MR.Paulas Dnyanu Shinge	17.205sqm	35.62 Sqm
96	E1-9/A-6	MR, Valerie Victor D' Cunha	17.205sqm	35.62 Sqm
97	E1-9/A-7	Mrs.Valshall Sudhir Pugaonkar	17.205sqm	35.62 Sqm
98	E1-9/A-8	Smt. Apama Vinayak Jadhav	17.205sqm	35.62 Sqm
99	E1-9/A-9	Mr. Vijay Dharma Jamsutkar.	33.395 sqm	69.78 Sqm
100	E1-9/A-10	Smt. Annapoomi Sandaresan Iyer	33.395 sqm	69.78 Sqm
101	E1-9/B-1	MR. VIJAY DHANA J. JADHAV	16.957 sqm	35.62 Sqm
102	E1-9/B-2	Mr. Raosaheb Yashwant Kashid.	16.957 sqm	35.62 Sqm
103	E1-9/B-3	MR. SUDAM BARKU MAGAR	16.957 sqm	35.62 Sqm
104	E1-9/B-4	Mr. Sunil Barku Patil.	16.957 sqm	35.62 Sqm
105	E1-9/B-5	MRS.PRATHIBHA P NAIK AND PARAG P NAIK	17.205sqm	35.62 Sqm
106	E1-9/B-6	MR. PREM CHANDRA TRIPATHI	17.205sqm	35.62 Sqm
107	E1-9/B-7	MR. PRAKASH B GOSAVI	17.205sqm	35.62 Sqm
108	E1-9/B-8	Mr. Milind Vinayak Bhoir & Smt. Jyoti Milind Bhoir.	17.205sqm	35.62 Sqm
109	E1-9/B-9	MR. A VIJAYKUMAR NAYAR	33.395 sqm	69.78 Sqm
110	E1-9/B-10	Smt. Asha Chandrakant Patil	33.395 sqm	69.78 Sqm



सहायी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

[Signature]
अध्यक्ष

[Signature]
सचिव

[Signature]
खजिनदार

[Signature]

ADJ/R/749/2025
Page/ 129 / 143

111	E1-9/C-1	MRS.NIKITA DILIP ROHEKAR AND DILIP LAXMAN ROHEKAR	16.957 sqm	35.62 Sqm
112	E1-9/C-2	Smt. Nikita Jagdish Gharat.	16.957 sqm	35.62 Sqm
113	E1-9/C-3	Mr. Pradip Pandharinath Telawane.	16.957 sqm	35.62 Sqm
114	E1-9/C-4	MR. SANTOSH YASHWANT NARE	16.957 sqm	35.62 Sqm
115	E1-9/C-5	Mr. Prashant Kashinath Mokal & Smt. Devyani Prashant Mokal.	17.205aqm	35.62 Sqm
116	E1-9/C-6	Mr. Ganesh Dattatray Mhatre & Smt. Pramila Ganesh Mhatre.	17.205aqm	35.62 Sqm
117	E1-9/C-7	Mr. Sahebrao Dinkar Patil.	17.205aqm	35.62 Sqm
118	E1-9/C-8	MR.PRAKASH CHANDAR BINEDAR	17.205aqm	35.62 Sqm
119	E1-9/C-9	Mr. Pradeep Shankar Thakur.	33.395 sqm	69.78 Sqm
120	E1-9/C-10	Mr. Ram Anant Jangam.	33.395 sqm	69.78 Sqm
121	E1-10/A-1	Mr. Sudhakar Haribhau Manore.	16.957 sqm	35.62 Sqm
122	E1-10/A-2	Mr. Bhagwan Hiru Patil.	16.957 sqm	35.62 Sqm
123	E1-10/A-3	Mr. Omkar Hasuram Patil.	16.957 sqm	35.62 Sqm
124	E1-10/A-4	SMT.JAIWANTI VISHNU PATIL/ VAIBHAV VISHNU PATIL	16.957 sqm	35.62 Sqm
125	E1-10/A-5	Smt. Pratima Nishchal Mali.	17.205aqm	35.62 Sqm
126	E1-10/A-6	Mr. Swapnil Pandurang Patil.	17.205aqm	35.62 Sqm
127	E1-10/A-7	Mr. Bhavanbhai Ramji Patel.	17.205aqm	35.62 Sqm
128	E1-10/A-8	Mr. Ravindra Wamanrao Bhongade & Smt. Ujwala R. Bhongade.	17.205aqm	35.62 Sqm
129	E1-10/A-9	Mr. Anup Gajanan Telavane & Smt. Amruta Anup Telavane.	33.395 sqm	69.78 Sqm
130	E1-10/A-10	Mr. Kishor Mallikarjun Vibhute.	33.395 sqm	69.78 Sqm
131	E1-10/B-1	MR. SHANKAR DNYANU BHADUGALE	16.957 sqm	35.62 Sqm
132	E1-10/B-2	Mr. Ratnakar Balaram Patil.	16.957 sqm	35.62 Sqm
133	E1-10/B-3	MR.RAMCHANDRA BABU YELMAR	16.957 sqm	35.62 Sqm
134	E1-10/B-4	MR.FHOOLCHAND MANGAL KITKE	16.957 sqm	35.62 Sqm
135	E1-10/B-5	MR.DILIP C NAGLE	17.205aqm	35.62 Sqm
136	E1-10/B-6	Mr. Ganesh Mahadev Sanas & Smt. Arati Ganesh Sanas.	17.205aqm	35.62 Sqm
137	E1-10/B-7	MR.RAGHUNATH SHINDE	17.205aqm	35.62 Sqm
138	E1-10/B-8	MRS.PURVA PRASHANT MOKAL	17.205aqm	35.62 Sqm
139	E1-10/B-9	Mr. Prafulla Vasant Keni.	33.395 sqm	69.78 Sqm
140	E1-10/B-10	MRS SUNANDA RATNKAR PATIL	33.395 sqm	69.78 Sqm
141	E1-10/C-1	MR.SAMPAT C BADEKAR	16.957 sqm	35.62 Sqm
142	E1-10/C-2	Mr. Shashidhar Posha Mall.	16.957 sqm	35.62 Sqm
143	E1-10/C-3	Mr. Sharad Mahadev Chorghhe.	16.957 sqm	35.62 Sqm
144	E1-10/C-4	Mr. Subhash Nagnathrao Kudake.	16.957 sqm	35.62 Sqm
145	E1-10/C-5	Mr. Kshamendra Vitthal Kolbekar & Smt. Raksha K. Kolbekar.	17.205aqm	35.62 Sqm
146	E1-10/C-6	MRS. NIKITA NARENDRKUMAR JADHAV	17.205aqm	35.62 Sqm
147	E1-10/C-7	MR. DEEPAK S MHATRE	17.205aqm	35.62 Sqm
148	E1-10/C-8	Mr. Suresh Laxman Dangarkar.	17.205aqm	35.62 Sqm



सहाय्यी सहकारी मालकी संस्था मर्यादित
 सचिव
 खजिनदार

Handwritten signature

149	E1-10C-9	MR. KRISHNA Shamu KAMBLE	33.395 sqm	69.78 Sqm
150	E1-10C-10	Mr. Kantilal Waman Patil.	33.395 sqm	69.78 Sqm

सहायी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

Shakur
अध्यक्ष
Kantilal
सचिव
Wase
खाजिनदार

Yutor

प व ल - ३
२४००९/२०२५
१३६/१८८



195	195	195	195
195	195	195	195

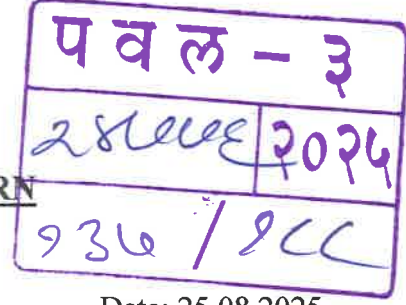
195 - 195
 195 - 195
 195 - 195

THE SEAL OF



Outward No - EA-DOC-2025-275

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN



Date: 25.08.2025

To,

We, Architect hereby certify that F.S.I for E1/9/C-9, Plot No-02, Sector-14, New Panvel, as per provision in UDCPR 2020 clause 10.10.2 is (Basic F.S.I 3 + Ancillary)

Name of Society: - Sahyadri Co. Op HSG Society

Address of The Plot: - E1/9/C-9, Plot No-02, Sector-14, New Panvel (East), Tal- Panvel, Dist. - Raigad,410206.

Area of the plot: -3801.108 Sq. Mtr.

Proposed BUA: -3801.108 Sq. Mtr. X 3 F.S.I = 11403.32 Sq. Mtr

Proposed Ancillary area: - 4360 Sq. Mtr.



Entitty Architects
Ar. Siddhant V Khade
CA/2014/65149



Note - Final Areas are subject to final approval from corporation.

- Due to height limitations of AAI, it is difficult to consume maximum F.S.I limit, so ancillary proposed is only 4360 Sq. Mtr.

ARCHITECTURAL :- Residential | Villas | Healthcare | Hospitality | Industrial | Laisoning | Data Centre | Logistics Park
INTERIORS:- Residential | Luxury Interiors | Commercial | Healthcare | Institutional | Hospitality

"Suyash Co-Op Housing Society", Row House No. 9, Plot No. 2, Sector 2, New Panvel(E.), Dist. Raigad, Navi Mumbai 410 206.

+ 91 98702 06807

contact@entittyarchitect.com





भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

NAVI/WEST/B/092323/793471

ADJ/R/749/2025

Page/ 132/143

मालिक का नाम एवं पता

Sahyadri Co-Operative Housing Society Ltd
Through its Chairman Shri. Pradeep Shankar
Thakur

दिनांक/DATE:

05-10-2024

OWNERS Name & Address

E1/9/C-9, Plot No-02, Sector-14, New Panvel-
E, Panvel 410206

वैधता/ Valid Up to:

04-10-2031

पवल - 3

28/06/2024

04/10/2031

ऊँचाई की अनुमति हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र (एनओसी)
No Objection Certificate for Height Clearance

1) यह अनापत्ति प्रमाण पत्र भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण (भाविप्रा) द्वारा प्रदत्त दायित्वों के अनुक्रम तथा सुरक्षित एवं नियमित विमान प्रचालन हेतु भारत सरकार (नागर विमानन मंत्रालय) की अधिसूचना जी. एस. आर. 751 (ई) दिनांक 30 सितम्बर, 2015, जी. एस. आर. 770 (ई) दिनांक 17 दिसंबर 2020 द्वारा संशोधित, के प्रावधानों के अंतर्गत दिया जाता है।
1. This NOC is issued by Airports Authority of India (AAI) in pursuance of responsibility conferred by and as per the provisions of Govt. of India (Ministry of Civil Aviation) order GSR751 (E) dated 30th Sep.2015 amended by GSR770(E) dated 17th Dec 2020 for safe and Regular Aircraft Operations.

2) इस कार्यालय को निम्नलिखित विवरण के अनुसार प्रस्तावित संरचना के निर्माण पर कोई आपत्ति नहीं है।
2. This office has no objection to the construction of the proposed structure as per the following details

अनापत्ति प्रमाणपत्र आईडी / NOC ID	NAVI/WEST/B/092323/793471
आवेदक का नाम / Applicant Name*	Kiran Tadakhe
स्थल का पता / Site Address*	PLOT NO-02, SECTOR-14, NEW PANVEL-EAST, NEW PANVEL, Navi Mumbai, Maharashtra
स्थल के निर्देशांक / Site Coordinates*	18 59 39.50N 73 07 26.35E, 18 59 37.26N 73 07 27.12E, 18 59 40.11N 73 07 28.12E, 18 59 38.06N 73 07 28.18E, 18 59 37.60N 73 07 28.35E, 18 59 38.26N 73 07 28.76E
स्थल की ऊँचाई एएमएसएल मीटर में (औसतन समुद्र तल से ऊपर), (जैसा आवेदक द्वारा उपलब्ध कराया गया) / Site Elevation in mtrs AMSL as submitted by Applicant*	10.32 M
अनुमन्य अधिकतम ऊँचाई एएमएसएल मीटर में (औसतन समुद्र तल से ऊपर) / Permissible Top Elevation in mtrs Above Mean Sea Level(AMSL)	54.85 M (Restricted)



Signature 5/10/24

क्षेत्रीय मुख्यालय पश्चिमी क्षेत्र पोर्टा केबिंस, नई एयरपोर्ट कॉलोनी, हनुमान रोड के सामने, विलेपारले ईस्ट
मुंबई- 400099 दूरभाष संख्या : 91-22-28300606

Regional headquarter Western Region, Porta Cabins, New Airport Colony, Opposite Hanuman Road, Vile Parle East
Mumbai-400099 Tel. no. 91-22-28300606

ADJ/R/749/2025

Page/ 133 / 143



भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

NAVI/WEST/B/092323/793471

जैसा आवेदक द्वारा उपलब्ध कराया गया / As provided by applicant*

यह अनापत्ति प्रमाण पत्र निम्नलिखित नियम व शर्तों के अधीन है :-
This NOC is subject to the terms and conditions as given below:

क) आवेदक द्वारा उपलब्ध कराए गए स्थल की ऊँचाई तथा निर्देशांक को, प्रस्तावित संरचना हेतु अनुमन्य अधिकतम ऊँचाई जारी करने के लिए प्रयोग किया गया है। भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण, आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गए स्थल की ऊँचाई तथा निर्देशांक की यथार्थता का ना तो उत्तरदायित्व वहन करता है, और ना ही इनको प्रमाणीकृत करता है। यदि किसी भी स्तर पर यह पता चलता है कि वास्तविक विवरण, आवेदक द्वारा उपलब्ध कराए गए विवरण से भिन्न है, तो यह अनापत्ति प्रमाण पत्र अमान्य माना जाएगा तथा कानूनी कार्यवाही की जाएगी। सम्बंधित विमान क्षेत्र के प्रभारी अधिकारी द्वारा एयरक्राफ्ट नियम 1994 (भवन, वृक्षों आदि के कारण अवरोध का विध्वंस) के अधीन कार्यवाही की जायगी।

a. Permissible Top elevation has been issued on the basis of Site coordinates and Site Elevation submitted by Applicant. AAI neither owns the responsibility nor authenticates the correctness of the site coordinates & site elevation provided by the applicant. If at any stage it is established that the actual data is different, this NOC will stand null and void and action will be taken as per law. The officer in-charge of the concerned aerodrome may initiate action under the Aircraft (Demolition of Obstruction caused by Buildings and Trees etc.) Rules, 1994".

