

shrikrupa developer's

"Samrudhi", Natraj Garden Road, KHAMGAON - 444 303

☎ : (O) 252204, (R) 252330, 253448

Mobile - 9422017622, 9422181056

Date : 15/6/06.

- नाहकरत प्रमाणपत्र -

प्रति,
मा. आयुक्त,
महानगर पालिका,
अकोला.

विषय :- व्यापारी संकुल दक्षता नगर दुकान नं. 5/15 माळा नं. तळ
श्री व. स. गोविंद डी. भडवाणे कलेक्टर
यांचे नावे करणेबाबत.

महोदय,

प्रशासन महानगर पालिका अकोला यांचेशी झालेल्या दिनांक १८ ऑगस्ट २००३ रोजी झालेल्या करारनाम्यानुसार मला सदर व्यापारी संकुलाच्या बांधकामानंतर त्यातील गाळे त्रिविध व्यक्ती आणि व्यापाऱ्यांना करारनाम्यातील अटी नुसार मंजूर करण्याचा अधिकार प्राप्त झालेला आहेत. त्या नुसार मी श्री व. स. गोविंद डी. भडवाणे यांचे नावे सदर व्यापारी संकुलातील गाळा क्र. /दुकान क्र. 5/15 माळा क्र. तळ त्यांचे नावे करण्याचा मी शिफारस करीत आहे. तरी विनंती की, संबंधित गाळ्याचा करारनामा करण्यात येवून त्यांना अलॉटमेंट देण्याची कृपा करावी ही विनंती.

For Shrikrupa Developer's

For Shrikrupa Developer's

श्रीकृपा डेव्हलपर्स

तर्फे भागीदार नरेंद्र सुरजमल संकलेचा

खामगांव **Partners**





MAHARASHTRA

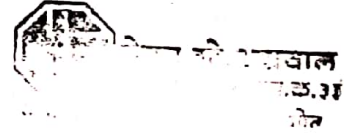
गोविंद धरमदास अडवाणी

FD 452961



29/3/2012

G. Achwan



भाडे पट्टा दुकान ताबा पावती

घेणार): सौ. रोहिणी राम धोटे,
वय अं. ३२ वर्षे, व्यवसाय- गृहिणी,
रा. अमृतवाडी, फ्लॅट नं. २, हंसराज टावर्स, अकोला.

देणार): गोविंद धरमदास अडवाणी,
वय अं. ६० वर्षे, व्यवसाय - व्यापार,
रा. मधुमालती अपार्टमेंट, आळशी प्लॉट, अकोला.

म.न.पा. अकोलाच्या ॲग्रीमेंट ऑफ लायसन्सद्वारे भेटलेली दुकान नंबर १५-सी (ग्राउंड फ्लोअर)
नगर व्यापारी संकुल, सिथी कॅम्प समोर, अकोला, यातील दुकान नंबर १५-सी (पंधरा-सी) चा
ताबा पावतीच्या मोबदला लेखापोटी रु.४,११,०००/- (अक्षरी रुपये चार लक्ष अकरा हजार
राज दि.२२.०३.२०१२ रोजी डि.डि.क्र.११३८६११ दि.१४.०३.२०१२ दि अकोला अर्बन को-ऑप.
अकोला द्वारे प्राप्त झालेले आहे. स्वकम प्राप्त झाल्याबाबत कोणतीही तक्रार राहिलेली नाही.
दल्याच्या बाबतीत माझ्या नांवाने दक्षता नगर व्यापारी संकुल मधील दुकान नं.१५-सी चे
ण अकोला मनपाचे करारनामानुसार लेखी लेख करून दिले आहे. तसेच गाळ्याचा ताबा
आज दिनांक २२.०३.२०१२ रोजी दिला आहे.

.....२



(२)

पक्ष क्र.१ यांनी अकोला महानगर पालिका अकोला यांचेशी परस्पर संबंध साधून त्यांचे नावाने हस्तांतरण भाडेपट्टा करून घ्यावा यासाठी माझी कोणतीही हरकत राहणार नाही. त्या करीता आवश्यक ते सहकार्य आणि कागदपत्रे मी आपणास देईल.

या गाळ्याचे आज पर्यंत मनपा चे व इतर सरकारी व निमसरकारी कर, इलेक्ट्रीक बिल आदि सर्व मी भरेलेले आहे. यापुढील सर्व कराशी माझा कोणताही संबंध राहणार नाही. गाळ्याचा ताबा हस्तांतरण लेख मी आज रोजी आपणास दिलेला आहे. तसेच आपणास इलेक्ट्रीक मिटरसह ही दुकान दिली आहे. करीता सदर मोबदला लेखाद्वारे लिहून देतो की यापुढे दुकान नंबर १५-सी माझा व माझे वारसाचा कोणताही हित संबंध राहिलेला नाही.

