

प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार

निविदा दस्तऐवज

रघुकुलच्या मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी
को-ऑप हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड,
CTS क्रमांक ३२ नैसर्गिकरित्या उपविभाजित आहे
४ भूखंड - प्लॉट अ, ब, क आणि ड
गाव पारसिक नगर, कळवा,
ठाणे- ४००६०५.

प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार



आर्केटाइप कन्सल्टंट्स (आय) प्रायव्हेट लिमिटेड.

७०१, देवकॉर्पोरा, ईस्टर्न एक्सप्रेस हायवे, कॅडबरी जंक्शन, खोपट, ठाणे (प.).

फोन - ०२२-२२४९७६७५५८

, एमओबी - ९८३३६९६३८५

ई मेल - design@acipl.net

जारी केले: _____

निर्देशांक:

१. निविदा आमंत्रित करण्याची सूचना
२. निविदा फॉर्म
३. निविदाधारकांना माहिती आणि सूचना.
४. कराराच्या सामान्य अटी
५. कराराच्या विशेष अटी आणि आवश्यकता
६. विकास खर्च

परिशिष्टे

अ - विद्यमान चटई क्षेत्रांची माहिती.

ब - भूखंड क्षेत्रांची माहिती.

क - तपशीलांची यादी.

डी - आरसीसी तपशील

फॉर्म -अ

फॉर्म -ब

फॉर्म -क

ई - क्रियाकलापांचा क्रम

एफ - आर्थिक बोली

जी - शॉर्टलिस्ट केलेल्या डेव्हलपरने सूचना दिल्यानंतर सादर करावयाचे कागदपत्रे.

४. कराराच्या सामान्य अटी

१. व्याख्या आणि अर्थ लावणे

१.१ समाज

१.२ आर्किटेक्ट

- १.३ डेव्हलपर
- १.४ जागा
- १.५ करार
- १.६ लेखी सूचना किंवा लेखी सूचना
- १.७ प्रकल्प कामे
- १.८ रेखाचित्रे
- १.९ तपशील
- १.१० तात्पुरती कामे
- १.११ साहित्य
- १.१२ कामांची आभासी पूर्णता
- १.१३ दोष दायित्व कालावधी
- १.१४ तातडीची कामे
- १.१५ मंजूर
- १.१६ महिना
- १.१७ आठवडा
- १.१८ दिवस
२. अर्थ लावणे / सीमांत टीप / शीर्षक / कॅच लाईन्स
 - २.१ भाषा(भाषा)
 - २.२ चुका, वगळणे आणि विसंगती
३. कामाची व्याप्ती
४. स्वीकृती पत्र / पुरस्कार
५. करार
६. आर्किटेक्टची भूमिका

७. डेव्हलपरच्या सामान्य जबाबदाऱ्या

८. नवीन सदस्यांसाठी अटी आणि शर्ती

९. सोसायटीच्या मालमत्तेची आणि साइट ऑपरेशन्सची सुरक्षा आणि सुरक्षा.

१०. पहारा आणि काळजी घ्या

११. विकसकाकडून कामगार कायदे आणि इतर सर्व लागू कायद्यांचे पालन.

१२. विकासकाचे वरिष्ठ प्रतिनिधी / अंमलबजावणी आणि सह-कर्मचारी
कामांचे समन्वय

१३. नियम आणि विनियमांचे पालन इ.

१४. डिझाईनिंग, परिमाणे इ.

१५. साहित्याची गुणवत्ता, कारागिरी आणि चाचण्या

१६. तपशीलांचा अभाव

१७. कामाच्या अंमलबजावणीशी संबंधित माहिती मिळवणे

१८. डेव्हलपरचे पर्यवेक्षण

१९. तपासणीची परवानगी

२०. प्रकल्पाच्या प्रत्यक्ष चालू कामाची साइटवर तपासणी.

२१. मोजमाप करायची कामे

२२. भिन्नता

२३. सोसायटी/आर्किटेक्टच्या समाधानासाठी काम करा.

२४. अयोग्य काम आणि साहित्य काढून टाकणे

२५. विकासकाने अनुपालनात कसूर करणे

२६. तपासणी आणि चाचणी

२७. तपासणी आणि चाचणीच्या तारखा

२८. चाचणी आणि तपासणीसाठी सुविधा

२९. नकार

३०. साहित्य आणि उपकरणांची डिलिव्हरी

३१. तपासणी आणि चाचणी आणि पुनर्तपासणी आणि पुनर्तपासणी

३२. तपासणी अहवाल

३३. व्हर्चुअल पूर्णत्व प्रमाणपत्र

३४. दोष दायित्व कालावधी

३५. अंतिम पूर्णत्व प्रमाणपत्र

३६. विमा पॉलिसी

३७. कामाची सुरुवात

३८. डेव्हलपरला परवाना देणे

३९. पूर्ण होण्याची वेळ

40. प्रगतीचा दर

४१. कामांचा कार्यक्रम

४१.१. सविस्तर कार्यक्रम सादर केला जाईल.

४१.२. सुधारित कार्यक्रम

४१.३. प्रगती अहवाल / छायाचित्र

४२. बोअर-होल आणि अन्वेषण उत्खनन

४३. खाणी, खनिजे, जीवाश्म इ.

