

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 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-15 situated on FIRST floor surrounded from:

East: State Highway to Mangalpur West: Open Nazul Land
North: Shankar Estate of Complex South: Chamber No. C-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:

1. That the Developer agreed to hand over possession of the premises subject matter of this agreement to occupant at a consideration of Rs. 200000/- (In words: Rs. Two lac only)
2. This amount of consideration is paid/ payable as under
a) Amount Paid: i) Rs. 20000/- Cash on 8/4/09
ii) Rs. 40000/- by Cheque No. 4363 of H.D.F.C. Bank, Akola Dt. 15/6/09
iii) Rs. 40000/- by Cheque No. 234070 of Akola Urban Bank Dt. 14/8/09
iv) Rs. 30000/- by Payorder No. 85951 of AKLTCC Bank Dt. 21/10/09
b) Balance Amount of Rs. 35000/- by Payorder No. 85952 Dt. 21/10/09
v) Rs. 35000/- by Payorder No. 85953 of AKLTCC Dt. 21/10/09
3. That this condition of payment of the amount of consideration on their respective dated 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.

For Shrikrupa Developers

For Shrikrupa Developers

Partners Partners

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. 20/- 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 or of 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:

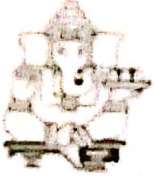
Date: 15/10/04

Witnesses

1. [Signature]

2. [Signature]

[Signature] For Developer
Developer (Party No.1)
[Signature] Partners
[Signature] Occupant / Licensee
(Party No.2)



shrikrupa developer's

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

(C) : (O) 252204, (R) 252330, 253448

Mobile - 9422017622, 9422181056

Date : 91/2/05

- नाहकरत प्रमाणपत्र -

प्रति,
मा. आयुक्त,
महानगर पालिका,
अकोला.

विषय :- व्यापारी संकुल दक्षता नगर दुकान नं. ६०१५..... गाळा नं. ६०१५.....
श्री वी. सी. गोपिचंदर...पि. पंजगाव...
यांचे नावे करणेबाबत.

महोदय,

प्रशासन महानगर पालिका अकोला यांचेशी झालेल्या दिनांक १८ ऑगस्ट २००३ रोजी झालेल्या करारनाम्यानुसार मला सदर व्यापारी संकुलाच्या बांधकामानंतर त्यातील गाळे विविध व व्यक्ती आणि व्यापाऱ्यांना करारनाम्यातील अटी नुसार मंजूर करण्याचा अधिकार प्राप्त झालेला आहे. त्या नुसार मी श्री वी. सी. गोपिचंदर...पि. पंजगाव... यांचे नावे सदर व्यापारी संकुलातील गाळा क्र. /दुकान क्र. ६०१५.....गाळा क्र. ६०१५.....त्यांचे नावे करण्याचा मी शिफारस करीत आहे. तरी विनंती की, संबंधित गाळ्याचा करारनामा करण्यात येवून त्यांना अलॉटमेंट देण्याची कृपा करावी ही विनंती.

Shrikrupa Developers

श्रीकृपा डेव्हलपर्स

तर्फे भागीदार नरेंद्र सुरजमल संकलेचा

खामगांव





R.0010600/-PB5091

INDIA

STAMP DUTY MAHARASHTRA

Sale Register Sr. No. 37832/175531 Dt. 10/07/06
Name & Add. of Purchaser: Shri. Gopichand P. Panjwani
..... Akola by whom Rs. 10,000 (Rs. Ten Thousand) only.
Vendor: The Akola Urban Co-op. Bank Ltd., Akola
TAJNAPETH BR. AKOLA
Authorization No. D-5/STP(V)/C.R. 1013/09/04/
2276-79 Dt. 28-09-2004.