करीता सदर ताबापावती लेख्यावर आज दि.२२.०३.२०१२ रोजी साक्षीदारां समक्ष सही केल आहे.

साक्षीदार:-

१. T. H. Belur

पक्ष क्र.१:

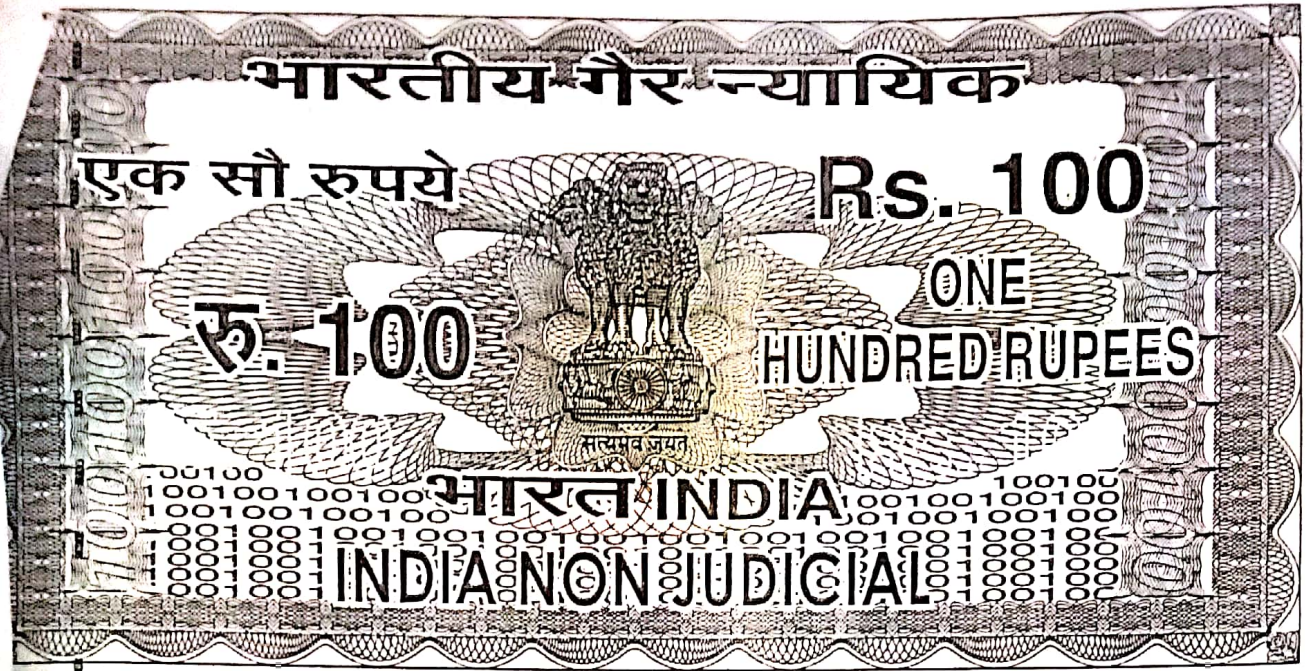
S. R. R. Dhote
सोहिणी राम धोटे

२. K. Palurji

पक्ष क्र.२:

G. Adwan
गोविंद धरमदास अडवाणी

Kanheigopal K. Palurji



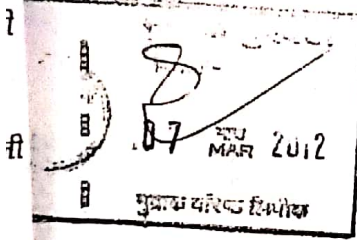
हाराष्ट्र. MAHARASHTRA

गोविंद धर्मदास अडवाणी
अकोला

FD 452960



लक्ष्मण ड. दाहिवले
अकोला जिल्हा, अकोला



22/3/2012

G. Adhwan

भाडे पट्टा हस्तांतरण मोहबदला लेख

(लिहून घेणार): सौ. रोहिणी राम धोटे,

पक्ष नं. १

वय अं. ३२ वर्षे, व्यवसाय- गृहिणी,

रा. अमृतवाडी, प्लॉट नं. २, हंसराज टावर्स, अकोला.

(लिहून देणार):

पक्ष नं. २

गोविंद धर्मदास अडवाणी,

वय अं. ६० वर्षे, व्यवसाय - व्यापार,

रा. मधुमालती अपार्टमेंट, आकशी प्लॉट, अकोला.