ख) अनापत्ति प्रमाण पत्र के आवेदन में आवेदक द्वारा उपलब्ध कराए गए स्थल निर्देशांक को सड़क दृश्य मानचित्र और उपग्रह मानचित्र पर अंकित किया गया है जैसा कि अनुलग्नक में दिखाया गया है। आवेदक / मालिक यह सुनिश्चित करे कि अंकित किए गए निर्देशांक उसके स्थल से मेल खाते हैं। किसी भी विसंगति के मामले में, नामित अधिकारी को अनापत्ति प्रमाण पत्र रद्द करने के लिए अनुरोध किया जाएगा।

b. The Site coordinates as provided by the applicant in the NOC application has been plotted on the street view map and satellite map as shown in ANNEXURE. Applicant/Owner to ensure that the plotted coordinates corresponds to his/her site. In case of any discrepancy, Designated Officer shall be requested for cancellation of the NOC.

ग) एयरपोर्ट संचालक या उनके नामित प्रतिनिधि, अनापत्ति प्रमाण पत्र नियमों और शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए स्थल आवेदक या मालिक के साथ पूर्व समन्वय के साथ) का दौरा कर सकते हैं।
The Airport Operator or his designated representative may visit the site (with prior coordination with applicant or owner) to ensure that NOC terms & conditions are complied with.

घ) संरचना की ऊँचाई (सुपर स्ट्रक्चर सहित) की गणना अनुमन्य अधिकतम ऊँचाई (ए एम एस एल) से स्थल की ऊँचाई को घटाकर की जायेगी। अर्थात्, संरचना की अधिकतम ऊँचाई = अनुमन्य अधिकतम ऊँचाई (-) स्थल की ऊँचाई।

d. The Structure height (including any superstructure) shall be calculated by subtracting the Site elevation in AMSL from the Permissible Top Elevation in AMSL i.e. Maximum Structure Height = Permissible Top Elevation minus (-) Site Elevation.

च) अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करना, भारतीय एयरक्राफ्ट एक्ट 1934, के सैक्शन 9-A तथा इसके अंतर्गत समय-समय पर जारी अधिसूचनाएं तथा एयरक्राफ्ट नियम (1994 भवन, वृक्षों आदि के कारण अवरोध का विध्वंस) के अधीन है।

e. The issue of the 'NOC' is further subject to the provisions of Section 9-A of the Indian Aircraft Act, 1934 and any notifications issued there under from time to time including, "The Aircraft (Demolition of Obstruction caused by Buildings and Trees etc.) Rules, 1994".

छ) कोई भी रेडियो/ टीवी एन्टीना, लाइटनिंग अरेस्टर, सीढ़िया, मुम्टी, पानी की टंकी अथवा कोई अन्य वस्तु तथा किसी भी प्रकार के संलग्नक उपस्कर पैरा 2 में उल्लेखित अनुमन्य अधिकतम ऊँचाई से ऊपर नहीं जानी चाहिए।

f. No radio/TV Antenna, lightening arresters, staircase, Mumty, Overhead water tank or any other object and attachments of fixtures of any kind shall project above the Permissible Top Elevation as indicated in para 2.

क्षेत्रीय मुख्यालय पश्चिमी क्षेत्र पोर्टा केबिंस, नई एयरपोर्ट कॉलोनी, हनुमान रोड के सामने, विलेपार
मुंबई- 400099 दूरभाष संख्या : 91-22-28300606

Regional headquarter Western Region, Porta Cabins, New Airport Colony, Opposite Hanuman
Mumbai-400099 Tel. no. 91-22-28300606



2/



भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

NAVI/WEST/B/092323/793471

ADJ/R/749/2025

Page/ 134/143

पवल - ३

28/06/2024

980 / 988

क्षेत्र का नाम / Region Name:

पश्चिम/WEST

पदनामित अधिकारी/Designated Officer	
नाम/ पदनाम/दिनांक सहित हस्ताक्षर Name/Designation/Sign with date	ए. पी. उदयनारायणन / A. P. UDAYANARAYANAN महाप्रबंधक (ए.टी.एम.) पश्चि. / General Manager (ATM), WR भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण / Airports Authority of India मुंबई / Mumbai - 400 099.
द्वारा तैयार Prepared by	 05-10-23 SHANU DIXIT MGR (ATM - DOAS)
द्वारा जांचा गया Verified by	 05/10/23 RAM KISHOR JGM (ATM)

ईमेल आईडी / EMAIL ID : nocwr@aai.aero

फोन/ Ph: 022-28300656

ANNEXURE/अनुलग्नक

Distance From Nearest Airport And Bearing/निकटतम विमानक्षेत्र से दूरी और बीयरिंग

Airport Name/ विमानक्षेत्र का नाम	Distance (Meters) from Nearest ARP/निकटतम विमानक्षेत्र संदर्भ बिंदु से दूरी (मीटर में)	Bearing(Degree) from Nearest ARP/निकटतम विमानक्षेत्र संदर्भ बिंदु से बीयरिंग (डिग्री)
Juhu	32604.93	111.18
Navi Mumbai	5657.26	90.7
Santa Cruz	29219.78	112.27
NOCID	NAVI/WEST/B/092323/793471	



क्षेत्रीय मुख्यालय पश्चिमी क्षेत्र पोर्टा केबिंस, नई एयरपोर्ट कॉलोनी, हनुमान रोड के सामने, विलेपारले ईस्ट
मुंबई- 400099 दूरभाष संख्या : 91-22-28300606
Regional headquarter Western Region, Porta Cabins, New Airport Colony, Opposite Hanuman Road, Vile Parle East
Mumbai-400099 Tel. no. 91-22-28300606

क्षेत्रीय मुख्यालय पश्चिमी क्षेत्र पोर्टा केबिंस, नई एयरपोर्ट कॉलोनी, हनुमान रोड के सामने, विलेपारले ईस्ट
मुंबई- 400099 दूरभाष संख्या : 91-22-28300606
Regional headquarter Western Region, Porta Cabins, New Airport Colony, Opposite Hanuman Road, Vile Parle East
Mumbai-400099 Tel. no. 91-22-28300606

ADJ/R/749/2025

Page/137/143



भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

NAVI/WEST/B/092323/793471

प व ल - ३

28/06/2024

ज) विमानक्षेत्र संदर्भ बिंदु के 8 KM के भीतर तेल, बिजली या किसी अन्य ईंधन का उपयोग जो उड़ान संचालन के लिए धुएं का खतरा पैदा नहीं करता है, ही मान्य है।
g. Use of oil, electric or any other fuel which does not create smoke hazard for flight operation is obligatory, within 8 KM of the Aerodrome Reference Point

झ) यह प्रमाणपत्र इसके जारी होने की तारीख से 8 साल की अवधि के लिए वैध है। एक बार रिवेलीडेशन की अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते कि इस तरह का अनुरोध एनओसी की समाप्ति की तारीख से छह महीने के भीतर किया जाए और प्रारंभिक प्रमाणपत्र 8 साल की वैधता अवधि के भीतर प्राप्त किया जाए।

h. The certificate is valid for a period of 8 years from the date of its issue. One-time revalidation shall be allowed, provided that such request shall be made within six months from the date of expiry of the NOC and commencement certificate is obtained within initial validity period of 8 years.

ट) भवन के निर्माण के दौरान या उसके बाद किसी भी समय स्थल पर ऐसी कोई भी लाइट या लाइटो का संयोजन नहीं लगाया जाएगा जिसकी तीव्रता, आकृति या रंग के कारण वैमानिक ग्राउन्ड लाइटों के साथ भ्रम उत्पन्न हो। विमान के सुरक्षित प्रचालन को प्रभावित करने वाली कोई भी गतिविधि मान्य नहीं होगी।

i. No light or a combination of lights which by reason of its intensity, configuration or colour may cause confusion with the aeronautical ground lights of the Airport shall be installed at the site at any time, during or after the construction of the building. No activity shall be allowed which may affect the safe operations of flights.

ठ) आवेदक द्वारा विमानपत्तन पर या उसके आसपास विमान से उत्पन्न शोर, कंपन या विमान प्रचालन से हुई किसी भी क्षति के विरुद्ध कोई शिकायत/दावा नहीं किया जाएगा।

j. The applicant will not complain/claim compensation against aircraft noise, vibrations, damages etc. caused by aircraft operations at or in the vicinity of the airport.

ड) डे मार्किंग तथा सहायक विद्युत आपूर्ति सहित नाइट लाइटिंग (डीजीसीए भारत की वेबसाइट www.dgca.nic.in पर उपलब्ध) नगर विमानन आवश्यकताएं श्रृंखला 'बी' पार्ट I, सेक्शन-4 के चैप्टर 6 तथा अनुलग्नक 6 में विनिर्दिष्ट दिशानिर्देशों के अनुसार उपलब्ध कराई जाएगी।
k. Day markings & night lighting with secondary power supply shall be provided as per the guidelines specified in chapter 6 and appendix 6 of Civil Aviation Requirement Series 'B' Part I Section 4, available on DGCA India website: www.dgca.nic.in

ढ) भवन के नक्शे के अनुमोदन सहित अन्य सभी वैधानिक अनापत्ति, संबंधित प्राधिकरणों से लेना आवेदक की जिम्मेदारी होगी, क्योंकि इस ऊंचाई हेतु अनापत्ति प्रमाणपत्र लेने का उद्देश्य सुरक्षित एवं नियमित विमान प्रचालन सुनिश्चित करना है तथा इसे भूमि के स्वामित्व आदि सहित किसी अन्य उद्देश्य/ दावे के लिए दस्तावेज के रूप में प्रयोग नहीं किया जा सकता।

l. The applicant is responsible to obtain all other statutory clearances from the concerned authorities including the approval of building plans. This NOC for height clearances is only to ensure safe and regular aircraft operations and shall not be used as document for any other purpose/claim whatsoever, including ownership of land etc.

ण) इस अनापत्ति प्रमाणपत्र आईडी का मूल्यांकन Juhu, Navi Mumbai, Santa Cruz विमानक्षेत्रों के संबंध में किया गया है। यह अनापत्ति प्रमाणपत्र भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण के विमानक्षेत्रों और अन्य लाइसेंस प्राप्त सिविल विमानक्षेत्रों, जो जी. एस. आर. 751 (ई) जी. एस. आर. 770 (ई) द्वारा संशोधित के अनुसूची - III, अनुसूची - IV (भाग- I), अनुसूची- IV (भाग -2; केवल RCS हवाई अड्डे) और अनुसूची- VII में सूचीबद्ध हैं, के लिए जारी किया गया है।

m. This NOC ID has been assessed with respect to the Juhu, Navi Mumbai, Santa Cruz Airports. NOC has been issued w.r.t. the AAI Aerodromes and other licensed Civil Aerodromes as listed in Schedule - III, Schedule - IV (Part-I), Schedule- IV (Part-2; RCS Airports Only) and Schedule-VII of GSR 751(E) amended by GSR 770(E)

क्षेत्रीय मुख्यालय पश्चिमी क्षेत्र पोर्टा कैबिंस, नई एयरपोर्ट कॉलोनी, हनुमान रोड के सामने, मुंबई- 400099 दूरभाष संख्या : 91-22-28300606

Regional headquarter Western Region, Porta Cabins, New Airport Colony, Opposite Hanuman, Mumbai-400099 Tel. no. 91-22-28300606



Signature



भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

NAVI/WEST/B/092323/793471

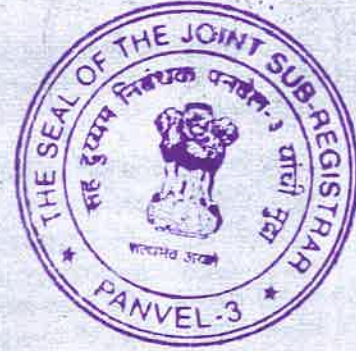
ADJ/R/ 749/2025
Page/ 136/143

त) यदि स्थल रक्षा विभाग के विमान क्षेत्र के अधिकार क्षेत्र में आता है, जैसा कि जीएसआर 751 (ई) की अनुसूची-V में सूचीबद्ध है, तो आवेदक को रक्षा विभाग से अलग से अनापत्ति प्रमाणपत्र लेना होता है। जीएसआर 751 (ई) जी. एस. आर. 770 (ई) द्वारा संशोधित के नियम 13 के अनुसार, आवेदकों को उन स्थलों के लिये, जो जीएसआर 751 (ई) जी. एस. आर. 770 (ई) द्वारा संशोधित के अनुसूची-IV (भाग-2; आरसीएस हवाई अड्डों के अलावा) के रूप में सूचीबद्ध बिना लाइसेंस वाले विमान क्षेत्र के अधिकार क्षेत्र में आता है, तो संबंधित राज्य सरकार से भी अनापत्ति प्रमाणपत्र लेने की आवश्यकता है।

n. Applicant needs to seek separate NOC from Defence, if the site lies within the jurisdiction of Defence Aerodromes as listed in Schedule - V of GSR 751 E amended by GSR770(E). As per rule 13 of GSR 751 E amended by GSR770(E), applicants also need to seek NOC from the concerned state government for sites which lies in the jurisdiction of unlicensed aerodromes as listed in Schedule-IV (Part-2; other than RCS airports) of GSR 751 E amended by GSR770(E)

थ) अनापत्ति प्रमाण पत्र (एनओसी) की किसी भी त्रुटि/व्याख्या की स्थिति में अंगरेजी अनुवाद ही मान्य होगा।
o. In case of any discrepancy/interpretation of NOC letter, English version shall be valid.