४४. दोष शोधण्यासाठी विकासक

४५. रहदारी आणि लगतच्या मालमत्तांमध्ये हस्तक्षेप

४६. जागेची मंजूरी

४६.१ डेव्हलपरने साइट स्वच्छ ठेवावी

४६.२ पूर्ण झाल्यावर जागेची मंजूरी

४७. वीज, पाणी आणि इतर सुविधा

५. कराराच्या विशेष अटी आणि आवश्यकता

१. ठिकाण आणि साइटची थोडक्यात माहिती

२. पुनर्विकास योजना

३. रेखाचित्रे

४. कामाची व्याप्ती

५. बँक हमी

६. कामगिरीची हमी

७. ठेव, भाडे आणि दलाली

८. शिफ्टिंग शुल्क

९. पार्किंग

१०. सोसायटी ऑफिस

११. क्लब हाऊसचे बांधकाम

१२. विक्रीयोग्य इमारत किंवा विकासकाने बांधलेल्या इमारती

१३. विशेष गरजूंसाठी पाणी, वीज आणि इतर आवश्यक सुविधांची तरतूद
विक्रीयोग्य इमारतीचा किंवा इमारतींचा वापर

१४. विकासकाकडून जागेची तपासणी

१५. सुरक्षितता

१६. लगतच्या इमारती / मालमत्तेचे नुकसान

१७. दर्जेदार साहित्याची खरेदी

१८. कर्मचारी आणि कामगारांसाठी तात्पुरती निवास व्यवस्था

१९. कामाच्या ठिकाणी जाण्याचा दृष्टिकोन

२०. वॉरंटी आणि हमी

२१. सामान्य

REDEVELOPMENT TENDER NOTICE

रघुकुल को-ऑप. एचएसजी. सोसायटी लिमिटेडच्या पुनर्विकासाच्या कामासाठी प्रतिष्ठित आणि अनुभवी विकासक/बांधकाम व्यावसायिकांकडून सीलबंद निविदा मागविण्यात येत आहेत. ही मालमत्ता पारसिक नगर, कळवा, ठाणे येथे स्थित आहे - ४०० ६०५, सीटीएस क्रमांक ३२, १०१७९.५० चौरस मीटर क्षेत्रफळाची आहे. ही मालमत्ता नैसर्गिकरित्या ४ भूखंडांमध्ये विभागली गेली आहे - प्लॉट अ, ब, क आणि ड.

निविदा फॉर्म सोसायटीच्या पीएमसी कार्यालयातून मिळू शकेल.

वास्तुविशारद श्री. प्रवीण जाधव [आर्किटाइप कन्सल्टंट्स (आय) प्रा. लि.],

[क्रमांक: ०२२ / २२४९७६७५५८, , ९८३३६९६३८५]

७०१, देव कॉर्पोरा, ईस्टर्न एक्सप्रेस हायवे, कॅडबरी जंक्शन, खोपट, ठाणे (पश्चिम)-४०० ६०१, रु. _____

(परतफेड न करण्यायोग्य) शुल्क

भरून, फक्त डिमांड ड्राफ्ट / पे ऑर्डरद्वारे, मुंबई/ठाण्यात देय, 'रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण संस्था लिमिटेड' च्या नावे ,

सहकारी बँका वगळून, नामांकित राष्ट्रीयकृत/अनुसूचित बँकांवर -----२०२५ ते -----२०२५ पर्यंत, सकाळी १० ते सायंकाळी

६ या वेळेत, रविवार आणि सार्वजनिक सुट्ट्या वगळून काढलेले. _____

निविदा योग्यरित्या भरलेली, स्वाक्षरी केलेली आणि सीलबंद केलेली, रघुकुल सीएचएसच्या अध्यक्ष/

सचिवांना सोसायटीच्या कार्यालयात ----- २०२५ रोजी/किंवा संध्याकाळी,

६ वाजेपूर्वी सादर करावी. _____

कोणतेही कारण न देता कोणत्याही किंवा सर्व निविदा स्वीकारण्याचा आणि/किंवा नाकारण्याचा आणि/किंवा निविदा मागे घेण्याचा अधिकार सोसायटी राखून ठेवते.

रघुकुल सीएचएस लिमिटेड साठी.

एसडी/-

सचिव

दिनांक: _____

निविदा आमंत्रित करण्याची सूचना

ठाणे जिल्हा, कळवा, गाव पारसिक येथील रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण सोसायटी लिमिटेडच्या प्रस्तावित पुनर्विकास योजनेसाठी निविदा.

१. रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित, गाव पारसिक, कळवा, जिल्हा ठाणे (यापुढे "सोसायटी" म्हणून ओळखले जाणारे) येथे सोसायटीच्या प्रत्यक्ष ताब्यात असलेल्या जमिनीच्या, वारशाच्या आणि जागेच्या प्रस्तावित पुनर्विकासासाठी निविदा आमंत्रित करत आहे, ज्यामध्ये सुमारे १०१७९.५० चौरस मीटर (कराराच्या विशेष अटींमध्ये अधिक स्पष्टपणे नमूद केल्याप्रमाणे) सीटीएस क्रमांक ३२ असलेले सर्व तुकडे आणि/किंवा भाग आहेत आणि ते पारसिक, कळवा, जिल्हा ठाणे येथे स्थित आहेत.

२. निविदा फॉर्म सोसायटीचे पीएमसी, आर्किटेक्ट श्री. प्रवीण जाधव (आर्केटाइप कन्सल्टंट्स (आय) प्रा. लि.) (फोन: ०२२ / २२४९७६७५५८, ९८३३६९६३८५) यांच्या कार्यालयातून ७०१, देव कॉर्पोरा, ईस्टर्न एक्सप्रेस हायवे, कॅडबरी जंक्शन, खोपट, ठाणे (पश्चिम)-४०० ६०१ येथे मिळू शकतात. २०२५ पासून _____/- रुपये (शब्दात रक्कम) परत न करता येणारे शुल्क भरावे लागेल. प्रत्येक निविदाधारकाला एक संच दिला जाईल.

२०२५ ते _____

१) कराराच्या सामान्य अटी

ii) कराराच्या विशेष अटी आणि आवश्यकता

iii) तांत्रिक तपशील आणि

४) क्षेत्रफळाच्या विवरणासह सुविधांची यादी.