आपसांत ठरल्यानुसार पक्ष नं. १ यांच्याकडून पक्ष नं. २ यांना रुपये ४,११,०००/- (अक्षरी रुपये चार लाख अकरा हजार फक्त) आज रोजी डि.डि.क्र.११३८६११ दि.१४.०३.२०१२ दि अकोला अर्बन को-ऑप. बँक लि., अकोला द्वारे प्राप्त झालेले आहे. त्याबद्दल कोणत्याही प्रकारची तक्रार राहिलेली नाही. या मोहबदल्याच्या बाबतीत आमच्या नावाने लिज वर असलेले मौजा अकोला शिट नं. ५६, प्लॉट नं. १ येथील दक्षता नगर व्यापारी संकुल, सिंधी कॅम्प समोरील म.न.पा. द्वारे उभारण्यात आलेल्या व्यापारी संकुला मधील एक मजल्या वरील गाळा क्र. १५-सी चे हस्तांतरण अकोला मनपा, अकोला यांच्या पूर्व परवानगी आदेशान्वये केलेल्या अर्जाद्वारे, अकोला मनपा द्वारा गाळा आपले नावांने करून दिलेली आहे. तसेच गाळ्याचा ताबा देखील आज दि.२२.०३.२०१२ रोजी दिला आहे.

.....२

(२)

गाळा आपल्या नावाने हस्तांतरण करून देण्याकरिता आवश्यक ती सर्वतोपरी मदत करण पक्ष नं.२ तयार आहे. तसेच त्या दुष्टीने आवश्यक ती कागदपत्रे आम्ही आपणांस तसेच मला अकोला च्या नावाने करून देण्यास तयार आहे.

पक्ष क्र.१ यांच्या नावाने उपरोक्त गाळा हस्तांतरण करून देण्याची संपूर्ण जबाबदारी पक्ष वर राहिल. पक्ष नं.१ यांनी अकोला मनपा, अकोला यांच्याशी परस्पर संपर्क साधून त्यांच्या नावानी हस्तांतरीत भाडेपट्टा करून घ्यावा त्याकरिता आम्ही (पक्ष क्र.२) ची कोणत्याही प्रकारची राहणार नाही.

त्या करिता आवश्यक ते संपूर्ण सहकार्य आम्ही आपणास करू तसेच आवश्यक ती सर्व कागद देखील आपणांस देवू करिता सदर मोहबदला द्वारे लिहून देतो की, यापुढे या गाळ्याची आप किंवा आमच्या कोणत्याही वारसाचा हित संबंध राहिलेला नाही. या गाळ्याचे आजपर्यंत मनपा इतर सरकारी तथा निमसरकारी कर, इलेक्ट्रीक बिल, आदी सर्व आम्ही आज पर्यंत भरून दिले आहे. या नंतर चे सर्व मनपा, व इतर तथा निमसरकारी कर इलेक्ट्रीक बिल हे पक्ष नं.१ यांना बंधनकारक राहिल. तसेच त्यांना मनपाच्या लायसन्स करारनाम्यानुसार सर्व अटी व शर्ती पालन करणे बंधनकारक राहिल.

गाळ्याचा ताबा हस्तांतरण आम्ही आज दि.२२.०३.२०१२ रोजी तुम्हास दिलेला आहे. सदर लेखावर आज दिनांक २२.०३.२०१२ रोजी साक्षीदारांसमक्ष सहाय्य केलेल्या आहे.

साक्षीदार:-

१. T. H. Balu

Tammy H. Balu

पक्ष क्र.१:

S. R. R. Phote

सौ. रोहिणी रम धोटे

भाडेपट्टा लिहून देणार

२. K. Paluja

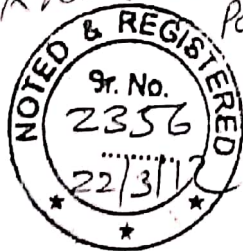
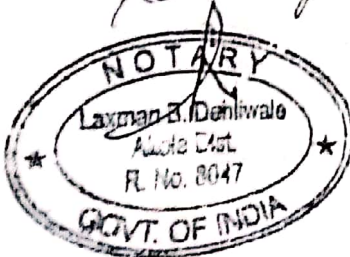
Kanchaiya Khanchud Paluja

पक्ष क्र.२:

G. S. D. D. D.

गोविंद धरमदास अडवाणी

भाडेपट्टा लिहून देणार



SIGNED
Before me



Laxman B. Dehlwale
NOTARY
GOVT. OF INDIA
Akola Dist.
R. No. 8047





Sl. No. 36721/193539 D-5/STP(V)/C.R.