द) स्थल की ऊँचाई और/या संरचना की ऊँचाई के किसी भी विवाद में अनुमन्य अधिकतम ऊँचाई एएमएसएल में ही मान्य होगी।
p. In case of any dispute with respect to site elevation and/or AGL height, Permissible Top Elevation in AMSL shall prevail.



क्षेत्रीय मुख्यालय पश्चिमी क्षेत्र पोर्टा केबिन्स, नई एयरपोर्ट कॉलोनी, हनुमान रोड के सामने, विलेपारले ईस्ट
मुंबई- 400099 दूरभाष संख्या : 91-22-28300606
Regional headquarter Western Region, Porta Cabins, New Airport Colony, Opposite Hanuman Road, Vile Parle East
Mumbai-400099 Tel. no. 91-22-28300606

ADJ/R/749/2025

Page/137/1143



भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

NAVI/WEST/B/092323/793471

पवल - 3

28/08/2024

98

ज) विमानक्षेत्र संदर्भ बिंदु को 8 KM के भीतर तेल, बिजली या किसी अन्य ईंधन का उपयोग जो उड़ान संचालन के लिए धुएं का खतरा पैदा नहीं करता है, ही मान्य है।
g. Use of oil, electric or any other fuel which does not create smoke hazard for flight operation is obligatory, within 8 KM of the Aerodrome Reference Point

झ) यह प्रमाणपत्र इसके जारी होने की तारीख से 8 साल की अवधि के लिए वैध है। एक बार रिवेलीडेशन की अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते कि इस तरह का अनुरोध एनओसी की समाप्ति की तारीख से छह महीने के भीतर किया जाए और प्रारंभिक प्रमाणपत्र 8 साल की वैधता अवधि के भीतर प्राप्त किया जाए।
h. The certificate is valid for a period of 8 years from the date of its issue. One-time revalidation shall be allowed, provided that such request shall be made within six months from the date of expiry of the NOC and commencement certificate is obtained within initial validity period of 8 years.

ट) भवन के निर्माण के दौरान या उसके बाद किसी भी समय स्थल पर ऐसी कोई भी लाइट या लाइटों का संयोजन नहीं लगाया जाएगा जिसकी तीव्रता, आकृति या रंग के कारण वैमानिक ग्राउन्ड लाइटों के साथ भ्रम उत्पन्न हो। विमान के सुरक्षित प्रचालन को प्रभावित करने वाली कोई भी गतिविधि मान्य नहीं होगी।
i. No light or a combination of lights which by reason of its intensity, configuration or colour may cause confusion with the aeronautical ground lights of the Airport shall be installed at the site at any time, during or after the construction of the building. No activity shall be allowed which may affect the safe operations of flights.

ठ) आवेदक द्वारा विमानपत्तन पर या उसके आसपास विमान से उत्पन्न शोर, कंपन या विमान प्रचालन से हुई किसी भी क्षति के विरुद्ध कोई शिकायत/दावा नहीं किया जाएगा।
j. The applicant will not complain/claim compensation against aircraft noise, vibrations, damages etc. caused by aircraft operations at or in the vicinity of the airport.

ड) डे मार्किंग तथा सहायक विद्युत आपूर्ति सहित नाइट लाइटिंग (डीजीसीए भारत की वेबसाइट www.dgca.nic.in पर उपलब्ध) नगर विमानन आवश्यकताएं प्रखण्ड 'बी' पार्ट I सेक्शन-4 के चैप्टर 6 तथा अनुलग्नक 6 में विनिर्दिष्ट दिशानिर्देशों के अनुसार उपलब्ध कराई जाएगी।
k. Day markings & night lighting with secondary power supply shall be provided as per the guidelines specified in chapter 6 and appendix 6 of Civil Aviation Requirement Series 'B' Part I Section 4, available on DGCA India website: www.dgca.nic.in

ढ) भवन के नक्शे के अनुमोदन सहित अन्य सभी वैधानिक अनापत्ति, संबंधित प्राधिकरणों से लेना आवेदक की जिम्मेदारी होगी, क्योंकि इस ऊंचाई हेतु अनापत्ति प्रमाणपत्र लेने का उद्देश्य सुरक्षित एवं नियमित विमान प्रचालन सुनिश्चित करना है तथा इसे भूमि के स्वामित्व आदि सहित किसी अन्य उद्देश्य/ दावे के लिए दस्तावेज के रूप में प्रयोग नहीं किया जा सकता।
l. The applicant is responsible to obtain all other statutory clearances from the concerned authorities including the approval of building plans. This NOC for height clearances is only to ensure safe and regular aircraft operations and shall not be used as document for any other purpose/claim whatsoever, including ownership of land etc.

ण) इस अनापत्ति प्रमाणपत्र आईडी का मूल्यांकन Juhu, Navi Mumbai, Santa Cruz विमानक्षेत्रों के संबंध में किया गया है। यह अनापत्ति प्रमाणपत्र भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण के विमानक्षेत्रों और अन्य लाइसेंस प्राप्त सिविल विमानक्षेत्रों, जो जी. एस. आर. 751 (ई) जी. एस. आर. 770 (ई) द्वारा संशोधित के अनुसूची - III, अनुसूची - IV (भाग- I), अनुसूची - IV (भाग -2; केवल RCS हवाई अड्डे) और अनुसूची - VII में सूचीबद्ध हैं, के लिए जारी किया गया है।
m. This NOC ID has been assessed with respect to the Juhu, Navi Mumbai, Santa Cruz Airports. NOC has been issued w.r.t. the AAI Aerodromes and other licensed Civil Aerodromes as listed in Schedule - III, Schedule - IV (Part-I), Schedule - IV (Part-2; RCS Airports Only) and Schedule-VII of GSR 751(E) amended by GSR770(E)

क्षेत्रीय मुख्यालय पश्चिमी क्षेत्र पोर्टा केबिस, नई एयरपोर्ट कॉलोनी, हनुमान रोड के सामने,
मुंबई- 400099 दूरभाष संख्या : 91-22-28300606

Regional headquarter Western Region, Porta Cabins, New Airport Colony, Opposite Hanuman
Mumbai-400099 Tel. no. 91-22-28300606



Handwritten signature

11558398 04-09-2025 Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.	सूची क्र.2	दुय्यम निबंधक : सह दु.नि.पनवेल 3 दस्त क्रमांक : 11558/2024 नोदणी : Regn:63m
गावाचे नाव : पनवेल		
(1)विलेखाचा प्रकार	पुरवणी करारनामा	प व ल - ३ 28/06/2024 988/9LL
(2)मोबदला	0	
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	1	
(4) भू.मापन.पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:पनवेल म.न.पा.इतर वर्णन ; इतर माहिती: सह्याद्री कॉ. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,कॉन्डोमिनियम नं. 2,प्लॉट नं. 14/2,सेक्टर 14,बिल्डिंग नं. ई1-6 ते ई1-10,न्यू पनवेल ईस्ट,ता. पनवेल,जि. रायगड,क्षेत्र 3801.108 चौ. मी((Plot Number : 14/2 ; SECTOR NUMBER : 14 ;))	
(5) क्षेत्रफळ	3801.108 चौ.मीटर	
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल किंवा		
(7) दस्तऐवज करुन देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-सिडको च्या वतीने विभागीय अधिकारी अजय डुबल वय:-40 पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं. -, रोड नं. निर्मल, दुसरा मजला, नरिमन पॉईंट, मुंबई, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400021 पॅन नं:-AACCC3303K	
(8) दस्तऐवज करुन घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-सह्याद्री कॉ. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि. च्या वतीने अध्यक्ष प्रदीप शंकर ठाकूर वय:-59: पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं. -, रोड नं. सह्याद्री कॉ. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., कॉन्डोमिनियम नं.2,प्लॉट नं.14/2, सेक्टर 14, बिल्डिंग नं. 6 ते 10, न्यू पनवेल ईस्ट, ता. पनवेल, जि. रायगड, महाराष्ट्र, राईगड(०). पिन कोड:-410206 पॅन नं:-AAQPT1884R 2): नाव:-सह्याद्री कॉ. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि. च्या वतीने सचिव हरिश्चंद्र दिनकर ठाकूर वय:-53: पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं. -, रोड नं. सह्याद्री कॉ. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., कॉन्डोमिनियम नं.2,प्लॉट नं.14/2, सेक्टर 14, बिल्डिंग नं. 6 ते 10, न्यू पनवेल ईस्ट, ता. पनवेल, जि. रायगड, महाराष्ट्र, राईगड(०). पिन कोड:-410206 पॅन नं:-ADEPT8179N	
(9) दस्तऐवज करुन दिल्याचा दिनांक	20/03/2024	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	11/06/2024	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	11558/2024	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	500	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	100	
(14)शेरा		
मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-	मुल्यांकनाची आवश्यकता नाही कारण दस्तप्रकारानुसार आवश्यक नाही कारणाचा तपशील दस्तप्रकारानुसार आवश्यक नाही	
मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद:-	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.	

TO
तलिका
दस्तावेज
दस्तावेज



सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल
अध्यक्ष
सचिव
संजिवदार

ADJ/R/749/2025
Page/ 139/143

500 R 3-

पु व ल - ३
२०२५
२०५/२८८



सत्यमेव जयते

नोंदणी प्रमाणपत्र :-

नोंदणी क्रमांक : एन.बी.ओ.एम/सिडको/एच एस जी/(टी.सी)/९८४१/जेटीआर/सन २०२३-२०२४.

या प्रमाणपत्राद्वारे प्रमाणित करण्यात येत आहे की, सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण

संस्था मर्यादित, भूखंड क्र. ०२, सेक्टर- १४, नवीन पनवेल (पुर्व), नवी मुंबई

महाराष्ट्र सहकारी संस्थाचे अधिनियम, १९६० मधील (सन १९६१ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक

२४) कलम १५४ (ब)(२) अन्वये नोंदण्यात आलेली आहे.

उपरनिर्दिष्ट अधिनियमाच्या कलम १२(१) अन्वये व महाराष्ट्र सहकारी संस्थेचे

नियम १९६१ मधील नियम क्रमांक १०(१) अन्वये संस्थेचे वर्गीकरण "गृहनिर्माण" संस्था

असून उपवर्गीकरण "भाडेकरू-सहभागिदारी गृहनिर्माण" संस्था असे आहे.



कायलियेन मोहर



(संगिता र. डोंगेर)

सहनिबंधक

सहकारी संस्था (सिडको), नवी मुंबई

दिनांक : २७/०४/२०२३


सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव

स्वजिनदा

Scanned with OKEN Scanner

Scanned with OKEN Scanner

	उपनिबंधक सहकारी संस्था (सिडको) यांचे कार्यालय शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ, (महाराष्ट्र) मर्यादीत बेलापूर रेल्वेस्टेशन फॉर्म्येक्स, टॉवर नं.०८, पाचवा मजला, सी.बो.डी. बेलापूर, नवी मुंबई ई-मेल dyregcidco@cidcolndia.com
	जा.क्र. उप.नि/ससं/सिडको/५९४४ /२०२५

प्रति,
 अध्यक्ष/सचिव
 सहादी को. ऑप. ही. सो. मर्या,
 ई-१/६ ते ई-१/१०, भुखंड क्र. ०२,
 सेक्टर- १४, नवीन पनवेल (पुर्व), नवी मुंबई

प व ल - ३
 २४/०३/२०२५
 १४/०३/२०२५

विषय- संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासास ना हरकत दाखला मिळणेबाबत.