निविदाधारकांनी निविदा सादर करताना त्यांना दिलेले सर्व कागदपत्रे, योग्यरित्या शिक्का मारलेले आणि स्वाक्षरी केलेले, 'मूळ' म्हणून परत करावेत.

४. निविदा सादर करणे

“‘दोन बोली प्रणाली’ ऑफर तिहेरी सीलबंद कव्हरमध्ये सादर करायच्या आहेत.

i) पहिल्या आतील सीलबंद लिफाफ्यात "पूर्व-पात्रता बोली" आणि सर्व तपशीलांसह बयाणा रक्कम असेल. या कव्हरवर विषय वर्णनासह 'पूर्व-पात्रता बोली' स्पष्टपणे लिहिलेले असेल.

पहिल्या आतील सीलबंद लिफाफ्यात खालील गोष्टी असतील:

अ. कव्हरिंग लेटर

ब. निविदेसाठी निर्देशांक

क. निविदा आमंत्रित करण्याची सूचना

ड. निविदेचा फॉर्म

ई. रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण सोसायटी लिमिटेडच्या नावे फक्त डिमांड ड्राफ्ट / पे ऑर्डरच्या स्वरूपात रु. _____/- (शब्दात रक्कम) बयाणा रक्कम.

फ. निविदाधारकाची माहिती आणि सूचना

ग. कराराच्या सामान्य अटी

ह. कराराच्या विशेष अटी आणि आवश्यकता

इ. सुविधांसाठी परिशिष्ट, तपशील क्षेत्र विवरण

जे. वरील व्यतिरिक्त, इतर कोणतीही संबंधित माहिती

- ii) दुसऱ्या सीलबंद आतील लिफाफ्यात 'वित्तीय बोली' फक्त ऑफर वेळापत्रक आणि प्रस्तावित FSI योजनेचे पर्याय जसे की सामान्य योजना (FSI + TDR) किंवा योग्यरित्या भरलेली आणि स्वाक्षरी केलेली इतर कोणतीही लागू योजना असेल आणि त्यावर 'वित्तीय बोली' स्पष्टपणे सबस्क्राइब केली जाईल.

दुसऱ्या आतील सीलबंद लिफाफ्यात फक्त प्रत्येक पानावर निविदाधारकाने स्वाक्षरी केलेली ऑफर असेल.

दोन्ही कव्हर बाहेरील कव्हरमध्ये घालून सीलबंद करावेत. बाहेरील कव्हरवर निविदाधारकाचे नाव आणि पत्ता असलेले शीर्षक असावे.

सर्व लिफाफ्यांवर पत्ता लिहावा. या दोन्ही बोली निविदा ऑफरचा भाग असतील.

५. स्वाक्षरी आणि सीलबंद रीतसर भरलेले निविदा अध्यक्ष/सचिव, रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण संस्था लिमिटेड, गाव पारसिक, कळवा, ठाणे यांना उद्देशून पाठवावे आणि रघुकुल सीएचएसच्या अध्यक्ष/सचिवांना, रोजी/किंवा संध्याकाळी ६ वाजेपूर्वी पोहोचवावे.

२०२५.

६. निविदा उघडणे

निविदा उघडण्याची तारीख, वेळ आणि ठिकाण बोलीदारांना ई-मेल/पत्राद्वारे किमान ४८ तास आधी कळवले जाईल.

७. पूर्व-पात्रता बोली प्रथम उघडली जाईल आणि आर्किटेक्ट्स/पीएमसीसी सल्लामसलत करून सोसायटीने पुरेसे सक्षम आढळलेल्या बिल्डर्स/डेव्हलपर्सना त्यांच्या आर्थिक बोलींचे मूल्यांकन आणि त्यानंतर काम देण्यास विचारात घेतले जाईल.

८. कोणत्याही कारणास्तव देय तारखेनंतर उशिरा प्राप्त झालेली निविदा.
जे नाकारले जाऊ शकते.

९. निविदा सादर करण्याच्या शेवटच्या तारखेपासून ६० दिवसांच्या कालावधीसाठी निविदा वैध असेल, जोपर्यंत सोसायटीने असा कालावधी आणखी वाढवला नाही जोपर्यंत सोसायटीच्या एकटे आणि पूर्ण विवेकबुद्धीने तो करणे अत्यंत आवश्यक आणि योग्य वाटेल.

१०. निविदेबाबत अधिक माहितीसाठी संपर्क साधा. , त्याचे आर्किटेक्ट्स / पीएमसी असू शकतात

११. रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण सोसायटी लिमिटेड, कळवा, ठाणे सर्वोच्च निविदा किंवा इतर कोणत्याही निविदा स्वीकारण्यास बांधील राहणार नाही आणि कोणतेही कारण न देता कोणत्याही किंवा सर्व निविदा नाकारण्याचा अधिकार सोसायटी राखून ठेवते.

१२. जर सोसायटीने या निमंत्रणाला प्रतिसाद म्हणून त्यांना मिळालेली कोणतीही निविदा नाकारण्याचा निर्णय घेतला, तर त्या बाबतीत कोणत्याही किंवा सर्व निविदांना सोसायटीविरुद्ध कोणताही हक्क, दावा, भार किंवा कोणत्याही प्रकारची तक्रार राहणार नाही.

१३. विकासकांनी सादर केलेली निविदा "ऑफर" स्वरूपाची असल्याने, ती फक्त एक ऑफर म्हणून गणली जाईल आणि रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण सोसायटी लिमिटेड, पारसिक नगर, कळवा, ठाणे कोणत्याही निविदादाराची निविदा स्वीकारू शकते किंवा स्वीकारू शकत नाही. हे देखील स्पष्ट केले आहे की निविदादाराने एकदा निविदा सादर केल्यानंतर, निविदादार ती मागे घेऊ शकत नाही. जर कोणत्याही निविदादाराने सादर केलेली निविदा मागे घेऊ इच्छित असेल, तर त्याने जमा केलेली बयाणा रक्कम जप्त केली जाईल.