Name & Add. of Purchaser Govind D. Adhuni

.....Akola by whom Sunny S. Chaturani

Rs. 14650 (Rs. Fourteen Thousand Six Hundred Fifty only).

Vendor- The Akola Urban Co-op Bank Ltd.,

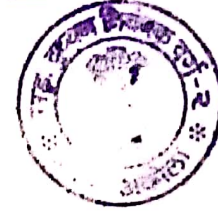
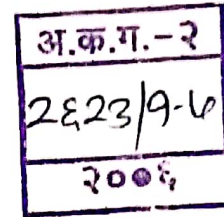
TAJNAPETH BR., AKOLA

Authorization No. D-5/STP(V)/C.R. 1013/09/04/

2276-79 Dt. 28-09-2004.

Sunny

P.C. Chandak
Auth. Sign.



SCHEDULE "C"

शहर विभाग क्र. १.९३/५६

फ्रँकींगद्वारे मुद्रांक रुपये १४,६५०/-

करारनामा

पक्ष क्र.१ :- अकोला महानगर पालिका तर्फे
आयुक्त, महानगर पालिका, अकोला.

पक्ष क्र.२ :- श्री. गोविंद धरमदास अडवाणी,
वय : अं. ५२. वर्षे, धंदा : व्यापार,
रा. : मधुमालती अपार्टमेंट, आळशी प्लॉट, अकोला, ता.जि. अकोला.

अकोला महानगर पालिका हद्दीतील शिट नं. ५६, प्लॉट नं. १ येथील दक्षता नगर, सिंधी कॅम्प रोड समोरील जागेत व्यापारी संकुल व अधिकारी निवासी गाळे उभारण्याचे कंत्राट म.न.पा. ने श्रीकृपा डेव्हलपर्स, खामगांव या विकासकाला दिले होते. त्यांनी बांधलेल्या व्यापारी संकुलामध्ये तळ मजला व पहिल्या माळ्यावर एकंदरीत ५४ दुकाने व दुसऱ्या माळ्यावर १८ ऑफीसचे गाळे असून या संपूर्ण व्यापारी संकुलाची मालकी अकोला महानगर पालिकेची आहे.

पुढे पान क्र. २ वर....

सदरील व्यापारी संकुल उभारते वेळी विकासक श्रीकृपा डेव्हलपर्स, खामगांव आणि महानगर पालिका, अकोला यांच्या झालेल्या करारानुसार विकासकाने शिफारस केलेल्या व्यापाऱ्यांना महानगरपालिका, अकोला ने आवश्यक ते परवाना शुल्क आकारून निश्चित अटी व शर्तीवर सदरील दुकाने निश्चित कालावधी करिता वापरावयास द्यावयाची ठरली आहे.

विकासक श्रीकृपा डेव्हलपर्स खामगाव यांनी केलेल्या शिफारसीनुसार पार्टी नं.२ सदरील व्यापारी संकुलातील गाळा क्र. सी-१५, (पंधरा) तळमजला वापरण्याचा परवाना म.न.पा. अकोलाने काही अटी व शर्तीवर मंजूर केला आहे. ते खालील प्रमाणे :-