- संदर्भ- १) सहकार व वस्त्रोद्योग विभागाची दि. ०३/०१/२००९, १९/१०/२०११ व ०४/०७/२०१९ रोजीचे निर्देश क्र. सगृयो/२००७/प्रक्र/५५४/१४-स.
 २) संस्थेकडील दि. ०३/०३/२०२५ रोजीचा प्रस्ताव
 ३) या कार्यालयाकडील दि. १२/०३/२०२५ रोजीचे पत्र
 ४) संस्थेने दिनांक २६/०३/२०२५ रोजीच्या पत्रान्वये दिनांक २१/०३/२०२४ रोजी आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेचे सादर केलेले इतिवृत
 ५) प्राधिकृत अधिकारी यांचा दिनांक २७/०३/२०२५ रोजीचा अहवाल



वरील विषयाबाबत संदर्भाय प्रस्तावाकडे कृपया आपले लक्ष वेधण्यात येते.

अध्यक्ष, सहादी को. ऑप. ही. सो. मर्या, ई-१/६ ते ई-१/१०, भुखंड क्र. ०२, सेक्टर- १४, नवीन पनवेल (पुर्व), नवी मुंबई या संस्थेने त्याच्या इमारतीची पुनर्विकास प्रक्रिया राबविण्यासाठी उपनिबंधक कार्यालयाकडे दिनांक ०३/०३/२०२५ रोजी प्रस्ताव सादर करून पुनर्विकासाबाबत संस्थेने आयोजित केलेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेकरीता उपनिबंधक कार्यालयाचे प्राधिकृत अधिकारी यांची नेमणूक करावी याबाबत विनंती केली होती.

उपनिबंधक कार्यालयाचे पत्र दिनांक १२/०३/२०२५ नुसार श्री. विजय म्हात्रे, प्राधिकृत अधिकारी यांना विशेष सर्वसाधारण सभेसाठी प्राधिकृत करण्यात आलेले होते. संस्थेच्या पुनर्विकास करण्याकरीता विकासकाची निवड करण्यासाठी दिनांक २१/०३/२०२५ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करण्यात आले होते. सादर सभेस श्री. विजय म्हात्रे, प्राधिकृत कार्यालयीन सहाय्यक, यांनी उपस्थित राहून खालीलप्रमाणे अहवाल सादर केलेला आहे.

संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा दिनांक २१/०३/२०२५ रोजी संध्याकाळी ०७.०० वाजता सिनेटो हॉटेल, सेक्टर-१४, नवीन पनवेल, नवी मुंबई येथे आयोजित केली होती व त्या विशेष सर्वसाधारण सभेस श्री. विजय म्हात्रे, प्राधिकृत अधिकारी म्हणून उपस्थित होते.

संस्थेच्या इमारती मध्ये एकूण १५० सदनिका आहेत परंतु १४१ सभासद आहेत. कारण ०९ सभासद मर्यात असून त्यांच्या वारसांच्या नोंदी सिडको दफ्तरी झालेली नसल्याने त्या ०९ सभासदांचे सभासदत्व बंद झालेले आहेत. त्यामुळे कोरमची गणना करण्यासाठी १४१ सभासद विचारात घेण्यात आले. संस्थेच्या सभासदांचे संख्या १४१ विचारात घेता सभेचा कोरम पूर्ण होण्यासाठी १५ सभासदांची उपस्थिती अनिवार्य होती. संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ११९ सभासद उपस्थित होते.

संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेसाठी अध्यक्ष म्हणून श्री. प्रदिप ठाकुर यांची निवड करण्यात आली व त्यांच्या अध्यक्षतेखाली सभेचे कामकाज होईल अशा सूचना देण्यात आल्या.

सहादी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष
 सचिव
 खजिनदार

Scanned with OKEN Scanner

Scanned with OKEN Scanner

७) संस्थेच्या पुनर्विकारासंबंधी सहाद्री को. ऑप. ही. सो. मयां, ई-१/६ ते ई-१/१०, भुखंड क्र. ०२, सेक्टर- १४, नवीन पनवेल (पुं), नवी मुंबई या संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेने M/s K.T Homes यांना विकासक म्हणून नियुक्त केलेले आहे.

८) संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेने व संचालक मंडळाने प्रथमदर्शनी आवश्यक ती कायदेशीर प्रक्रिया मार पाडून व उर्ध्वस्थित सभासदांच्या सर्व संपत्तीने M/s K.T Homes यांना विकासक म्हणून नेमलेले आहे हे स्पष्ट होते. या कार्यालयात प्राधिकृत अधिकारी श्री. विजय एल. धात्रे यांनी सर्वसाधारण सभेने M/s K.T Homes यांचे विकासक म्हणून नियुक्ती केलेली आहे त्यास मान्यता देण्यासाठी /नाहरकत दाखला देण्यासाठी शिफारस करण्यात येत आहे असे म्हटलेले आहे.

मान्य - ३
२०२५
२०२५

वरील प्रमाणे प्राप्त प्रस्तावाचा एकत्रीत विचार करून संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी M/s K.T Homes यांचे विकासक म्हणून नियुक्ती करण्यास व पुनर्विकास योजना राबविण्यास खालील अटी शर्तीस अधीन राहून नाहरकत प्रमाणपत्र/परवानगी देण्यात येत आहे.

- अटी - शर्ती -

१. सिडको महामंडळाकडील नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहिल.
२. संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेने मंजूर केलेल्या सर्व अटी व शर्तीस अधीन राहून वास्तुविशारद / प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार व कायदेशीर सल्लागार यांच्या मार्गदर्शनानुसार नोंदणीकृत दस्ताव्यां विकासाबाबत विकसन करार करावा. या करारातील अटी - शर्ती बाबत संपूर्ण जबाबदारी संस्थेची असेल.
३. महाराष्ट्र शासन, सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग यांचे क्रमांक सग्यो २००७/प्र.क्र. ५५४/१४-स दिनांक ३/०१/२००९, १९/१०/२०११ व ०४/०७/२०१९ मधील मुद्द्यांचा विकसन करारात समावेश करण्याची दक्षता घ्यावी.
४. पुनर्विकासासाठी विकासाचाचो निवड, विकसन करार व पुनर्विकासाचे काम याबाबत पविष्यात काही वाद वा न्यायालयीन प्रकरण उद्भवू नये यासाठी दक्षता घ्यावी. असा वाद वा न्यायालयीन प्रकरण उद्भवल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी वैयक्तिक व सामुदायिकरित्या संचालक मंडळाची राहिल.
५. पनवेल महानगरपालिका यांनी पुनर्विकासाचे नकाशे मंजूर केल्यानंतर त्याची एक प्रत या कार्यालयात सादर करावी.
६. पुनर्विकासाचे काम विहित कालावधीत व योग्य दजांचे होईल यासाठी आवश्यक ती दक्षता संस्थेच्या संचालक मंडळाने घ्यावी.
७. पुनर्विकासाच्या काळात सभासद विस्थापित होत असल्याने या कालावधीत संस्थेचे हिशोब व सभा इत्यादीबाबत संचालक मंडळाने दक्षता घ्यावी.
८. संस्थेच्या सभासदत्वामध्ये होणा-या वादाविषयी त्यांचे नाव व इतर तपशीलासह या कार्यालयास विधिवत पध्दतीने अर्ज दाखल करावे.
९. नविन सदनिकाधारकांना सभासदत्व देणे संस्थेवर बंधनकारक राहिल व ते देण्यासाठी आवश्यकतर भागभांडवल वाढीविषयी पॉटनियम दुरुस्ती सादर करावी.
१०. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९ (१) (अ) व ७९ (१) (ब) अन्वये विहित केलेले विवरणपत्र विहित मुदतीत दाखल करावेत.
११. आवश्यक त्या प्राधिकरणाकडून परवानगी घेण्यात याव्या.



शही /-
(प्रताप पाटील)
उपनिबंधक,
सहकारी संस्था, सिडको, नवी मुंबई

प्रत माहितीस्तव सविनय सादर:

मा. अतिरिक्त नगररचना अधिकारी, बांधकाम विभाग, पनवेल महानगरपालिका, नवी मुंबई.

उपनिबंधक,
सहकारी संस्था, सिडको, नवी मुंबई

सहाद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नवीन पनवेल

अध्यक्ष

सचिव

खजिनदार

Scanned with OKEN Scanner

Scanned with OKEN Scanner

Handwritten notes in the top left corner, possibly including a date and some illegible text.



Faint handwritten text at the bottom of the page, which is mostly illegible due to fading.

C/1

TYPE E1 (HIGI & MIGI)
APARTMENTS OWNERS
ASSOCIATION PLOT NO. 14/2.
CONDOMINIUM NO. 2
SECTOR 14 NEW PANVEL (E)
NEW BOMBAY.

BUILDING NO. 6 TO 10

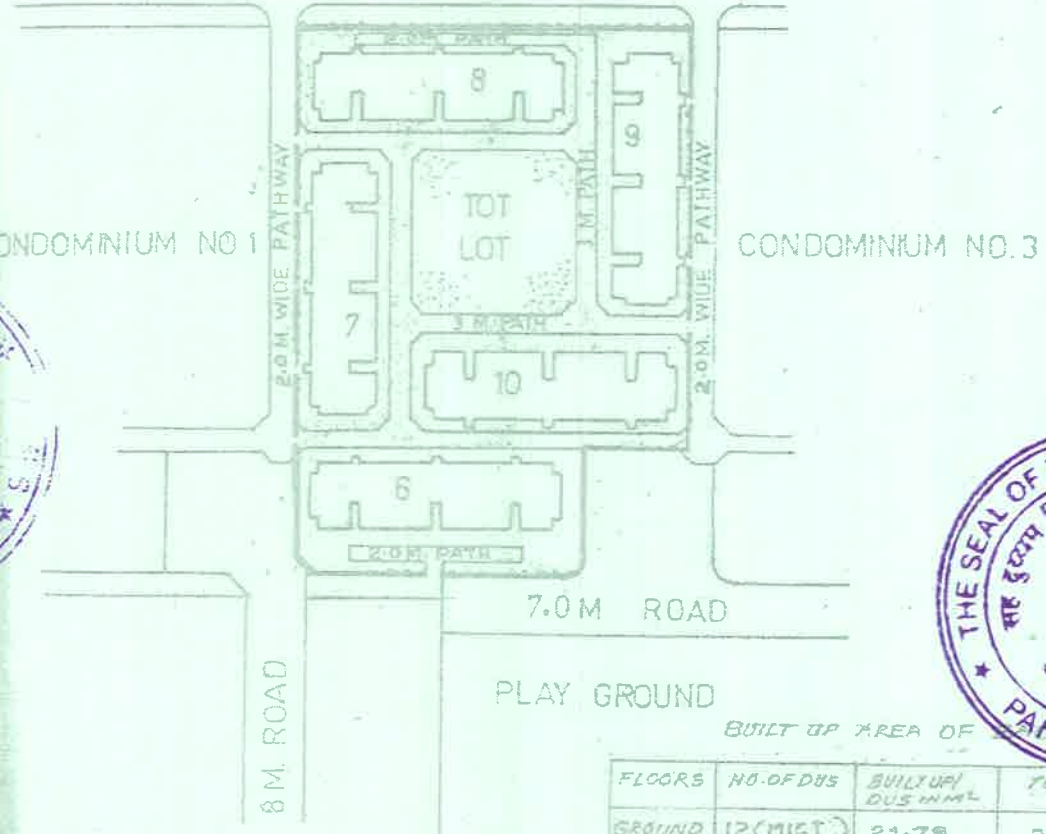
NO. OF FLOORS/BUILDING	G+2
NO. OF BUILDINGS	5
TOTAL BUILT UP AREA	3805.85 M ²
BUILT UP AREA/FAMILY UNIT	150
TOTAL NO OF FAMILY UNITS	253
COMMON BUILT UP AREA	574.75 M ²
PLOT AREA OF CONDOMINIUM	3805.85 M ²
BASEMENT AREA	980/1266
AREA UNDER ROAD/PATHWAYS	724.00 M ²
AREA UNDER LOT/OPEN SPACE	488.41 M ²
AREA UNDER PARKING	—

पवेल - 3
28/06/2024
980/1266

SECTOR 18

SECTOR 13

20 M WIDE PAUSH MARG



BUILT UP AREA OF

FLOORS	NO. OF DUS	BUILT UP DUS IN ML	TOTAL BUILT UP IN ML
GROUND	12 (MIGI)	21.79	261.480
1ST	12 (MIGI)	22.584	271.008
2ND	5 (HIGI)	40.887	245.322
TOTAL	30 NOS.	TOTAL	777.810

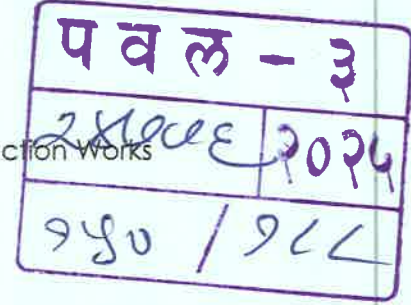
APPROVED BY	<i>[Signature]</i> DY. CHIEF PLANNER'S	P. H.O.	
<i>[Signature]</i> 15.11.85 PLANNER.	<i>[Signature]</i> SR. PLANNER.	ESTATE OFFICER.	DATE: 8TH NOV. 1985.
CITY AND INDUSTRIAL DEVELOPMENT CORPORATION OF MAHARASHTRA LTD.		NEW BOMBAY.	SCALE: 1:1000
			DWG NO. PLG/ES/1

सहाय्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल
[Signature] - *[Signature]*
अध्यक्ष सचिव खजिनदार

07. LIST OF AMENITIES

Annexure III

General Requirement, Specifications & Amenities for Construction Works



1. Flooring:

1.1 Flooring for common areas:

1.1.1 Parking:- anti-skid designer tiles.

1.1.2 Lobby:- decorative with appropriate stone cladding and finishes.

1.1.3 Common lobbies and passage:- Polished vitrified tiles 800 x 800mm.

1.1.4 Staircase:- Main staircase to have stone finish or equivalent treads and risers
Fire staircase to have kotah type flooring.