च्या साठी

रघुकुल को-ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड,
पारसिक नगर, कळवा, ठाणे

(अध्यक्ष)

(सचिव)

(व्यवस्थापकीय समिती सदस्य)

निविदा फॉर्म

तारीख:

ते,

अध्यक्ष/सचिव,

रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण

सोसायटी लिमिटेड, पारसिक नगर, कळवा.

ठाणे - ४००६०५

प्रिय महोदय,

तुमच्या सोसायटीच्या पुनर्विकास कामाशी संबंधित निविदा कागदपत्रे आणि इतर सर्व संबंधित कागदपत्रे तपासल्यानंतर आणि तुमच्या सोसायटीच्या जागेला भेट देऊन तपासणी केल्यानंतर आणि त्यासंबंधी सर्व आवश्यक माहिती मिळवल्यानंतर, आम्ही येथे खाली नमूद केलेली कामे निर्दिष्ट वेळेत आणि निविदा अटींमध्ये नमूद केलेल्या तपशील, डिझाइन, रेखाचित्रे आणि लेखी सूचनांनुसार पूर्ण करण्याची ऑफर देतो. निविदा फॉर्मच्या परिशिष्टात, कराराच्या सामान्य अटी, कराराच्या विशेष अटी आणि आवश्यकता, तांत्रिक तपशील इ.

१.१ कामांचे वर्णन

मालकीच्या मालमत्तेचा पुनर्विकास

रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण संस्था

लिमिटेड, सीटीएस क्रमांक ३२ पारसिक, कळवा, ठाणे-४००६०५, सुमारे १०१७९.५० चौरस मीटर

क्षेत्रफळाचे, सोसायटीच्या सर्व विद्यमान इमारती पाडून, सोसायटीच्या सर्व २८१ सदस्यांना तात्पुरत्या

पर्यायी निवासस्थानाची तरतूद केल्यानंतर आणि नवीन इमारती किंवा त्यावरील इमारतींच्या पुनर्बांधणीचे

संपूर्ण काम पूर्ण करून आणि सोसायटीच्या प्रत्येक सदस्याला संबंधित पर्यायी निवासस्थानाचे वाटप

करून आणि सर्व संबंधित वैधानिक संस्था आणि अधिकाऱ्यांकडून आवश्यक व्यवसाय प्रमाणपत्र आणि

पूर्णत्व प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करण्याच्या आणि प्राप्त करण्याच्या टप्प्यापर्यंत सर्व आनुषंगिक, पूरक

आणि परिणामी कामे पार पाडून.

१.२ अर्नेस्ट मनी डिपॉझिट

रु. _____/- (शब्दात अंदाजे)

१.३ सुरक्षा ठेव

रु. _____/- (शब्दात रक्कम) ईएमडी वगळून.

(यशस्वी बोली लावणाऱ्यांसाठी) ही ठेव परत केली जाईल. सोसायटीच्या नवीन इमारतीसाठी व्यवसाय प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर २ वर्षांचा दोष दायित्व कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर ही ठेव परत केली जाईल. (मूळ कलम कायम ठेवले आहे)

१.४ बँक हमी

रेरा नुसार बांधकाम खर्चाच्या २०%

१.५ सॉल्व्हेंसी

रेरा नुसार प्रकल्प खर्चाच्या १०%

१.६ कामगिरी हमी रु. २००,००,०००/- (फक्त दोन कोटी रुपये) २ वर्षांसाठी.

१.७ परवानगी असलेला वेळ

ब्रिटिश कॅलेंडरमधील महिने तारखेपासून

सोसायटी आणि डेव्हलपर यांच्यातील करार पूर्ण करण्यासाठी अंमलबजावणी.

२. आम्ही याद्वारे निविदा कागदपत्रांमधील कोणत्याही आणि सर्व अटी आणि तरतुदींचे पालन करण्यास सहमत आहोत आणि जर ते पूर्ण झाले नाही तर, रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण संस्था लिमिटेड, पारसिक नगर, कळवा, ठाणे-४००६०५ ही निविदा कागदपत्रांमध्ये नमूद केलेली रक्कम सुरक्षा ठेव, ईएमडी इत्यादी म्हणून जप्त करण्यास पात्र असेल.

३. आम्ही डिमांड ड्राफ्ट / पे ऑर्डरच्या स्वरूपात बयाणा रक्कम म्हणून रु. _____/- (शब्दात रक्कम) जमा केली आहे. जर आम्ही

सोसायटीने ठरवून दिलेल्या फॉर्म आणि पद्धतीने कराराची अंमलबजावणी करण्यात अयशस्वी झालो, तर सोसायटीने जेव्हाही असे करण्यास सांगितले असेल तेव्हा आम्ही याद्वारे बिनशर्त सहमती देतो की ही रक्कम सोसायटी जप्त करेल.

४. निविदा अटीनुसार सादर करणे आवश्यक असलेली सर्व माहिती आणि कागदपत्रे सोबत जोडली आहेत.

५. आम्ही आमच्या फर्म / कंपनी / संस्थेबद्दल खालील माहिती देतो.