- १) सदरील व्यापारी संकुलातील गाळा क्र. सी-१५, (पंधरा) तळमजला वापरण्याचा परवाना म.न.पा. अकोला पक्ष क्र. २ ला $३०+३०=६०$ वर्षांच्या मुदतीकरीता मंजूर केला आहे.
- २) सदरील व्यापारी संकुलातील दुकानांचा परवाना देण्याचा अधिकार अकोला म.न.पा. ला असून परवानाधारक पार्टी नं.२ त्यांचे प्रतिनिधी, फॅमिली मेंबर, भागीदार किंवा वारसांना परवाना शुल्क अदा करून दुकानाचा वापर निश्चित कालावधी पर्यंत करता येईल.
- ३) पक्ष क्र. २ ला मंजूर करण्यात आलेल्या क्षेत्रफळ २१०.०० चौ. फुट असून पक्ष क्र. २ ने पक्ष क्र.१ ला तळमजल्याकरिता $२=५०$ रुपये प्रति चौ. फुट प्रमाणे गाळ्याच्या संपूर्ण क्षेत्रफळाइतके ५२५/- रुपये परवाना शुल्क क्र. १ ला प्रतीमाह अदा करावे लागेल.
- ४) पक्ष क्र. २ ने पक्ष क्र. १ ला म.न.पा. कर तसेच लागू असलेले इतर सर्व कर देणे या करारनाम्यानुसार बंधनकारक राहिल.
- ५) विकासक आणि पक्ष क्र. १ ला यातील करारानुसार पक्ष क्र. २ ला एक वर्ष किंवा १७/६/२००६ पर्यंत परवाना शुल्क भरावे लागणार नाही. परंतु म.न.पा. चे सर्व कर गाळा ताब्यात आल्यापासुन कराराचा कालावधी संपेपर्यंत देणे बंधनकारक राहिल.
- ६) संपूर्ण कराराच्या एकुण $३०+३०=६०$ वर्षांच्या कालावधीत प्रत्येक ५ वर्षांनी परवाना शुल्क १० टक्के पर्यंत मुळ भाड्यावर वाढविण्याचे अधिकार पक्ष क्र. १ ला असेल आणि ते पक्ष क्र. २ वर बंधनकारक राहिल. परवाना धारकास पोटभाडेकरू ठेवण्याचे अधिकार राहिल, तथापि म.न.पा. चा करारनामा फक्त मुळ परवाना धारकासोबतच राहिल.
- ७) कराराच्या एकुण $३०+३०=६०$ वर्षांचा कालावधी संपल्यानंतर पुढील ३० वर्षा करिता नुतनीकरण करण्याचे प्रयोजन आहे. तसेच बदलत्या परिस्थितीनुसार परवाना शुल्क वाढविण्याचा अधिकार पक्ष क्र. १ ला पूर्णपणे राहिल. असे या करारनाम्यानुसार ठरले आहे.
- ८) सदरील व्यापारी संकुलातील गाळा पक्ष क्र. २ ला दिनांक. १७/०६/२००५ रोजी सोपविण्यात आला. त्या तारखेपासुन परवाना कालावधी $३०+३०=६०$ वर्षांपर्यंत व तसेच पुढे नियमानुसार वाढविण्यात आलेल्या कालावधीपर्यंत वाढविण्याचे प्रयोजन आहे.

अ.क.ग.-२
२६२३/२-६
२००६



पुढे पान क्र. ३ वर....

१) पक्ष क्र. २ ला आपला परवाना इतर व्यक्तीकडे हस्तांतरीत करावयाचा असल्यास त्याकरिता पक्ष क्र. १ ची पुर्वपरवानगी आवश्यक राहिल. सदर परवानगी खालील प्रमाणे शुल्क आकारून दिली जाईल.

अ) परवाना धारकाच्या कुटुंबातील व्यक्ती जसे पत्नी, मुलगा, अविवाहित मुलगी, पिता इत्यादीकडे परवाना हस्तांतरीत करावयाचा असल्यास रू. १०,०००/- (अक्षरी रूपये दहा हजार) पक्ष क्र. १ कडे जमा करून हस्तांतरीत कार्यवाही करता येईल.

ब) परवाना धारकाच्या कुटुंबातील व्यक्ती पत्नी, मुले, इत्यादी सोडून इतर व्यक्तीकडे परवाना हस्तांतरीत करावयाचा असल्यास रू. २०,०००/- (अक्षरी रूपये वीस हजार) हस्तांतरण शुल्क पक्ष क्र. १ कडे जमा करून तशी परवानगी घेणे पक्ष क्र. २ वर बंधनकारक राहिल.

क) परवाना धारकाचा मृत्यु झाल्यास त्याच्या वारसाचे नाव कुठेलेही हस्तांतरण शुल्काशिवाय परवाना हस्तांतरीत करता येईल.

१०) सदरील व्यापारी संकुलातील गाळ्याचा परवाना मिळतेवेळी त्यासाठी आवश्यक ते शुल्क जसे स्टॅम्प पेपर्स, टंकलेखन, नोंदणी शुल्क इत्यादी वहन करण्याची संपुर्ण जबाबदारी पक्ष क्र. २ वर राहिल.

११) सदरील व्यापारी संकुलातील तळमजल्यावरील पहिल्या व दुसऱ्या माळ्यावरील सर्व परवाना धारकांनी त्यांची इमारतीच्या देखभालीसाठी एक नोंदणीकृत देखरेख समिती स्थापन इमारतीच्या निगराणी करिता चौकीदाराची नेमणूक करून इमारतीची साफसफाई, दिवावत्ती दुरुस्ती इत्यादी करिता विकासकामे प्रत्येक परवाना धारकाकडून रूपये १०,०००/- (अक्षरी रूपये दहा हजार) किंवा रूपये ५०/- चौरस फुटाप्रमाणे गाळ्याच्या क्षेत्रफळाइतके शुल्क (यापैकी जे अधिक असेल ते) परवाना धारकाकडून आकारून ते राष्ट्रीयकृत बँकेत ठेवून गाळ्याचे देखरेख त्यावर मिळणाऱ्या व्याजाच्या रकमेतून इमारतीचा देखरेख खर्च चालवावा त्यापेक्षा जास्त रकमेची आवश्यकता भासल्यास सर्व परवाना धारकाकडून सारख्या प्रमाणात जमा करावी.