1.2 Tenement Flooring:

1.2.1 Living Room, Dinning, Passage: Polished vitrified tiles 800 x 800mm as per selection by Architect / Society.

1.2.2 For Kitchen and Bedrooms: Polished vitrified tiles 800 x 800mm.

1.2.3 For Toilets: Glazed vitrified tiles with stone / anti-skid finish.

1.2.4 For Terrace and Balconies: Anti-skid Kajaria, Nito, Johnson or equivalent reputed brand.

1.2.5 Dado tiles: For Toilets: Glazed vitrified dado tiles, upto 8 ft height Kajaria, Nito, Johnson or equivalent For Kitchen:- Dado tiles ceiling level of Kajaria, Nito, Johnson or equivalent.

1.2.6 Per room one sprinkler, smoke detector



पवल - ३	
२४७७६	२०२५
९५९	१८८

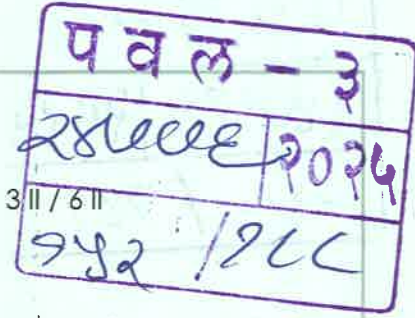
2. Kitchen:

- 2.1 Light colour granite kitchen platform. L shaped or two separate platforms (as per architectural planning) main platform width should be minimum 2'6"
- 2.2 Stainless steel sink (Nirali or equivalent), Outlet pipe.
- 2.3 Suitably placed plug points for Fridge, Microwave, Oven, Mixer cum grinder and water filter
- 2.4 Provision of instant geyser with mixer unit at the sink. Dry balcony for every kitchen with one tap and one washing machine point
- 2.5 Provision for piped gas for every flat
- 2.6 Exhaust fan, chimney point
- 2.7 Kitchen trolley to be provide along with boxes.

3. Bathroom:

- 3.1 Granite/ marble counter top for common wash basins, to match tile selection
- 3.2 Concealed internal plumbing
- 3.3 Provision of Exhaust fans in all bathrooms
- 3.4 Boilers and solar water connections in all bathrooms
- 3.5 Cockroach trap in all bathrooms
- 3.6 Wall hung WC for all toilets
- 3.7 Granite door frame
- 3.8 Low flow taps, fittings from jaguar or equivalent





3.9 Western style commodes with concealed flushing tanks of 3 1/2" x 6 1/2"

3.10 Umbra as required

3.11 Geyser plug point, water proof wooden doors with handle lock

4. Windows:

4.1 Aluminium sliding anodised window with emissivity glass 4 mm tk. with S.S mosquito net - 3 track

4.2 Light colour granite tiles for all windows

4.3 All windows to be fitted with external / internal grills with simple and good design for look and ease of maintenance

4.4 Fiber sliding's with sound proof and tempered glass

5. Doors:

5.1 Main door and all internal doors to have mortise locks with three set of keys. Both side wood finish laminate finished

5.2 Internal door, both side wood finish laminated door (finishing to match main door)

5.3 Toilets to have key-less operable cylinders, for mortise locks, open able form outside. Matching to main door, both side laminated door

5.4 Folding M.S. Doors with grill and ventilation provision. All balcony and terrace doors to have thresholds of minimum 4 inches (or 2 inches) to prevent rainwater from entering. All door frame to be plywood with cover patti

5.5 All door of good quality waterproof type.



पल - ३
२४६६६/२०२५
१४३/१८८

6. Railings:

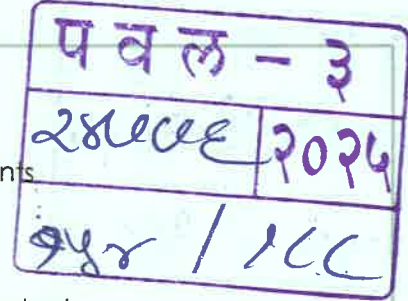
- 6.1 Staircase:- Railing to be S. S. 304 modular railing with brush metal finish
- 6.2 Terrace and Balcony: Railing to be laminated toughened glass and S. S. 304 modular railing
- 6.3 Washing place: Parapet wall till 900mm. S. S. 304 modular railing
- 6.4 Passage:- S. S. 304 modular railing

7. Paint:

- 7.1 Interior Paint:- Low VOC lead (free:- water based paint, preferably luster from Asia Nerolac and equivalent
- 7.2 External paint weatherproof Apex Ultima Protect or equivalent

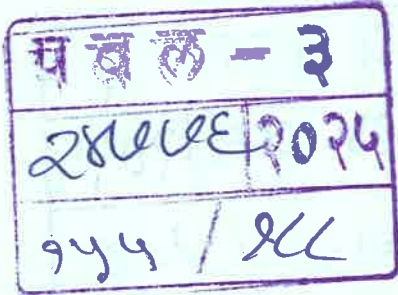
8. Electrification, Networking, T.V., Telecom:

- 8.1 No. of light and power points: Minimum requirements: Light points, fan points, bell points, half plug points, power points and telephone points (in one apartment)
- 8.1.1 Hall: 7 light points, 3 power points, 1 telephone, 2 extra points. (T.V. points to have two cables without joint from terrace to terrace point or with splitter approved by DTII company)
- 8.1.2 Bedroom: 5 light points, 3 power points, 1 telephone points, 2 extra points
- 8.1.3 Kitchen: 5 power points, 2 light points. 1 - chimney
- 8.1.4 Lobby: well lit with one light for both apartments
- 8.1.5 Balcony: 2 light points



- 8.1.6 Lobby: 1 Light point, well lit with one light per apartments
- 8.1.7 Terrace: 5 light points with additional 4 points open
- 8.2 All electrical switches to be of LeGrand / Arteor or equivalent
- 8.3 Staircase lights to be standard functional LED light on every landing of the staircase, with on and off point from the parking
- 8.4 Compound wall lights LED to be at every 15 ft and common lights to be LED
- 8.5 All LED fitting to be Wipro, Philips, Havelles or equivalent make
- 8.6 Concealed wiring, should be of the best quality
- 8.7 All electrical as well as plumbing panels to be covered with a box of lock
- 8.8 Generator of Kirloskar make or equivalent. Common lights on each floor along with elevator working on generator back up. Automatic setting between MSEB & Generator
- 8.9 Earthing for the complete building to be as per MSEB and consultants specification and should be tested and verified.
- 8.10 Transformers as per corporation / MSEB requirements and to be very well protected and secured
- 8.11 Common electricity meter, 3PH capacity as per consultant
- 8.12 Inverter back up per flat for 100% lights and fans
- 8.13 LED linings in all common area including parking
- 8.14 Adequate security lights to include compound wall
- 8.15 Meter room to house intercom control panel, BSNL incoming landlines optical fibre cable provision by BSNL to be examined
- 8.16 Wiring for direct to home TV service





8.17 CCTV to capture entrance gate, parking, driveway, common lift lobbies and common terraces with back-up of one month

8.18 AC point in living room, Dining room and each bed room

8.19 Main door lock to be connected to video door phone

8.20 Video door phone in hall Telecom-intercom facility for the watchman and the apartment

8.21 All the parking lights should be LED

9. Plumbing:

9.1 Automatic water level controller required. Overhead water tank as per design with sensors and automatic pump circuit

9.2 All piping and pumps used in the plumbing should be of the best quality and / SI mark

9.3 Storage tanks of adequate capacity to be as per PMC norms with necessary water proofing. Necessary separation for fire water, raw water tank, domestic water tank to be considered

9.4 Existing tube well to be connected to underground water storage tank. A unit for filtering and softening of water from the tube well is needed

9.5 All warranty of fixtures, switches, lift, plumbing taps or mixers, light fittings etc to be with the society

9.6 Necessary new water supply connection as per PMC norms

9.7 Good water proofing with chemical treatment for all bathrooms, terraces, balconies and exterior walls,

9.8 Single valve to close water supply to each toilet



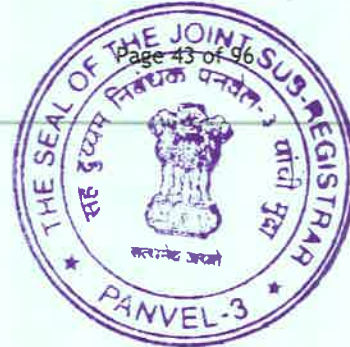
पवल - ३
२४/०६/२०२५
१५६/१०८

10. Lift and elevator:

- 10.1 Number of lifts to be as per Fire NOC with one lift accommodating a stretcher
- 10.2 If the Lift requirement is more than two one lift to be a service lift
- 10.3 Capacities to depend on building design and planning parameters authorities
- 10.4 Brands - Schindler, Otis, kone, Mitsubishi, thyssenkrup or equivalent,
- 10.5 Lift have auto rescue device
- 10.6 Lift lobby to be 1.25 times the depth of shaft

11. General:

- 11.1 Rain water harvesting mandatory as per PMC norms
- 11.2 Parking as per PMC norms per tenement or minimum of one (per tenement) whichever is higher to be provided free of cost
- 11.3 Parking bay to be of 2.5 m x 5 m
- 11.4 Provisions of composting or any other method for wet garbage disposal is required
- 11.5 It is necessary to accommodate entire parking as per PMC requirement.
- 11.6 Area around building to have paved blocks
- 11.7 Furnished office for society with attached toilet approx. 300 Sq. Ft. also a small store room for society needed approx 250 Sq. Ft.



घबल - ३	
२४००००	२०२५
१५०० / १८८	

11.8 One room with toilet separate WC and bath for servants, security, staff on ground floor with wash basin outside the toilet

11.9 Name Plate board and good quality letter box in the main lobby

11.10 Entrance and exit gate to be only one each should be sliding. The gate must have decorative arch with society name displayed with lighting

12. Miscellaneous

12.1 Car washing points be provided with compressor

12.2 One wash basin on terrace

12.3 Stair case to be spacious enough for easy transportation all drawings like PMC approved plans, working structural, plumbing and electrical as built drawing shall be provided by the developer

12.4 Anti Pest treatment at the time of building construction

12.5 Building will be earth-quack resistant as per structural code by Structural Designer

13. Surroundings

13.1 All existing trees around the compound wall as far as possible no trees be cut

13.2 The trees be enclosed in flower bed brick walls about 4 Ft. height to run parallel to compound wall high to serve as flower bed

13.3 New trees if required, as per PMC tree policy to be of indigenous variety

13.4 Compound Wall of 1.50 Meter (as per norms)



प व ल - ३

२४/०६/२०२५

१३/८८

13.5 Eco friendly measures; roof top solar panels for electricity generation integrated with MSEB power supply with net metering. Common lighting for lifts to be drawn from this.

13.6 proper arrangements for treatment of solid waste

13.7 Solar pumps to lift water from tube well and from ground floor tank to terrace tank

13.8 Solar water heating system, capacity to be decided. To be connected to geysers in bath room and kitchen. To- check with IGBC / PMC norms

14. Additional points:

14.1 Building construction and construction process to confirm to NBC norms

14.2 Lower tank as per design with Fire Hydrant system

14.3 Automatic bore well pump with appropriate connection to the lower tank

14.4 Firefighting and Hydrant system with NOC

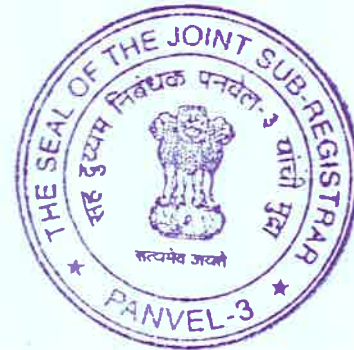
14.5 Cabin for watchmen. A room for drivers and watchmen with a toilet block in parking to be provided

14.6 Name plate board besides the elevator entrance and Main Door

14.7 Garbage / waste disposal unit as per CIDCO / Panvel Municipal Corporation's guidance. Holistic approach is required for the solid waste treatment

14.8 Senior citizen area in garden

14.9 Artificial Garden or Club house on the top Terrace if possible with one toilet block.



घबल - ३	
2806E	2024
93E	19LL

14.10 Road facing designing shall be impressive to add to the building elevation and convenient to the existing shop owners

14.11 All apartments to have common DTH service - Tata sky or other Dish TV or any other provider

14.12 Wi-Fi in the Society if possible for all members

14.13. Specification will be verified and certified by an independent consultant.

Note:-These are primary specifications and can be changed by mutual consultation between Society (its appointed architect) and the developer. All specifications and amenities for old and new member must be similar.