५.१ संस्थेचे नाव:

५.२ पत्ता :

५.३ स्थापनेचे वर्ष:

५.४ फर्मची स्थिती: (कंपनी / फर्म / मालकीची असो)

५.५ संचालक / भागीदार / मालकांचे नाव, पत्ता आणि दूरध्वनी क्रमांक

मी)

२)

दिवस र)

किंवा

करारावर स्वाक्षरी करण्यासाठी पॉवर ऑफ अॅटर्नी असलेल्या व्यक्तीची नावे,
(कंपनीच्या शिक्कासह पॉवर ऑफ अॅटर्नी देणाऱ्या बोर्डाच्या ठरावाची प्रमाणित सत्य प्रत आणि प्रमाणित सत्य देखील
जोडलेले) पॉवर ऑफ अॅटर्नीची प्रत असावी

५.६ कंपनी रजिस्ट्रार / फर्म रजिस्ट्रारकडे नोंदणीकृत आहे का. असल्यास, नमूद केलेला क्रमांक आणि तारीख आणि नोंदणी
प्रमाणपत्राची खरी प्रत जोडावी.

५.७ बँकर्सचे नाव आणि पत्ता

मी)

२)

दिवस र)

५.८ बँकर्सकडून मिळालेले सॉल्व्हन्सी प्रमाणपत्र जोडा.

५.९ गेल्या तीन वर्षांच्या लेखापरीक्षित ताळेबंद आणि नफा आणि तोटा खात्याच्या (ऑडिट केलेल्या) प्रती सादर करा.

मी) २०२०-२१ :

२) २०२१-२२ :

iii) २०२२-२३ :

५.१० गेल्या ३ वर्षात केलेल्या कामांचे तपशीलवार वर्णन आणि मूल्य

मी) २०२०-२१ :

२) २०२१-२२ :

iii) २०२२-२३ :

५.११ एका वर्षात केलेल्या कामांचे कमाल मूल्य निर्दिष्ट करा.

मी) २०२०-२१ :

२) २०२१-२२ :

iii) २०२२-२३ :

स्थितीत तुमच्या संस्थेच्या गुणवत्तेबद्दल तसेच मागील कामगिरीबद्दल, त्यांच्या पदनामाबद्दल आणि पात्रतेबद्दल प्रमाणित करण्याच्या असलेल्या तीन जबाबदार क्लायंटची नावे त्यांच्या 5.12 संपर्क क्रमांकासह द्या.

मी)

२)

लिबर।)

५.१३ प्रमाणपत्राच्या प्रतीसह जीएसटी क्रमांक आणि तारीख नमूद करा.

५.१४ कायमस्वरूपी खाते क्रमांक (पॅन) नमूद करा. आयकर मंजूरी प्रमाणपत्राच्या प्रती द्या.

टीपः _____

- i) विकसक संलग्न स्वरूप "A" वापरेल जेणेकरून माहिती देण्यासाठी "ई"
- ii) वरील माहिती सादर करण्यासाठी आवश्यक असल्यास विकासक अतिरिक्त पत्रके जोडू शकतो.
- iii) जिथे प्रती द्यायच्या असतील तिथे त्या खऱ्या प्रती असल्याचे प्रमाणित करणे आवश्यक आहे, शक्यतो संबंधित एजन्सी किंवा सरकारी अधिकारी किंवा नोटरी यांनी.

निविदाधारकाची स्वाक्षरी आणि पत्ता

तारीखः

निविदाधारकांना माहिती आणि सूचना

१. करावयाच्या पुनर्विकासाच्या कामाचे वर्णन आणि त्याची व्याप्ती / सोसायटीच्या आवश्यकता कराराच्या विशेष अटींमध्ये दिल्या आहेत.
२. निविदा काढण्यासाठी आणि करार करण्यासाठी आवश्यक असलेली सर्व माहिती निविदाधारकाने स्वतःच्या जबाबदारीवर आणि स्वतःच्या खर्चाने मिळवावी. त्याने रेखाचित्रे तपासली पाहिजेत आणि कामाच्या जागेची प्रत्यक्ष तपासणी केली पाहिजे आणि सोसायटीच्या मालमत्तेच्या पुनर्विकासाच्या प्रकल्पाच्या पूर्णतेसाठी सर्व स्थानिक परिस्थिती, कामापर्यंत पोहोचण्याचे साधन, कामाचे संपूर्ण स्वरूप आणि त्यासंबंधित सर्व बाबींबद्दलची सर्व माहिती स्वतःला परिचित करून घेतली पाहिजे.
३. निविदा कालावधीत सोसायटीकडून नियुक्ती करून साइटवर प्रवेश दिला जाईल. निविदाधारकाने त्याच्या वापरासाठी उपलब्ध असलेल्या क्षेत्रांचे स्थान, आकार आणि स्थिती आणि निविदा सादर करण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर सर्व माहिती निश्चित करावी.
४. कोणत्याही निविदाधारकाला भेटी देणे आणि तपासणी करणे आणि निविदा सादर करण्यासाठी त्याची तयारी करताना झालेल्या कोणत्याही खर्चाची किंवा व्यक्ती किंवा मालमत्तेचे नुकसान झाल्यास सोसायटी जबाबदार राहणार नाही आणि त्याची परतफेड करणार नाही.
५. स्पष्टीकरणासाठी बोलीपूर्व बैठक पीएमसी कार्यालयात आयोजित केली जाईल. बोलीदारांना त्यांच्या काही शंका असल्यास त्यांचे निरसन करण्याचे आवाहन करण्यात आले आहे.
६. निविदाधारकांनी हे लक्षात ठेवावे की या निविदा कागदपत्रांमध्ये समाविष्ट असलेली जागा आणि स्थानिक परिस्थितीबाबत काही माहिती, जर असेल तर, ती केवळ निविदाधारकांना मदत करण्यासाठी देण्यात आली आहे आणि ती पूर्ण मानली जात नाही.