१२) पक्ष क्र. २ ला आपल्या गाळ्याचा वापर म.न.पा. चे पुर्व परवानगीने अनुशेष वापराकरीता राहिल.

१३) पक्ष क्र. २ ला आपल्या गाळ्यामध्ये बदल करावयाचा झाल्यास त्याकरिता म.न.पा.ची पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.

१४) व्यापारी, संकुलातील संपुर्ण इमारत त्यातील इतर साहित्य जसे इलेक्ट्रीक कनेक्शन व फिटिंग, हातपंप, नळ कनेक्शन इत्यादी पक्ष क्र. १ च्या मालकीचे असून क्र. २ ला त्यातील

अ.क.ग. - मुळा केवळ परवान्याच्या कालावधी पर्यंत वापरता येईल.

२४२३/३-१६

२००६

व्यापारी संकुलाच्या संपुर्ण जमिनीचा आणि त्यावरील इमल्याचा तावा हा नेहमी करिता पक्ष क्र. १ चा राहिल.

पुढे पान क्र. ४ वर....



१६) पक्ष क्र. १ ला कोणताही फलक व्यापारी संकुलाचे संपूर्ण इमारतीतील व इमारतीवर लावण्याचा अधिकार असेल. परंतु पक्ष क्र. २ ला मात्र व्यापारी संकुलात इतर कोणतेही ठिकाणी महानगरपालिकेच्या (पक्ष क्र. १ च्या) परवानगी शिवाय फलक लावता येणार नाही.

१७) पक्ष क्र. २ आपल्याला मंजूर झालेल्या गाळ्याकरिता स्वतंत्र विज कनेक्शन घेवून स्वतंत्र मिटर घ्यावे आणि आलेले विजेचे देयक स्वतः भरावे.

१८) पक्ष क्र. २ ला व्यापारी संकुलाच्या गच्चीवर कोणत्याही प्रकारचा अधिकार नाही. पक्ष क्र. १ ला मात्र त्या गच्चीवर अधिकार असून त्यावर बांधकाम करण्याचा अधिकार राहिल.

१९) परवाना शुल्काची रक्कम ६ महिन्यांपेक्षा जास्त कालावधी करीता धकीत झाल्यास सदर परवाना रद्द करण्याचा अधिकार पक्ष क्र. १ ला असेल.

सदरील कराराच्या अटीनुसार पक्ष क्र. १ आणि २ आज दि. २५/७/०६ रोजी अकोला येथे कराराच्या अटी समजून घेवून मान्य झाल्याने साक्षीदारासमक्ष स्वसंमतीने स्वाक्षरी करीत आहे.

प्रिंटेड नाव : चेतन ग. अग्रवाल, रूपल प्रिंटर्स, वि.प. रोड, अकोला.

साक्षीदार :-

पक्ष क्र. १

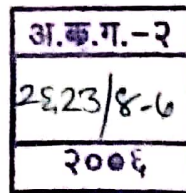
१. M. S. Salunke
(मनोहर शामलान माधवाजी)

Shroff
उप आयुक्त
म.न.पा. अकोला

२. S. S. Adhikari
वसुधाकराज धरमदास अडवाणी

पक्ष क्र. २

G. S. Adhikari
(गोविंद धरमदास अडवाणी)



(अलॉटमेंट लेटर)

जाक्र./अ.म.न.पा./बाजार/ / 07

अकोला महानगरपालिका, अकोला.

दिनांक :-

आदेश.

अकोला महानगरपालिका, अकोला शिट नं. 56, नझुल प्लॉट नं. 1 दक्षता नगर, सिंधी कॅम्प रोड समोरील जागेवर व्यापारी संकुल व अधिकारी निवासी गाळे उभारण्याचे कंत्राट महानगरपालिका अकोलाने श्रीकृपा डेव्हलपर्स रा. खामगांव यांना दिले होते. त्यांनी बांधलेल्या व्यापारी संकुलाला दक्षता नगर व्यापारी संकुल असे नांव देण्यात आले आहे. सदर बांधलेल्या व्यापारी संकुलामध्ये तळमजला व पहिल्या माळ्यावर एकंदरीत 54 (चौपन) दुकाने व दुसऱ्या माळ्यावर 18 (अठरा) ऑफीसचे गाळे असून या संपूर्ण व्यापारी संकुलाची मालकी अकोला महानगरपालिकेची आहे.