14.14 . Provision for Electrical Vehicle Charging at ground level as per the norms and as per approved plans shall be provided

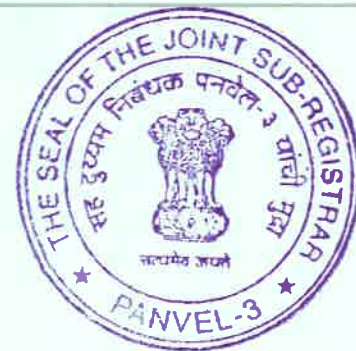


पवल - ३
 २४००६/२०२५
 १६०/१०८८

LIST OF MATERIAL AND RECOMMENDED BRANDS FOR CIVIL WORKS

LIST OF CIVIL MATERIALS AND ITS BRANDS

SR.NO	NAME OF MATERIAL	NAMES OF COMPANIES AND ITS BRANDS
A	CEMENT	
	a) Ordinary Portland cement (O.P.C.) (For R.C.C work)	Ultra Tech/ACC/ Birla Plus
2	b) Port land pozzolana cement / slag cement (PPC) / PSC (For plaster /masonry / flooring work)	Birla A-1/ACC King / UltraTech
B	M.S. Steel	
1	Steel TMT bars	TATA/Jindal / JSW
2	Corrosion Resistance Steel (CRS)	Tison/TATA / Jindal
3	Epoxy coated	Electrotherm India Ltd., Hari om Eurocostic Product
C	RMC	
	Ready mix concrete (RMC)	Ultra Tech / Birla Shakti / ACC
D	SAND	
1	Artificial sand	Artificial Sand prepared through Vertical shaft impactor machine shall be used / As approved by Architect.
2	Natural sand	Use River Sand having Silt content not more than 5%



प व ल - ३
 २४७७६ / २०२५
 १६९ / १८८

		/ As approved by Architect.
3	Aggregate 10 mm and 20 mm	N. A. - As using of Ready Mix Concrete / As approved by Architect.
4	Clay Burnt Brick Tiles	N.A. As approved by Architect.
E	AAC blocks	
1	AAC blocks	Siporex / Ultra Tech / Aerocon
2	Adhesive to AAC Block / Tile	Gobain weber, Ultratech, blockol by Ambuja cement, Saint gobain
3	Concrete cover block	Disha/Mentone / Ultratech
4	Concrete Admixtures a) Accelerator for Strength b) Retarder for Delay in setting time c) Plasticizer for water reducing d) Admixture for curing e) Corrosion inhabiting Admixture to resist corrosion of steel	Sikka/ BASF
	DOORS	
1	Waterproof solid core flush door	Anchor/Century / Green
2	FRP doors/ Flush doors	Syntax / Everest
3	Lamination sheets' (1.50 mm thick)	Royal touch / Green Lam / Century / Formica
4	Door Fixture & Fastenings 1. Main internal door	Shalimar / Vinus (NVII) / Union



पवल - ३

२४/०६/२०२५

२२/१८

a) Stainless steel		
G	Sanitary and Plumbing	
01	Cold and Hot water mixer	Jaquar / Jonhson / Kohler
02	Concealed Stop cock	
03	Bib cock	
04	Two way Bib cock	
05	Long neck Bib cock (Kitchen)	
06	Pillar cock for WHB	
07	Angle cock for Geyser WHB & wall hung unit etc	
08	Flush valve open etc.	
09	Waste coupling	
10	Bottle trap of WHB	
11	Hand Shower (Health faucet)	
12	Towel rod (600 mm long)	
13	Towel ring	
14	S.S. Hook	
15	Health Faucet	
16	Shower Rose	
17	Wash Hand Basin (Wall Mounted)	Cera/Jaquar / Parryware
18	Wall Mounted W.C Unit	
19	Full Stall Urinal, half Stall Urinal	
20	Readymade Inspection chambers	Astral / Ajay / Supreme
21	Mirror supported on stud	Modi / Saint gobain
22	PVC Water Tank	Sintex and Equivalent.
H	Aluminium Windows	
1	Aluminium Section 18 guage heavy	Jindal / Hindalco
I	Floor & Wall Tiles	



पवल - ३
28/06/2024
988 / JCL

2	Gypsum Plaster	Magicrete/Birla White / Berger / JK
3	Ready mix Plaster	Wall plast/ Ultratech / High Tech
4	Texture plaster	Ultra Tech / Asian / Nerolac / Berger
M	Sanitary Fittings	
1	Handwash Basin (Wall Mounted)	Cera / Jaquar / Johnson
2	Wall Mounted W.C Unit	
3	Full Stall Urinal	Cera / Jaquar / Johnson
4	Glass	Modi / Saint Gobain
5	Paver Blocks	Gubbi / Disha
6	APP/SBS membrane water proofing	Tikidan / Asian / Dr Fixit
7	Expansion Joint treatment - Vertical Horizontal	Sanfield make SNPG-600 SRFL-600/Kantaflex / Kanta / maruti techno/MYK Schomburg
8	Kitchen sink	Nirali / Futura / Cera
9	Open Gymnasium.	Sansui / Mega fitness / life fitness
10	Steel Fire Door	GWS fire doors /signum



पवल - ३
२४००६ २०२५
२६५ / १८८

SR.NO	DESCRIPTION	NAMES OF COMPANIES AND ITS BRANDS
	WALL FINISHES	
1	Internal Paint	Dulux, Asian Paints
2	External Paint	Snowcem, Nitcocem, Asian Paints Apex Ultima
3	Polyurethane Paint	Thorax coating UK
4	Fire Retardant Paint	Shalimar Paints, Noble Paints
5	Textured Paint	Spectrum, Terraco, Renova
	Wallpapers	Marshall, M B International, Arte, Ego



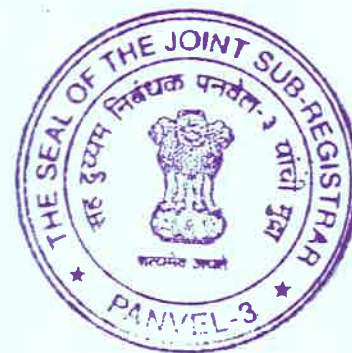
पवल - ३

२४/०९/२०२५

१९९/१८८

LIST OF APPROVED MATERIAL FOR ELECTRICAL WORKS

SR.NO	NAME OF MATERIAL	NAMES OF COMPANIES AND ITS BRANDS
1	Lifts with generator backups. a) 13 person's capacity b) 3 years warranty c) Stature lift	Schindler / OTIS / KONE
2	Diesel Generator Set	Kirloskar / Cummins
3	Exhaust Fans	Crompton / Havells / Orient
4	Modular switches, Sockets, Regulators and Accessories	Anchor / Havells
5	MCB's - 10 KA, MCB, MCCB, RCB, RCCB MCCB (With adjustable current rating & specified short circuit rating)	Legrand / Siemens / Wipro
6	HRC Switch fuse units	L&T / HPL
7	LED Lamp Holder and Accessories	Anchor / Havells / Bajaj / Wipro / HPL / Precision / Panasonic / L&T / Modern
8	Wires: 1100V/ 660V Grade FRLS and LT Cables	Finolex / Anchor
9	PVC Conduits and Accessories (HMS With ISI mark only)	Polycab / Anchor
10	Distribution Boards/Boxes (Double Door Type)	L&T / Polycab / Wipro
11	Load break switch	Siemens / L&T
12	RG6 Outlets	Legrand / Polycab
13	RG6/11 Coaxial Cable	Finolex / Polycab



प व ल - ३
 २४००६२०२५
 १६७ / १८८

14	CAT 6 Cable	Finolex / Polycab
15	CAT 6I/O Socket	Dlink / Lucent / Molex
16	Cables Glands and Lugs	Finolex / Polycab
17	LED lights fittings, LED Streetlight fittings, Flood light, LED Pathway Light, Gate Light, Decorative Fitting	Wipro / Philips / Havells / C&S / Polycab / Panasonic / HPL /Crompton / Jaquar / Surya / RR Electric / Halonix / Lukar / Syska / Suncity / K-Lite
18	Ac Units (Vrf/ Non Vrf)	Daikin / Mitsubishi / Carrier
19	XLPE Cables and Accessories & HT Cable	Polycab / Havells HP / RR Cable
20	Telephone Wires	Finolex / RR Cable / Anchor / Polycab / Rotoplast / Epsilon/HPL
21	Aluminium Raceways	Honeywell / Legrand
22	Industrial Sockets	Legrand / L&T
23	Changeover Switch	Havells/Siemens
24	Capacitors	L&T / Bentec
25	Lightning Arrestor	Siemens / Crompton
26	Sandwich Bus Duct	L&T/ C&S/Legrand
27	Main LT Panel / APFC Panel	Siemens/ L&T (Fabricated from 16/14 SWG CRCA sheet, 7 tank processed, powder coated, manufactured by approved manufacturer.)



पवल - ३
 28/08/2024
 984/100

28	L.T. Feeder Pillar	Siemens / L&T / Indian Electrical / AKG / C & S
29	Metering Cubicle	Siemens / L&T
30	11 KV isolator and D.O. fuse.	Topaz / Siemens
31	Distribution Transformer LEVEL II (Copper wound)	ABB/L&T/Siemens
32	Water Pumps	Kirloskar / Crompton
33	Solar Water Heating Systems	Tata Solar / Bosch / Havells
34	Video Door Phone	Zicom / Panasonic / Yale
35	VDP/Panic Switch / Intercom 3 in 1 system	Legrand / Panasonic / Digital Dreams
36	Floor mounting MCCB Panels	ABB / Schneider / Siemens / L&T / C&S / Indo Asian / HPL
37	Octagonal / High mast Pole/ Street Light Poles / Decorative Poles	Bajaj / Transrail / Surya / Valmont / Utkarsh / Wipro / Sun city / K-Lite / Phoenix
38	RMU / VCB	Schneider / ABB / Crompton
39	UPS	Luminous/VGUARD
40	CCTV	Panasonic / Samsung

A) Provision of solar.

B) 2 no. Bore well with provision of filtration plan.

All materials / finishes shall be finalized by PMC with approval from society Committee.



पत्र - ३
 २४/०९/२०२५
 १६६/१८८

APPROVED MAKES FOR FIRE FF AND FAS, FA SYSTEM IF APPLICABLE

SR.NO	ITEM DESCRIPTION	APPROVED MAKES
1	Main & jockey fire pumps	Kirloskar / Armstrong / Xylem / ABB Wilo (Mather + Platt)
2	Electric Lt Motor	ABB/WEG/Siemens / Kirloskar / Crompton
3	Standby Diesel Engine Driven Pumps	Kirloskar / Mather & Platt / Armstrong / Patterson / Pentair / Clark
4	GI Pipes	Jindal / Tata Steel / Maharashtra Seamless
5	Fire Brigade Connections	Newage / HD Fire / Shah Bhogilal
6	Di Body Gate Valves	Viking/Victaulic / Tyco / Fivalco / Kirloskar Hd Fire
7	Pressure Gauges	Waree / Wika / Ashcroft / Baumer / Dwyer
8	Water Flow Meters	Gerand/Siemens / Krohne Marshall / Dwyer / any UI Listed / Any Fm Approved Pumps
9	Fire Hose Boxes	Newage / Venus
10	Check Valves / NRV	Kirloskar / Audco / Tyco / C&R
11	Y Type / Plot / Bucket Strainers	Appollo Valves / Alfa Valves / Bombay Chemical Equipment Co.
12	Branch Pipes	Newage / Shah Bhogilal



पवल - 3
 28/04/2024
 9100 / 19CC

13	CI Body Gate Valves	Viking/Victaulic / Tyco / Fivalco / Kirloskar /HD Fire / Audco
14	Globe Valves	Viking/Victaulic / Tyco / Fivalco / Kirloskar /HD Fire / Audco / Leader
15	Ball Vales	Claval / Tyco / Fivalco / Kirloskar / HD Fire / Audco/Leader
16	Hose Reels	Newage / Minimax / Jyoti Fire
17	Alarm Valves	HD Fire / Tyco / Viking / Reliable
18	Sprinkler Gong	HD Fire / Tyco / Viking / Reliable
19	Flow Switches	System/Sensor / Indofoss / Danfoss / Potter / Dwyer
20	Fire, Smoke Detectors, Manual Call Point, Monitor & Control Modules	Honeywell / Symplex / Notifier / USA (Present System At Actrec)
21	Sprinkler Heads	Tyco / Reliable / Viking / HD Fire
22	Pressure & Level Transmitter	Honeywell / Siemens Emerson/Yokogawa
23	Pressure Switches	System/Sensor / Indofoss / Danfoss / Potter/ Dwyer
24	Electrical & Control Cables	Polycab / RR Cables / Havells
25	Cable Termination	Connectwell / Wago / Elmex