७. निविदाधारकांनी हे लक्षात ठेवावे आणि लक्षात ठेवावे की, जागेची माहिती नसणे, परिस्थितीची माहिती नसणे किंवा त्यासंबंधित कोणतीही माहिती नसणे यासाठी सोसायटी जबाबदार राहणार नाही. वर नमूद केल्याप्रमाणे कोणत्याही ज्ञान किंवा माहिती नसण्याचे परिणाम निविदाधारकांना त्यांच्या जोखमीवर आणि खर्चावर असतील. निविदा टप्प्यात किंवा बांधकाम कालावधीत किंवा त्यानंतर कोणत्याही वेळी कोणत्याही प्रकारे सोसायटीकडून कोणतेही शुल्क किंवा दावे स्वीकारले जाणार नाहीत किंवा देय दिले जाणार नाहीत.
८. निविदेत नमूद केलेल्या ऑफरमध्ये काम सुरू होण्यापूर्वी आणि पूर्ण झाल्यानंतर मंजूरी आणि जागेची साफसफाई करण्यासाठी लागणारे खर्च, शुल्क आणि खर्च आणि इतर सर्व आनुषंगिक शुल्क इत्यादींचा समावेश असेल.

यामध्ये पाणी आणि वीज वापर, मीटर, डबल स्कॅफोल्डिंग, सेंट्रिंग, बॉक्सिंग, स्टेजिंग, प्लॅकिंग, लाकूडकाम आणि पाणी बाहेर काढणे यासह बेलिंग फेंसिंग, होर्डिंग, सोसायटीच्या मालमत्तेला कंपाउंड वॉल बसवणे आणि रंगवणे, त्यासाठी आवश्यक असलेले सर्व दरवाजे उभारणे, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, प्लॉट आणि उपकरणे, स्टोरेज शेड, रात्री तसेच दिवसा देखरेख आणि रोषणाई यांचा समावेश असावा. डेव्हलपरने तात्पुरते प्लंबिंग आणि वीज पुरवठा, जनतेचे संरक्षण आणि लगतचे रस्ते, रस्त्यावरील विक्रेते, तिजोरी, फुटपाथ, भिंती, घरे, इमारती आणि इतर सर्व बांधकाम बाबी किंवा वस्तूंची सुरक्षा याची काळजी घ्यावी आणि डेव्हलपर आवश्यकतेनुसार किंवा आदेश दिल्यावर असे कोणतेही किंवा असे सेंट्रिंग, स्कॅफोल्डिंग, स्टेजिंग, प्लॅकिंग, लाकूडकाम, स्ट्रुटिंग, शोरिंग इत्यादी काढून टाकेल आणि काढून टाकेल. डेव्हलपर कामाच्या अंमलबजावणीदरम्यान आणि सोसायटी आणि त्यांच्या आर्किटेक्ट्स/पीएमसीच्या समाधानासाठी सर्व बाबी आणि गोष्टी पूर्णपणे पुनर्संचयित करेल आणि दुरुस्त करेल. उद्धृत केलेला प्रस्ताव साइटवर मोजण्यासाठी संपूर्ण पूर्ण झालेल्या कामासाठी मानला जाईल. ही ऑफर देखील पक्की असेल आणि संपूर्ण बांधकामाच्या आधी, दरम्यान किंवा नंतर कधीही होणारी देवाणघेवाण किंवा इतर कोणत्याही प्रकारच्या बदलांच्या अधीन राहणार नाही. कामगार स्थिती, जीएसटीमधील चढउतार, स्थानिक कर, इतर कोणतेही कर, रेल्वे किंवा इतर वाहतूक खर्च, बांधकाम साहित्याचा खर्च किंवा इतर कोणत्याही अटी ऑफर किंमतीत कोणत्याही बदलांसाठी आधार नसतील. जीएसटी, किंवा इतर कर, शुल्क किंवा आकारणी, विद्यमान असो किंवा भविष्यात आकारली जावी, याबाबत कोणताही दावा सोसायटीकडून स्वीकारला जाणार नाही.

९. विकासक/बिल्डरला कोणत्याही कारणास्तव पुनर्विकास पूर्ण करण्यासाठी वेळ वाढविण्याचा अधिकार राहणार नाही किंवा विकासक/बिल्डरला काम सुरू करण्यात किंवा अंमलात आणण्यात झालेल्या विलंबामुळे झालेल्या कोणत्याही नुकसानासाठी कोणत्याही भरपाईचा अधिकार राहणार नाही, ज्यामध्ये त्याच्याकडे सोपवलेल्या कामात किंवा त्याच्याशी संबंधित कोणत्याही उप-करारात बदल झाल्यामुळे किंवा प्रकल्पाच्या इतर व्यवसायांसाठी कंत्राटे देण्यात किंवा अशा कामांच्या पूर्ण होण्यास किंवा सरकारी नियंत्रित किंवा इतर बांधकाम साहित्य खरेदी करण्यात किंवा संबंधित कारणांसाठी किंवा बांधकाम उद्देशांसाठी पाणी आणि वीज जोडणी मिळविण्यात किंवा कोणत्याही कोणत्याही समस्यांमुळे उद्भवणारा विलंब समाविष्ट आहे परंतु त्यापुरते मर्यादित नाही. सोसायटी विकासक/बिल्डरच्या ओव्हरहेड खर्च आणि नफ्याच्या नुकसानासाठी कोणत्याही रकमेची जबाबदारी स्वीकारत नाही आणि बोली ऑफर अपरिवर्तित राहिल.
१०. निविदा देण्यापूर्वी निविदाधारकांनी निविदा कागदपत्रांची काळजीपूर्वक तपासणी करावी ज्यात निविदाधारकांना माहिती आणि सूचना, कराराच्या सामान्य अटी, कराराच्या विशेष अटी, सामान्य तपशील आणि तपशीलांसाठी आवश्यकता, तपशीलवार तपशील रेखाचित्र आणि निविदा कागदपत्रांमध्ये उल्लेख केलेल्या इतर बाबींचा समावेश आहे आणि जर यापैकी कोणत्याही कागदपत्रांमध्ये/किंवा विसंगती आढळली किंवा दिसून आली तर तो निविदापूर्व बैठकीपूर्वी स्पष्टीकरणासाठी ते प्रकरण ताबडतोब सोसायटी आणि त्यांच्या आर्किटेक्ट/पीएमसीकडे पाठवेल.
११. वेळ हा कराराचा सार आहे आणि कामे पूर्ण झाली पाहिजेत.
निविदा स्वरूपात दर्शविल्याप्रमाणे वेळेच्या आत.
१२. निविदा भरण्यासाठी निविदाधारकाने फक्त सोसायटीने जारी केलेल्या फॉर्मचा वापर करावा. निविदा कागदपत्रांच्या प्रत्येक पानावर निविदा सादर करणाऱ्या व्यक्तीने किंवा व्यक्तींनी निविदा कागदपत्रांमध्ये नमूद केलेल्या कराराच्या सामान्य अटी, तपशील, विशेष अटी इत्यादींशी आणि आवश्यक असलेली इतर संबंधित माहिती आणि तपशीलांशी स्वतःला परिचित केले आहे याची खात्री करण्यासाठी स्वाक्षरी करावी. संस्थेने प्रदान केलेले असो वा नसो, स्वाक्षरी नसलेले कोणतेही कागदपत्र असलेले कोणतेही निविदा नाकारले जाऊ शकते.
- निविदा / करारावर स्वाक्षरी करण्यासाठीचा पॉवर ऑफ अॅटर्नी (नोटरीद्वारे योग्यरित्या प्रमाणित केलेली प्रत) विकासकाने जोडली पाहिजे. पुनर्विकासाचा संपूर्ण प्रकल्प सर्व बाबतीत आणि व्यवसायात योग्यरित्या पूर्ण होईपर्यंत अशा पॉवर ऑफ अॅटर्नीमध्ये बदल किंवा समाप्ती करता येणार नाही.

