

The Akola Janata Commercial
Co-Op. Bank Ltd., Akola, Near
K.K. Mewawala, Subhash Road,
Tajna Peth, Akola.

D-5/STP(V)/C.R.1047/01/05/
1158-1161

भारत 26452
101855



INDIA

SPECIAL
ADHESIVE
महाराष्ट्र
JUN 01 2006

11:34

R.0010700/-PB5364

STAMP DUTY MAHARASHTRA

Authorized Sign.
H.M. Deshpande

Sale No. 26452/101855 Dt. 01/06/2006
Name & Add of Buyer: Vijay G. Halge
Gajanan K. Halge
Ten thousand Seven
hundred only
Vendor - The Akola Janata Commercial Bank Ltd.,
Akola Branch - Subhash Road, Akola
Authorisation No. D-5/STP(V)/C.R.1047/01/05/
1158-1161 Dt. 08-07-2005



SCHEDULE "C"

शहर विभाग क्र. १.९३/५६
फ्रैकींगद्वारे मुद्रांक रुपये १०,७००/-

अ. क. न.
2223 / 9-6
२००६

करारनामा

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

पक्ष क्र.२ :- श्री. विजय गजाननराव हलगे,
वय : अं. २९. वर्षे, धंदा : नोकरी,
रा. : अंशुला अपार्टमेंट, सी-२, शास्त्री नगर, 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....



= २ =

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-११, पहिला मजला वापरण्याचा परवाना म.न.पा. अकोलाने काही अटी व शर्तीवर मंजूर केला आहे. ते खालील प्रमाणे :-

१) सदरील व्यापारी संकुलातील गाळा सी-११, पहिला मजला 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 मॅम्बर, 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 पहिल्या मजल्याकरिता २=०० रुपये प्रति चौ. फुट प्रमाणे गाळ्याच्या संपूर्ण क्षेत्रफळाइतके ४२०/- रुपये परवाना शुल्क क्र. १ ला प्रतीमहा 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.

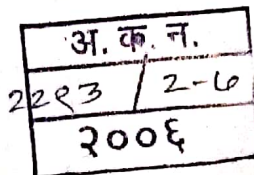
५) विकासक आणि पक्ष क्र. १ ला यातील करारानुसार पक्ष क्र. २ ला एक वर्ष किंवा १०/१२/०६ पर्यंत परवाना शुल्क भरावे लागणार नाही. परंतु म.न.पा. चे सर्व कर गाळा ताब्यात आल्यापासून कराराचा कालावधी संपेपर्यंत देणे बंधनकारक राहिल.

६) संपूर्ण कराराच्या एकूण 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 एकूण 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 १०/१२/०६...रोजी संपविण्यात आला. त्या तारखेपासून परवाना कालावधी ३०+३०=६० वर्षांपर्यंत व तसेच पुढे नियमानुसार वाढविण्यात आलेल्या कालावधीपर्यंत वाढविण्याचे प्रयोजन आहे.

पुढे पान क्र. ३ वर....



९) 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 रु. १०,०००/- (अक्षरी रूपये दहा हजार) पक्ष क्र. १ कडे जमा करून हस्तांतरीत करण्याची करता येईल.

ब) परवाना धारकाच्या कुटुंबातील व्यक्ती पत्नी, मुले, इत्यादी सोडून इतर व्यक्तीकडे परवाना हस्तांतरीत करावयाचा असल्यास रु. 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 संपूर्ण जबाबदारी पक्ष क्र. २ वर राहिल.

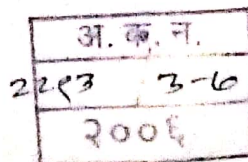
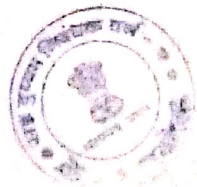
११) सदरील व्यापारी संकुलातील तळमजल्यावरील पहिल्या व दुसऱ्या माळ्यावरील सर्व परवाना धारकांनी त्यांची इमारतीच्या देखभालीसाठी एक नोंदणीकृत देखरेख समिती स्थापन इमारतीच्या निगराणी करिता चौकीदाराची नेमणूक करून इमारतीची साफसफाई, दिवाबत्ती दुरुस्ती इत्यादी करिता विकासकामे प्रत्येक परवाना धारकाकडून रूपये १०,०००/- (अक्षरी रूपये दहा हजार) किंवा रूपये ५०/- चौरस फुटाप्रमाणे 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 अनुशेय 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 संपूर्ण इमारत त्यातील इतर साहित्य जसे इलेक्ट्रीक कनेक्शन व फिटिंग, हातपंप, नळ कनेक्शन इत्यादी पक्ष क्र. १ च्या मालकीचे असून क्र. २ ला त्यातील गाळा केवळ परवान्याच्या कालावधी पर्यंत वापरता येईल.

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



पुढे पान क्र. ४ वर....

= ४ =

१७) पक्ष क्र. २ आपल्याला मंजूर झालेल्या गाळ्याकरिता स्वतंत्र विज कनेक्शन घेवुन 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 असुन त्यावर बांधकाम करण्याचा अधिकार राहिल.

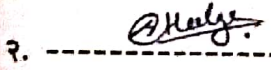
१९) परवाना शुल्काची रक्कम ६ महिन्यापेक्षा जास्त कालावधी करिता थकीत झाल्यास सदर परवाना रद्द करण्याचा अधिकार पक्ष क्र. १ ला असेल.

सदरील कराराच्या अटीनुसार पक्ष क्र. १ आणि २ आज दि. ११.१०.२००६ रोजी अकोला येथे कराराच्या अटी समजुन घेवुन मान्य झाल्याने साक्षीदारासमक्ष स्वसंमतीने स्वाक्षरी करित आहे.