सदरील व्यापारी संकुल उभारते वेळी विकासक श्रीकृपा डेव्हलपर्स रा. खामगांव व अकोला महानगरपालिका अकोला यांच्यात झालेल्या दिनांक 18/08/2003 च्या करारानुसार विकासकाने शिफारस केलेल्या व्यापाऱ्यांना महानगरपालिका अकोलाने आवश्यक ते परवाना शुल्क आकारून निश्चित अटी व शर्तीवर सदरील दुकाने निश्चित कालावधीकरीता वापरावयास द्यावयाचे ठरले आहे.

विकासक श्रीकृपा डेव्हलपर्स रा. खामगांव अकोला यांनी केलेल्या शिफारसीनुसार श्री. गोविंद डी. अडकाणी सदरील व्यापारी संकुलातील दुकान क्र. 515 / तळमजला आपण महानगरपालिकेशी केलेल्या करारनाम्यानुसार त्यात नमुद केलेल्या अटी व शर्तीवर भाडेपद्धत्यावर देण्यात येत आहे. करारनाम्यातील शर्ती व अटी आपणांस बंधनकारक राहिल. या अटीवर मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 79 व त्याचे पोट कलम अन्वये भाडे पद्धत्याने संबंधीत गाळा करारनाम्यात नमुद केलेल्या मुदतीकरीता आपणांस देत आहे.

संबंधीत करारनाम्याची मुदत संपल्यावर आपला परवाना नुतनीकरण करून घेण्याची जबाबदारी आपणांवर राहिल.

उप-आयुक्त (प्र)

अकोला महानगरपालिका, अकोला.

गोविंद बलराम अडवाणी अकोल
नई दिल्ली में बने।
ए

अपील कोर्ट
मुंबई विभाग, अकोला
प.क्र. १/९८

AGREEMENT

Party No. 1 : SHRIKRUPA DEVELOPERS

PARTNERSHIP Firm through its Partners.

1. **Shri Narendran Suresh Sankalech,**
Aged about 52 years, Occ: Business
2. **Shri. Sunil Shriram Hekar,**
Aged about 39 years, Occ: Business

Having its office at Khamgaon, Tq. Khamgaon, Dist. Buldhana

(Hereinafter referred as "Developer" which reference unless repugnant to its context shall include their heirs, assignors, successors and executors etc. of one part)

Party No. 2 : Shri. Govind Dharmdas Adwani

Age 52 years. Occ: Business

Alsi Plots ,Madhumalti Appt., Akola

(Hereinafter called the "Occupant" which reference unless repugnant to its context shall include their heirs, assignors, successors and executors of the other part)

Whereas the Developer under the Agreement dated 18/8/2003 with Akola Municipal Corporation represented by the "Commissioner", Akola Municipal Corporation, Akola are entitled to develop the Property situated at Tq. Akola & Dist. Akola bearing Nazul Sheet No. 56, Nazul Plot No. 1 in the area popularly known as **DAKSHITA NAGAR**, Near Sindhi Camp Square, Akola. Whereas under the said Agreement the Developer is entitled to construct Commercial Complex Building consisting of Shops on Ground Floor, Chambers/Offices on First & Second Floor and a separate G+2 storied Residential Quarters Building for Akola Municipal Corporation.

pal Corporation.

And Whereas Party No. 1 has deposited an amount of premium which became payable as per agreement And Whereas the Construction work on the spot already commenced by the Developer and is at advance stage of construction, And Whereas in terms of agreement between Party No. 1 and Akola Municipal Corporation, the "Commissioner", Akola Municipal Corporation, Akola will have to grant license to use and enjoy the possession and carry on the activity in respect of shops/offices in the building of shopping complex as per use permissible under Development Control Rules on the above plot in favour of persons nominated or recommended by Party No. 1 in lieu of premium paid to the Akola Municipal Corporation for a period of 60 (30+30) years extendable up to 90 years from time to time as per agreement And Whereas the sanctioned Map of the said construction is pursued by the Occupant And the Occupant approached to the Developer with a request to purchase the rights of license for occupation of a shop/chamber being Shop/Chamber No. S-15 situated on GROUND floor surrounded from:

East: State Highway, to Mangalpur West: Open Azeul Land
North: Shop No. S-16 South: Shop No. S-14

Measuring: East-West: 21 fts (6.41 mtrs.)
North-South: 10 fts (3.05 mtrs.)
Total Area 210 sqfts. (19.55 sqmts.) being carpet area.