प व ल - ३
 २४६६६/२०२५
 १७१ / १८८

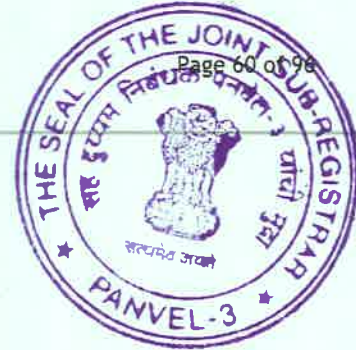
26	Voltmeter, Ammeter	Kaycee / Rishabh / Meco / Me
27	Load Manager	Siemens / L & T / Schneider / Asco / Selec / Emerson / Conzerve
28	GI Perforated Cable Trays	Elcon//Jindal / Legrand
29	Copper Earthing Electrodes	Spa Infrastructure / Isg Global / Galaxy / SGI/ABB JEF
30	Fire Extinguishers	Safex / Kenex / Bharati Fire / Minimax / Intime
31	Chain Pulley System	Hercules / Crane / Titan Make Or Eqvt.
32	Indicating Lamps On Mcc Panel	Teknic or Eqvt.
	Dc Relay	Oen / Pla
34	Current Transformers	Automatic Electric / ME
35	Pressure Relief Valve on Network	Frenger Lesser / Tyco / Claval
36	Pressure Relief Valve In Pump House	Tyco/Claval
37	Fire rated Doors	Naviar / Godrej / Shakti-met
38	Fire rated Hardware	Dorma / Dorset / Becker fire solution



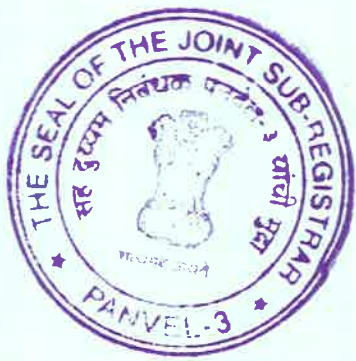
प व ल - ३
28/06/2024
902/19CC

Note:

1. The names of companies / manufacturer are given for guidance. The materials shall be used after obtaining approval from Architect and Society. Approved samples shall be preserved in sample room at site of work to ensure the quality / make for actual execution at site of work, No deviation from approved sample is allowed unless approved by Architect and Society.
2. No extension of time shall be granted because of delay in getting approval from Architect and Society.
3. The PMC / Society reserves right to ask for invoices and other details, if found necessary.
4. PMC / Society reserves the right to reject material if the same is not approved or substandard material used by Developer at any stage (i.e. even during Defect Liability Period).
5. All Hardware fittings etc. to be in Stainless Steel only and shall be minimum 2 hours fire rated doors as per drawings.
6. The Developer shall provide test certificates from the approved laboratories.
7. All the material shall be of first quality and ISI marked.
8. Certification of PMC regarding presence during testing and sample approved is mandatory.
9. PMC certification of all materials, centering materials, etc. is mandatory.
10. All requisite certificates shall be enclosing along with Developer's bill.
11. No deviation from approved sample is permissible without prior approval of Architect and Society.



प व ल - ३
२४७७६/२०२५
१७३ / १८८



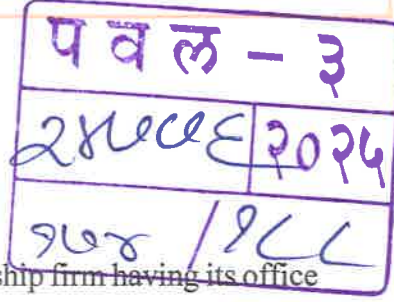


KT HOMES

Shop no 14, Sai View, Plot No 82+83,
Sector 17, New Panvel,
Raigad Maharashtra -410206.

AUTHORITY LETTER

Date: 13th October, 2025
Place: Navi Mumbai



We, the undersigned Partners of M/s. K T Homes, a registered partnership firm having its office at Shop No 14, Sai View, Plot No. 82+83, Sector 17, New Panvel, Raigad, Maharashtra - 410206, do hereby jointly and severally resolve and authorize:

Mr. Hitesh Dilipbhai Vadhvani, Partner of the said firm, to act, represent, and appear on behalf of M/s. K T Homes for the following purposes in respect of Plot No. 2, Sector-14, New Panvel (East), Taluka Panvel, District Raigad - 410206:

- 1) To sign, execute, and deliver the Development Agreement and any supplementary agreements or documents with the City and Industrial Development Corporation of Maharashtra Limited (CIDCO);
- 2) To represent the firm before the Registration Office / Sub-Registrar, Panvel Municipal Corporation (PMC), or any other statutory or local authorities;
- 3) To admit execution of the said documents, present them for registration, receive certified copies, and sign any declarations, undertakings, indemnities, forms, or applications as may be necessary.
- 4) To do all such acts, deeds, matters, and things that are incidental or ancillary to the above purposes, in his sole discretion, as fully and effectively as we ourselves could do.

This authority is granted with full trust and confidence and shall remain valid unless expressly revoked by the Partners in writing.

We affirm that this Authority Letter is executed voluntarily and shall be binding on the firm and its legal heirs, successors, and assigns.

For and on behalf of

M/s. K T Homes

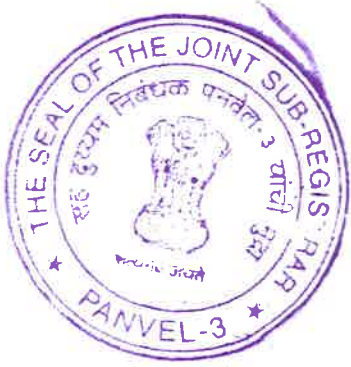
FOR KT HOMES

1. Rajeshkumar M. Chavala

PARTNER



प व ल - ३	
२४५५६	२०२५
१०५	१८८





KT HOMES

Shop no 14, Sai View, Plot No 82+83,
Sector 17, New Panvel,
Raigad Maharashtra -410206.

2. Krunal O. Chawla **FOR KT HOMES**
Krunal

PARTNER

3. Vinodkumar M. Chawla **FOR KT HOMES**
Vinod M Chawla

PARTNER

4. Dhiraj V. Chawla **FOR KT HOMES**
Dhiraj Chawla

PARTNER

पवल - ३
२४/१०/२०२५
१०६/१८८

I ACCEPT

I, Mr. Hitesh Dilipbhai Vadhvani, Partner of M/s. K T Homes hereby accepts the authority conferred upon me as per the terms hereinabove.

FOR KT HOMES

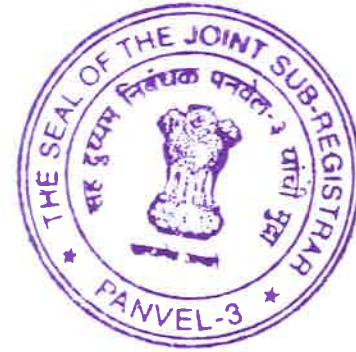
Hitesh

PARTNER

(Mr. Hitesh D. Vadhvani)

Partner

Date: 13th October, 2025



प व ल - ३
२४७७६ / २०२५
१७७ / १८८



आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
ACCAS2801Q

नाम / Name
SAHYADRI SAHAKARI GRUHANIRMAN
SAGSTHA MARYADIT

गठन / गठन की तिथि
Date of Incorporation/Formation
27/04/2023

पवल - 3
28/04/2024
96L/9CC

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
AAQPT1884R

नाम / Name
PRADEEP SHANKAR THAKUR

पिता का नाम / Father's Name
SHANKAR NAMDEO THAKUR

जन्म की तिथि /
Date of Birth
01/06/1965

भारत सरकार
Government of India

प्रीत शंकर ठाकुर
Pradeep Shankar Thakur

जन्म तिथि / DOB: 01/06/1965

पुरुष / Male

6713 5278 5550

माझे आधार, माझी ओळख

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
AHXP33313R

नाम / Name
PRAKASH CHANDAR BINEDAR

पिता का नाम / Father's Name
CHANDAR MARUTI BINEDAR

जन्म की तिथि / Date of Birth
01/06/1969

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

प्रकाश चंदर बिनदार
Prakash Chandar Binedar

जन्म वर्ष / Year of Birth: 1969

पुरुष / Male

8055 5199 2666

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

वैष्णव गवस
SAKHARAM RAMA GAVAS

01/06/1968

स्थायी लेखा संख्या
Permanent Account Number
AIPG4395G

भारत सरकार
Government of India

वैष्णव गवस
Vishnu Sakharam Gavas

जन्म तिथि / DOB: 01/06/1968

पुरुष / Male

6552 7525 0990

मेरा आधार, मेरी पहचान



पवल - ३
 28/08/2024
 90e / 90k

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
 Permanent Account Number Card
ABBFK1520F

नाम / Name
 K T HOMER

प्रारंभ तिथि / Date of Incorporation/Formation
 16/10/2023



आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

VADHVANI HITESH DILIPBHAI
 DILIPBHAI PARASRAM VADHVANI

15/08/1985
 Permanent Account Number
ADMPV8645H

Signature



Hitesh



भारत सरकार
 Government of India

आधार

Download Date: 17/08/2021

Issue Date: 13/08/2021

हिदेशकुमार दिलीपभाई वधवाणी
 Hiteshkumar Dilipbhai Vadhavani
 जन्म तारीख/DOB: 15/08/1985
 पुरुष/ MALE

2937 5673 6466
 VID : 9165 3839 0017 4852

मांरो आधार, मांरो ओज्ज्

पवल - ३
२४/०९/२०२६
१२०/१८८

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

संदीप नारायण पाटील
Sandip Narayan Patil
जन्म तिथि/DOB: 15/02/1974
पुरुष/ MALE
Mobile No: 9820925440
5889 1538 7529
VID : 9125 4450 6442 7811

माझे आधार, माझी ओळख

भारत सरकार
Government of India

रमेश जगदण म्हात्रे
Ramesh Janardan Mhatre
जन्म तारीख/DOB: 09/09/1972
पुरुष/ MALE

2223 1996 1956

माझे आधार, माझी ओळख

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पत्ता:
नारायण श्रीवर्धन पाटील, ई १/ ८/ १-९, विभाग-१४,
नवीन पनवेल, पनवेल, रायगड,
महाराष्ट्र - 410206

Address :
S/O Narayan Shrivardhan
Patil, E 1/ 8 / A-9,
Sector-14, New Panvel,
Panvel, Raigarh,
Maharashtra - 410206

5889 1538 7529

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

भारतीय विशिष्ट ओळख प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

Address:
PLS8/05/06, Sector-1, Khanda
Colony, New Panvel, Raigarh,
Maharashtra - 410206

पत्ता:
पीएल५बी/०५/०६, सेक्टर-१, खंड कॉलनी,
न्यू पनवेल, रायगड,
महाराष्ट्र - 410206

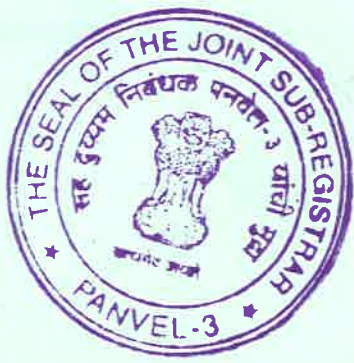
2223 1996 1956

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



प व ल - ३
२४००६६२०२५
१८१ / १८८





सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित

नोंदणी क्रमांक-एन.बी.ओ.एम./सिडको/एच.एस.जी./ (टी.सी.)/१८४१/जेटीआर/सन २०२३-२०२४

ई-१/६ ते ई-१/१०, भूखंड क्र. ०२, सेक्टर- १४, नवीन पनवेल (पूर्व), नवी मुंबई.

संदर्भ, 25/2025

ठराव क्र. 2

दिनांक : 15/10/2025

असा ठराव करण्यात येतो की, मे. सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि., च्या वतीने पुनर्विकास करारनामा निष्पादित व नोंदणीकृत करणेकामी संस्थेचे अध्यक्ष श्री. प्रदीप शंकर ठाकूर, सचिव श्री. प्रकाश चंद्र बिनेदार, व खजिनदार श्री. विष्णू अय्याराव गवस यांना संस्थेच्या वतीने अधिकृत करण्यात येत आहे.

असाही ठराव करण्यात येतो की, पुनर्विकास करारनामा निष्पादित व नोंदणीकृत करणेकामी जी जी कामे करावी लागतील ती ती सर्व कामे करायची आहेत.

सूचक श्री. प्रदीप माशयण पाटील

अनुमोदक श्री. अश्विनी हरिचंद्र धरत

वरील सर्व ठराव सर्वानुमते मंजूर

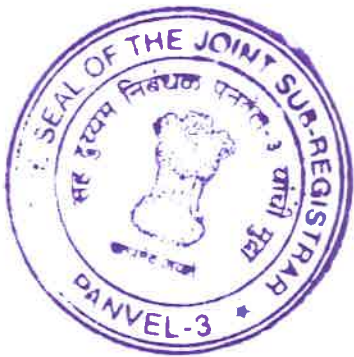
सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित
नवीन पनवेल

अध्यक्ष
सचिव

खजिनदार



प व ल - ३	
२४६६६६	२०२५
१८३ / १८८	



घोषणापत्र / शपथपत्र

प व ल - ३

28/05/2024

958/111

मी/आम्ही खाली सही करणार मा.नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक म.राज्य पुणे यांचेकडील पत्र क्र.सा.क्र.सा.4/प्र.क्र. 09/2025/849 दि.01-05-2025 व महसूल व वन विभाग शासन परिपत्रक क्रमांक नोंदणी 2024/प्र.क्र.278/म.1 (घोषणा) मंत्रालय, मुंबई दि. 06 जून 2025 रोजीचे परिपत्रकानुसार असे घोषित करतो की.