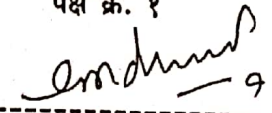
प्रिंटेड बाय : रूपल प्रिंटर्स, जि.प. रोड, अकोला.

साक्षीदार :-

१. 
(Ishwar R. Gattani Akola).

२. 
(Sachin Gajanan Halge)

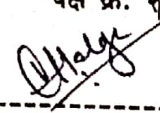
पक्ष क्र. १

 ११/१०/०६

आयुक्त
म.न.पा. अकोला



पक्ष क्र. २



(विजय गजाननराव हलगे)

अ. क. न.
२२९३ / ४-६
२००६



(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. खांमगांव 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. खांमगांव 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. खांमगांव अकोला यांनी केलेल्या शिफारसीनुसार श्री. ~~विजय बाळाजी हलगे~~ आपण महानगरपालिकेशी केलेल्या करारनाम्यानुसार त्यात नमुद क्र. C11/ ~~पहिला मजला~~ केलेल्या अटी व शर्तीवर भाडेपट्ट्यावर 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 पट्ट्याने 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.



SHRIKRUPA DEVELOPERS

"Samrudhi", Natraj Garden Road, KHAMGAON - 444 303
(D) (O) 252204, (R) 252330 253448
Mobile - 9422017622 9422181056

Date: 15/10/04

ALLOTMENT LETTER CUM N.O.C.

TO WHOM IT MAY CONCERN

Sub.: Allotment of Shop/Chamber No. C-11 on FIRST Floor of Commercial Complex on Nazul Sheet no.56, Plot no.1, Dakshata Nagar near Sindhi Camp Square, Akola

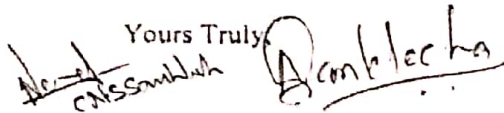
This is to certify that We as Developer for Development of Commercial Complex cum Residential Quarters on Nazul Sheet no.56, Plot no.1, Dakshata Nagar near Sindhi Camp Square, Akola as per the Agreement executed between us and the Akola Municipal Corporation represented by the "Commissioner", Akola Municipal Corporation, Akola, we have allotted the Shop/Chamber no. C-11 on FIRST Floor of the complex to Shri Vijay Gajanan Khatge in the Said complex.

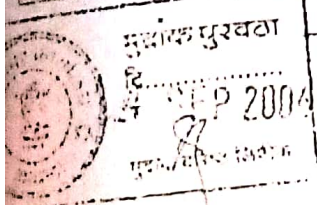
The Allottee is permitted to make interior decoration and furnishing work in allotted premises and take possession of the premises for which A.M.C. has no objection. On and from the date of execution of Deed of License by A.M.C., it will become the possession under the License Agreement.

The said License deed will be executed by the Akola Municipal Corporation with the Allottee at the instance of "Commissioner", A.M.C. Akola.

Date: 15/10/04

Yours Truly,


(For Shrikrupa Developers, Khamgaon)



विजय गजानन दत्त शिवाजी


 ગાંધી ને કામ
 મુદ્રાંકિત નિબંધ, ગાંધીજી
 ૧૯૮૪/૮૬

Party No. 1: **SHRIKRUPA DEVELOPERS**
PARTNERSHIP Firm through its Partners.
 1. Shri Narendra Surajmal Sankalecha,
 Aged about 52 years. Occ: Business
 2. Shri. Sunil Shriram Hatekar,
 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. Vijay Gajanan Ilalge
Age 29 years. Occ: Service
Anushula Appt. Shastri Nagar, Akola
For further reference un

Age 29 years. Occ. Service
Anushula Appt. Shastri Nagar, 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 **DAKSITA NAGAR**, Near Smalhu 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.

For Shrinkwrap Developers:

[Signature]

Amblecks

Handwritten: Need (circled) can (circled) are (circled)

--2--

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 carry on the activity in respect of shops/offices in the building of shopping complex as per the 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. C-11 situated on FIRST floor surrounded from:

East: State Highway to Margaulpur West: Open canal land
 North: Chamber No. C-12 South: Chamber No. C-10
 Measuring: East-West: 21 fts. (6.40 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:

1. That the Developer agreed to hand over possession of the premises subject matter of this agreement to occupant at a consideration of Rs. 2,00,000/- (In words: Rs. Two lakhs only)

2. This amount of consideration is paid/ payable as under

a) Amount Paid:

i) Rs. 60,000/- by Cheque No. 16238 of H.D.F.C. Bank, Akola Dt. 14/2/04

ii) Rs. 65,000/- by CH No. 16240 of HDFC Bank 11/3/04

iii) Rs. 30,000/- by CH No. 120727 of HDFC Bank 31/3/04 Dt. 16/3/04

b) Balance Amount of Rs. 150,000/- Payable up to ----- Paid by CH No. 120736 of HDFC Bank

3. 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 their respective dates 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.

4. 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 entitle to claim any damages.

5. 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.

iv) Rs. 30,000/- by CH No. 120728 Dt. 3/6/04 H.D.F.C Bank

For Shrikrupa Developers

Neel M.S. Santhosh

Partners

Neel M.S. Santhosh

6. The occupant is aware that on getting possession from the Developer, the occupant shall be entitled to a long term License Period of 60 years (30+30) extendable up to 90 years 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. 220/- 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.

Akola

Date:

Witnesses

1. (Sachin Halge)

2. (Tushar Gupta)

Signature For Shri. Deva Developers
Developer (Party No. 1)

Signature
Occupant / Licensee
(Party No. 2)

Partners