P. K. Jadhav

अ. क. न.
१८३२/१८
२००६



SCHEDULE "C"

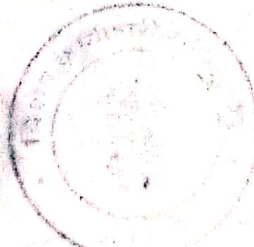
शहर विभाग क्र. १.९३/५६
फ्रँकींगद्वारे मुद्रांक रुपये १०,६००/-

करारनामा

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

पक्ष क्र. २ :- श्री. गोपीचंद परियलदास पंजवानी,
वय : अं. ४२. वर्षे, धंदा : व्यापार,
रा. : सिद्धी कॅम्प, 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.

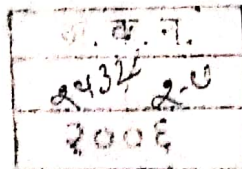


पुढे पान क्र. २ वर....

सदरील व्यापारी संकुल उभारते वेळी विकासक श्रीकृपा डेव्हलपर्स, ग्रामगांव 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 ग्रामगाव यांनी केलेल्या शिफारसीनुसार पार्टी नं. २ सदरील व्यापारी संकुलातील गाळा क्र. सी-१५, (पंधरा) पहिल्यामजला 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) पहिल्यामजला 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. ना असुन 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 असुन पक्ष क्र. २ ने पक्ष क्र. १ ला पहिल्यामजल्याकरिता २=०० रुपये प्रति चौ. फुट प्रमाणे गाळ्याच्या संपुर्ण क्षेत्रफळाइतके ४२०/- रुपये परवाना शुल्क क्र. १ ला प्रतीमाह अदा करावे लागेल.
- ४) पक्ष क्र. २ ने पक्ष क्र. १ ला म.न.पा. कर तसेच लागु असलेले इतर सर्व कर देणे या करारनाम्यानुसार बंधनकारक राहिल.
- ५) विकासक आणि पक्ष क्र. १ ला यातील करारानुसार पक्ष क्र. २ ला एक वर्ष किंवापर्यंत परवाना शुल्क भरावे लागणार नाही. परंतु म.न.पा. चे सर्व कर गाळा ताब्यात आल्यापासुन कराराचा कालावधी संपेपर्यंत देणे बंधनकारक राहिल.
- ६) संपुर्ण 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 पुर्णपणे राहिल. असे या करारनाम्यानुसार ठरले आहे.
- ८) सदरील व्यापारी संकुलातील गाळा पक्ष क्र. २ ला दिनांक. १५/१०/२००४ रोजी सोपविण्यात आला. त्या तारखेपासुन 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 कार्यवाही 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 नेमणुक करून इमारतीची साफसफाई, दिवाबत्ती 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 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) व्यापारी संकुलाच्या संपूर्ण जमिनीचा आणि त्यावरील इमल्याचा ताबा हा नेहमी करीता पक्ष क्र. १ चा राहिल.



2432 3-6

पुढे पान क्र. ४ वर....

१६) पक्ष क्र. १ ला कोणताही फलक व्यापारी संकुलाचे संपुर्ण 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.

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 करीता थकीत झाल्यास सदर परवाना रद्द करण्याचा अधिकार पक्ष क्र. १ ला असेल.

सदरील कराराच्या अटीनुसार पक्ष क्र. १ आणि २ आज दि. १०/०७/२००६ रोजी अकोला येथे कराराच्या अटी समजुन घेवुन मान्य झाल्याने साक्षीदारासमक्ष स्वसंमतीने स्वाक्षरी करित आहे.

प्रिंटेड बाय : चेतन गो. अग्रवाल, रूपल प्रिंटर्स, जि.प. रोड, अकोला.

साक्षीदार :-

१. P. K. Jadhav

२. [Signature]

पक्ष क्र. १

[Signature]

आयुक्त
म.न.पा. अकोला



पक्ष क्र. २

[Signature]
(गोपीचंद परिवलदास पंजवानी)

अ. क. न.
२५३२/८-७
२००६