"एक राज्य एक नोंदणी" (One State One Registration) या कार्यक्रमांतर्गत जिल्हास्तरावर दस्त नोंदणीचे सामाईक क्षेत्र (Common Jurisdiction) केले आहे. दस्त नोंदणीमध्ये काही गैरप्रकार तसेच अनियमितता होत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आले आहे.

- १) दस्त नोंदणी करतेवेळी बनावट व्यक्तीस उभे करून दस्त नोंदणी करून घेणे
- २) मृत व्यक्तीस जिवंत असल्याचे दाखवून दस्त नोंदणी करून घेणे
- ३) शेतकऱ्यांच्या विशेषतः डोंगरी भागातील मोठ्या प्रकल्पांच्या लगतच्या जमिनी शेतकऱ्यांची फसवणूक करून खरेदी व विक्री करणे
- ४) एकाच कुटुंबातील मालमत्तेचे हिस्से निश्चित झालेले नसताना एका भावाने कुटुंबातील व्यक्तीचे हिस्से विकणे
- ५) सामायिक मालकीच्या इमारतीत एकाच हिस्सेदाराने लीज डीड करणे
- ६) रेंरा नोंदणीकृत नसणारे बेकायदा बांधकामातील फ्लॅट्स व प्लॉट विक्री करणे
- ७) ७/१२ वर इतर अधिकारात सरकारचे नाव असताना दस्त नोंदणी करणे.
- ८) भूसंपादनाचे सरकारी शिक्के पडलेले असताना दस्त नोंदणी करणे.
- ९) धर्मादाय संस्थांच्या मिळकती विकणे, अशा मिळकती भाड्याने देण्यासाठी मा. धर्मादाय आयुक्त यांची परवानगी आवश्यक असताना विश्वस्तांनी अधिकार नसताना न्यायाच्या मिळकती विकणे अगर भाड्याने देणे
- १०) देवस्थानच्या जमिनी पुजारी/गुरव यांच्या नावावर असल्याने त्याचे बेकायदा दस्त करणे
- ११) अडाणी व निरक्षर लोकांना धनादेश (Cheque) न देता दस्तामध्ये मोबदला नमूद नसणे.
- १२) दस्तास योग्य मुद्रांक लावलेला नसणे, कमी मुद्रांक शुल्काचे दस्त नोंदवून शासनाचा महसूल बुडवणे.
- १३) सहकारी गृहचरणा संस्थांच्या जमिनीत साईड मार्जिनची जागा, इमारतीचे कॉमन पार्किंग, व्हिजिटर्स पार्किंग, बेसमेंट, टेरेस विक्रीचे दस्त करणे, विकसक व सोसायटी चेअरमन सेक्रेटरी यांनी विकणे.
- १४) आजरोजी कार्यालयात हजर केलेल्या दस्तऐवजातील मालमत्तेचा उतारा हा बनावट नसून खरा आहे. सदर उतार्यामध्ये आम्ही लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी कसल्याही प्रकारची छेडछाड, बनावटपणा किंवा काहीही एडीट वा डिलीट (Edit Or Delete) केले नाही.
- १५) सदर दस्तऐवजातील मिळकत ही फसवणुकीद्वारे अथवा दुबारविक्री होत नाही याबाबचा आम्ही अभिलेख शोध घेतलेला आहे.

आजरोजी कार्यालयात नोंदणीसाठी सादर करण्यात आलेल्या दस्तऐवजातील मिळकती वरील मुद्दा के १ ते १५ बाबत आम्ही लिहून घेणार व लिहून देणार यांनी खात्री केलेली आहे.

नोंदणी नियम 1961 चे नियम 44 व वेळोवेळी मा न्यायालयाचे / मा. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार दस्तऐवजांमधील मिळकतीचे मालक / कुलमुखत्यारधारक यांनी मालकी व दस्तऐवजाची वैधता तपासणे ही नोंदणी अधिकारी यांची जबाबदारी नाही याची आम्हास पूर्णपणे जाणीव आहे व सदर बाबतीत नोंदणी अधिनियम 1908 चेच कलम 82 नुसार कोणत्याही प्रकारचा कायदेशीर प्रश्न उदभवल्यास त्यास मी/आम्ही व दस्तऐवजातील सर्व निष्पादक जबाबदार राहणार आहोत याची आम्हाला पूर्ण कल्पना आहे.

त्यामुळे मी / आम्ही नोंदणी प्रक्रियेमध्ये कोणत्याही प्रकारचा गुन्हा घडणारे कृत्य केलेले नाही तसेच आजरोजी कार्यालयात हजर केलेल्या दस्तऐवजातील मिळकतीबाबत कोणत्याही मा. न्यायालयात दावा चालु नाही अथवा मा. न्यायालयाने मनाई हुकुम जारी करण्यात आलेला नाही व सदर मिळकतीवर कोणत्याही वित्त संस्थाचा कसलाही प्रकारचा बोजा नाही.

तसेच सदर मिळकतीवर अन्य कोणत्याही मक्षम अधिकारी यांचेकडील कोणताही मनाई हुकुम दिलेला नाही याबाबतची आम्ही खात्री केलेली असून जर भविष्यात सदर प्रकरणी कायदानुसार कोणताही गुन्हा घडल्यास मी / आम्ही नोंदणी अधिनियम 1908 चे कलम 82 व भारतीय दंड संहिता 1860 मधील तरतुदीनुसार 7 वर्षांच्या शिक्षेस पात्र राहणार आहोत याची मला/आम्हास जाणीव आहे. त्यामुळे हे घोषणापत्र/शपथपत्र दस्ताचा भाग म्हणून जोडत आहोत.

लिहून देणार

लिहून घेणार



Handwritten signatures in blue ink, including one that appears to be 'Shankar' and another that is more stylized.

Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jete'.

5 - 11 F
2900 2000
210 800

प व ल - ३	
28000	2024
974/966	



Handwritten signature or initials in blue ink.

Handwritten text in blue ink, possibly a date or reference number.

दस्त क्रमांक: पवल3 /24776/2025

बाजार मूल्य: रु. 44,71,07,300/-

मोबदला: रु. 00/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु.2,24,75,400/-

दु. नि. सह. दु. नि. पवल3 यांचे कार्यालयात
अ. क्र. 24776 वर दि.15-10-2025
रोजी 2:46 म.नं. वा. हजर केला.

पावती:26747

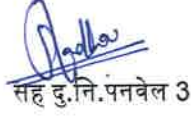
पावती दिनांक: 15/10/2025

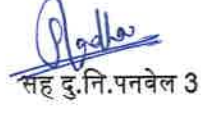
सादरकरणाराचे नाव: मे.के.टी.होम्स तर्फे अधिकृत भागीदार हितेश
दिलीपभाई वाघवाणी -

नोंदणी फी रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी रु. 7520.00
पृष्ठांची संख्या: 188

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

एकुण: 37520.00


सह दु.नि.पनवेल 3


सह दु.नि.पनवेल 3

दस्ताचा प्रकार: विकसनकरारनामा

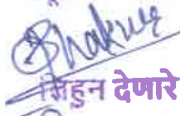
मुद्रांक शुल्क: (एक) कोणत्याही महानगरपालिकेच्या हद्दीत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही कटक क्षेत्राच्या हद्दीत किंवा उप-खंड (दोन) मध्ये नमूद न केलेल्या कोणत्याही नागरी क्षेत्रात

शिक्का क्र. 1 15 / 10 / 2025 02 : 46 : 05 PM ची वेळ: (सादरीकरण)

शिक्का क्र. 2 15 / 10 / 2025 02 : 47 : 08 PM ची वेळ: (फी)

प्रतिज्ञा पत्र

सदर दस्तऐवज हा नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत असलेल्या तरतुदीनुसार नोंदणीस दाखल केलेला आहे. * दस्तातील संपूर्ण मजकूर, निष्पादक व्यक्ती, साक्षीदार, व सोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची सत्यता तपासली आहे. * दस्ताची सत्यता, वैधता कायदेशीर बाबीसीठी दस्त निष्पादक व ऊतुलीधारक हे संपूर्णपणे जबाबदार राहतील. * दस्तऐवज सोबत जोडलेले कागदपत्रे कुळमुखधारपत्र व्यक्ती इत्यादी बनावट आढळून आल्यास याची संपूर्ण जबाबदारी निष्पादकाची राहिल


मिहुन देणारे


लिहुन घेणार

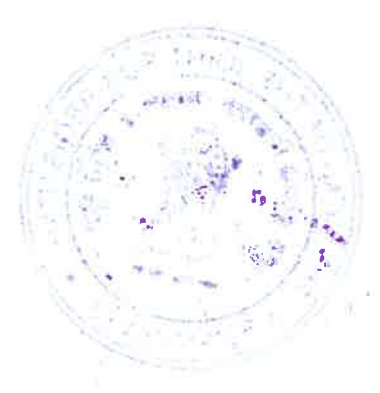


Handwritten text at the top left of the page.

Handwritten text in the middle left section.

Block of faint, illegible text in the lower middle section.

Handwritten text below the block of faint text.



Handwritten text in the lower right section.

Handwritten text in the lower right section.

Handwritten text in the lower right section.

Vertical handwritten text along the right edge of the page.



दस्त गोषवारा भाग-2

पवल3

9501958

दस्त क्रमांक:24776/2025

15/10/2025 2 58:59 PM

दस्त क्रमांक :पवल3/24776/2025

दस्ताचा प्रकार :-विकसनकरारनामा

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव:मे.सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित च्या वतीने अध्यक्ष प्रदीप शंकर ठाकूर पत्ता:प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: 0, ब्लॉक नं: 0, रोड नं: प्लॉट नं. 02, सेक्टर 14, न्यू पनवेल, (पु.) ता. पनवेल, जि. रायगड, महाराष्ट्र, राईगाड:(०:). पॅन नंबर:ACCAS2601Q	लिहून देणार वय :-60 स्वाक्षरी:- 		
2	नाव:मे.सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित च्या वतीने सचिव प्रकाश चंदर बिनेदार - पत्ता:प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: 0, ब्लॉक नं: 0, रोड नं: प्लॉट नं. 02, सेक्टर 14, न्यू पनवेल, (पु.) ता. पनवेल, जि. रायगड, महाराष्ट्र, राईगाड:(०:). पॅन नंबर:ACCAS2601Q	लिहून देणार वय :-56 स्वाक्षरी:- 		
3	नाव:मे.सह्याद्री सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित च्या वतीने खजिनदार विष्णू सखाराम गवस पत्ता:प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: 0, ब्लॉक नं: 0, रोड नं: प्लॉट नं. 02, सेक्टर 14, न्यू पनवेल, (पु.) ता. पनवेल, जि. रायगड, महाराष्ट्र, राईगाड:(०:). पॅन नंबर:ACCAS2601Q	लिहून देणार वय :-57 स्वाक्षरी:- 		
4	नाव:मे.के.टी.होम्स तर्फे अधिकृत भागीदार हितेश दिलीपभाई वाधवाणी - पत्ता:प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: 0, ब्लॉक नं: 0, रोड नं: शॉप नं. 14, तळ मजला, साई विव, प्लॉट नं. 82, 83, सेक्टर 17, न्यू पनवेल (पश्चिम), ता. पनवेल, जि. रायगड, महाराष्ट्र, राईगाड:(०:). पॅन नंबर:ABBFK1520F	लिहून देणार वय :-40 स्वाक्षरी:- 		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथीत विकसनकरारनामा चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.

शिक्का क्र.3 ची वेळ:15 / 10 / 2025 02 : 57 : 36 PM

ओळख:-

खालील इसम असे निवेदीत करतात की ते दस्तऐवज करून देणा-यानां व्यक्तीश: ओळखतात, व त्यांची ओळख पटवितात

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव:रमेश जनार्दन म्हात्रे - - वय:53 पत्ता:पीएल 5बी/05/06, सेक्टर 01, खांदा कॉलनी, ता.पनवेल,जि. रायगड पिन कोड:410206	स्वाक्षरी:- 		
2	नाव:संदीप नारायण पाटील - - वय:51 पत्ता:ई1/8/2-9,विभाग 14, ता.पनवेल,जि. रायगड पिन कोड:410206	स्वाक्षरी:- 		

शिक्का क्र.4 ची वेळ:15 / 10 / 2025 02 : 58 : 26 PM

सह दु.नि.पनवेल 3



Payment Details.

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1		Certificate	CER-RAI-ADJ-IGR110-749-2025	1300900	22475400	SD		
2		DHC		1025152903559	7520	RF	1025152903559D	15/10/2025
3		eChallan		MH010278621202526E	30000	RF	0005859377202526	15/10/2025

[SD:Stamp Duty] [RF:Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]

24776 /2025

Know Your Rights as Registrants

1. Verify Scanned Document for correctness through thumbnail (4 pages on a side) printout after scanning.
2. Get print immediately after registration.

For feedback, please write to us at feedback.isarita@gmail.com

प व ल - ३
२४७७६३०२५
१८८/१८८

प्रमाणित करणेत येते की, सदर दस्तास एकूण १८८

पाने आहेत, पुस्तक क्र.

क्रमांक २४७७६३०२५ चर नोंदला.

सह दुय्यम निबंधक पनवेल क्र. ३
दिनांक १५ माहे १० सन २०२५