AND WHEREAS the Party No. 1 agreed to nominate the name of the Party No. 2 and Whereas it is necessary to reduce in to writing the terms and conditions of the agreement between the parties this agreement is executed.

Now this agreement witnesses and confirms as under:

That the Developer agreed to hand over possession of the premises subject matter of this agreement to occupant at a consideration of Rs. 30,00,000/- (In words: Rs. Three Crores)

This amount of consideration is paid/ payable as under

a) Amount Paid:

- Rs. 9,00,000/- by Cheque No. 281150 of Bank of India Bank, Akola Dt. 20/3/03
- Rs. 7,00,000/- by Cheque No. 941 of Akola Urban Bank Dt. 20/3/04
- Rs. 2,00,000/- by Cheque No. 651153 of Bank of India Dt. 20/3/04
- Rs. 10,00,000/- by Cheque No. 6911975 of Bank of India Dt. 1/10/04

b) Balance Amount of Rs. 20,00,000/- Payable upto 12/12/03 by cash
That this condition of payment of the amount of consideration on their respective dates is the essence of contract and it is an important condition of this agreement. The occupant shall not be entitled to extension of payment on any ground. In case of default in payment of any of the installment payable as per this agreement, this agreement shall stand cancelled automatically without any requirement of notice. In case of cancellation of this agreement, the amount already paid by the occupant shall stand forfeited. The occupant shall not be entitled to make any claim either of refund of amount or for getting possession of shop subject matter of this agreement and if possession is in advance, will be delivered back to Party no.1 forthwith.

That the occupant has verified the legal rights of the Developer to construct the Shop/Chambers/offices and hand over the same to the occupant with includes the agreement executed by the Akola Municipal Corporation in favour of the Developer. The occupant hereby agrees that in case of any contingency which is unforeseen or due to any legal hurdle there is no possibility of handing over possession by the Developer to occupant, in that case the occupant shall not be entitled to claim any damages.

That without prejudice to the terms and conditions referred above in case of delay in payment of installment the Developer shall be entitled to charge interest on the amount become due @ Rs. 1 per thousand per day However it is made clear that because of this condition the occupant cannot claim extension of period of any the installment.

For Surithrupa Party

[Signature]

[Signature]

[Signature]

G. S. Ashwin

Partners

4-3--

6. The occupant is aware that on getting possession from the Developer, the occupant shall entitled to a long term License Period of 60 years (30+30) extendable up 90 year from A.M.C. Akola and the A.M.C. Akola shall at the instance of Developer execute necessary legal document. The occupant is also aware that the said License Fee will be at the rate of Rs. 2.5/- per sq.ft. Per month and the said License Fee rate is revisable by an increment of 10 % after every 5 years.
7. In case of any modification, amendment or alternation in the construction map and because of that there is any alternation in the size, height or structure of the shop and chamber, the occupant shall be entitled only to the altered construction. on this count the occupant shall not be entitled to claim any damages or compensation from the Developers.
8. This agreement is subject to the terms and conditions of the agreement between the developer and A.M.C. Akola
9. At the time of taking up possession/ allotment of the said Shop/Chamber by the Occupant from the Developer, the occupant shall not have any objection with regards to quality of Construction work.
10. That the electricity connection will be taken by the occupant at his own expenses.
11. In case of demand made by MSEB of an extra money for installation of a transformer of or any other count the occupant shall be liable to share the said liability along with other occupants of the shops in market constructed by the developer.
12. That the occupant has to pay apart from the amount of consideration, an amount of Rs.10000/- OR Rs.50/- per sq.ft. which ever is higher. This amount shall be kept by the developer in any bank as per their choice and interest accrued on the said deposit will be spent for the maintenance of the complex. If more sum is required for the purpose of Maintenance of the Building then the balance amount shall be payable by the Occupant in proportion as per the Carpet area of Shop/Chamber in his possession. In any contingency this amount will not be refundable to the occupant.
13. After fulfilling all the above terms and conditions, the Occupant shall obtain the Allotment Letter from the Developer and shall enter in to License Deed with Akola Municipal Corporation at the instance of Developer or A.M.C. The necessary charges for Stamp Duty and other charges & Municipal Taxes as applicable for proper execution of this License deed will be borne by the Occupant.

Having agreed to the terms and condition of this agreement both parties has put their signatures in presence of witnesses.

WITNESSES

By:

WITNESSES

P.K. Jadhav

By: Anand

For Shrikrupa

Developer (Party No.1)

Anand S. Sankar
Partners

Occupant / Licensee
(Party No.2)