त्याकरिता डेव्हलपर्स/बिल्डर्सकडून प्रमाणपत्र/पूर्णत्व प्रमाणपत्र योग्यरित्या प्राप्त केले जाते. वर सांगितल्याप्रमाणे, फर्मच्या वतीने सादर केलेल्या निविदेवर फर्मच्या सर्व भागीदारांनी/संचालकांनी किंवा प्रस्तावित करारात प्रवेश करण्यासाठी फर्मच्या वतीने आवश्यक अधिकार असलेल्या व्यक्तीने स्वाक्षरी केली पाहिजे अन्यथा, सोसायटीकडून निविदा नाकारली जाऊ शकते. निविदेत निविदेशी संबंधित कोणत्याही स्वरूपाच्या संपर्कासाठी निविदाकाराचा पूर्ण पत्ता, दूरध्वनी क्रमांक, फॅक्स क्रमांक, ई-मेल पत्ते इत्यादींचा समावेश असावा.

१३. निविदा फॉर्म आणि त्यासोबत जोडलेली कागदपत्रे एकमेकांपासून वेगळी केली जाणार नाहीत आणि येथे जोडलेल्या कोणत्याही कागदपत्रांमध्ये कोणताही बदल किंवा विकृतीकरण (सर्व रिकाम्या जागा भरण्याव्यतिरिक्त) केले जाणार नाही. निविदा कागदपत्रांमधील नोंदींमध्ये कोणतेही प्रस्तावित बदल किंवा बदल इत्यादी वेगळ्या पत्राद्वारे केले जातील, अन्यथा ते विचारात घेतले जाणार नाहीत. निविदा फॉर्म इंग्रजीमध्ये भरावा लागेल आणि सर्व नोंदी हाताने आणि शार्पने लिहाव्यात. रक्कम अंकांमध्ये आणि शब्दांमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या स्तंभांमध्ये नमूद करावी लागेल. निविदा भरताना करता येणाऱ्या सर्व भरणा आणि रिकाम्या जागा निविदाकर्त्याच्या आद्याक्षरांनी प्रमाणित केल्या पाहिजेत.

आकडे ओव्हरराईट करण्याची परवानगी नाही आणि यापैकी कोणत्याही अटीचे पालन न केल्यास निविदा सोसायटीच्या एकमेव आणि पूर्ण पर्यायावर अनुचित आणि अस्वीकार्य ठरेल. निविदा उघडल्यानंतर दरांमध्ये किंवा इतर कोणत्याही अटी आणि शर्तीमध्ये बदल करण्याबाबत कोणताही संपर्क किंवा सल्ला सोसायटीकडून स्वीकारला जाणार नाही.

निविदेतील सर्व कागदपत्रे एकमेकांशी एकत्रितपणे वाचली पाहिजेत आणि निविदाधारकाने नमूद केलेले दर हे पैलू विचारात घेतील.

१४. निविदा खालील माहिती आणि कागदपत्रांसह जोडली पाहिजे:

१४.१ व्यवसाय आणि तांत्रिक संघटना आणि आर्थिक संसाधने इत्यादींच्या तपशीलांमध्ये पूर्व-पात्रतेसाठी निविदाधारकाने केलेल्या मागील सादरीकरणातील कोणत्याही बदलाची माहिती, जर काही असेल तर, ती लेखी स्वरूपात सोसायटीच्या निदर्शनास आणून दिली जाईल.

१४.२ निविदाधारकाच्या नावे सक्षम अधिकाऱ्यांनी जारी केलेल्या नवीनतम उत्पन्न कर आणि विक्री कर मंजूरी प्रमाणपत्रांची प्रमाणित सत्य प्रत आणि कामगार नियम किंवा इतर कोणत्याही लागू कायदे, नियम आणि नियमन इत्यादी अंतर्गत परवान्यांच्या सत्य प्रती, सोसायटीला सादर करणे आवश्यक आहे.

१४.३ निविदाधारकाने त्याच्या निविदेसोबत कंपनी किंवा फर्म किंवा इतर कोणत्याही संस्थेच्या घटनेची कागदपत्रे जोडावीत, जेणेकरून कोणत्या व्यक्ती आणि कोणत्या पद्धतीने करार करू शकतात आणि कोणत्या व्यक्ती कराराच्या योग्य कामगिरीसाठी थेट जबाबदार असतील जे कंपनी किंवा फर्म किंवा इतर कोणत्याही संस्थेसाठी आणि त्यांच्या वतीने वैध प्रमाणित पावत्या / पत्रे / करार / करारांवर स्वाक्षरी करू शकतात आणि अंमलात आणू शकतात हे दर्शवेल.

१५. जर काही वस्तूंसाठी पर्यायी सूचनांमध्ये पर्यायी सूचना दिल्या असतील, तर सोसायटी त्यांच्या विवेकबुद्धीनुसार पर्यायी वस्तूपैकी कोणत्याही एकाचा पूर्णपणे किंवा अंशतः वापर करण्याचा अधिकार राखून ठेवते.

१६. निविदेत नमूद केलेल्या बिल्डर निकषांची पूर्तता न करणारी आणि डिमांड ड्राफ्ट / पे ऑर्डरच्या स्वरूपात रु. _____/- (शब्दात रक्कम) बयाणा रक्कम (EMD) म्हणून सादर केलेली नसलेली कोणतीही निविदा विचारात घेतली जाणार नाही. निविदाधारकाने त्याची निविदा मागे घेतल्यास, बयाणा रक्कम जप्त केली जाईल. जर निविदा स्वीकारली गेली तर, करारात नमूद केल्याप्रमाणे प्रारंभिक सुरक्षा ठेव दिली जाईल आणि निविदा स्वीकारण्याच्या अंतिम तारखेपासून ६० दिवसांच्या आत अयशस्वी निविदाधारकांना व्याजाशिवाय बयाणा रक्कम परत केली जाईल. यशस्वी निविदाधारकाच्या बाबतीत, संपूर्ण प्रकल्प कामासाठी आणि त्याच्या योग्य अंमलबजावणीसाठी बयाणा रक्कम सुरक्षा ठेवमध्ये समायोजित केली जाईल, जी निविदा कागदपत्रांमध्ये नमूद केल्यानुसार सोसायटीच्या पूर्ण समाधानासाठी पूर्ण केली जाईल. जर यशस्वी निविदाकाराने निर्दिष्ट वेळेत सुरक्षा ठेवीची पुढील रक्कम भरण्यात अयशस्वी झाला, तर संस्थेकडून बयाणा रक्कम जमा (EMD) जप्त केली जाईल, सूचना न देता आणि त्यानंतर यशस्वी निविदाकाराचा सोसायटी आणि/किंवा तिच्या मालमत्तेवर कोणत्याही प्रकारे कोणताही हक्क किंवा दावा राहणार नाही.

१७. ज्या यशस्वी निविदाकाराला कंत्राट दिले जाणार आहे तो सोसायटीकडे डिमांड ड्राफ्ट / पे ऑर्डरच्या स्वरूपात रु. _____/- (शब्दात रक्कम)

जमा करेल, जी वरीलप्रमाणे ईएमडीसह, एकूण रु. _____/- (शब्दात रक्कम) सोसायटीकडे व्याजमुक्त 'सुरक्षा ठेव' म्हणून जमा करेल.

यशस्वी निविदाकाराने निविदा स्वीकारल्याच्या तारखेपासून किंवा करारावर स्वाक्षरी केल्याच्या तारखेपासून ३० दिवसांच्या आत, जे आधी असेल त्या कालावधीत सोसायटीकडे सुरक्षा ठेव जमा करावी, असे न केल्यास सोसायटी केवळ वर नमूद केल्याप्रमाणे ईएमडी जप्त करण्याचा अधिकार राखून ठेवणार नाही तर सोसायटीला योग्य आणि योग्य वाटेल तसे इरादा पत्र / कराराचा पुरस्कार इत्यादी रद्द करण्याचा अधिकार असेल. आणि पुढील यशस्वी बिल्डर/डेव्हलपरला संधी दिली जाईल.

१८. सोसायटी सर्वोच्च किंवा कोणतीही निविदा स्वीकारण्यास बांधील नाही आणि कोणतेही कारण न देता सर्व किंवा कोणत्याही निविदा स्वीकारण्याचा किंवा नाकारण्याचा अधिकार स्वतःकडे राखून ठेवते. उर्वरित पूर्व-पात्र निविदाधारकांमधून किंवा सोसायटीला योग्य आणि योग्य वाटेल त्याप्रमाणे निविदा पुन्हा मागवण्याचा अधिकार सोसायटीला आहे.

कराराच्या सामान्य अटी

१. व्याख्या आणि अर्थ:

पुनर्विकास प्रकल्पाच्या निविदेनुसार कराराच्या योग्य अंमलबजावणीसाठी, खालील शब्द जिथे वापरले जातील तिथे त्यांचा अर्थ आणि अभिव्यक्ती असेल, अन्यथा विशेषतः उल्लेख केल्याशिवाय आणि ते त्यानुसार समजून घेतले जातील आणि अर्थ लावले जातील.

१.१ 'सोसायटी' म्हणजे रघुकुल को-ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटी

लिमिटेड, पारसिक नगर, कळवा, ठाणे-४००६०५ आणि ज्यामध्ये अशा कोणत्याही व्यक्तींचा समावेश आहे जे सोसायटीसाठी आणि तिच्या वतीने आवश्यक असलेल्या सर्व कृती, कामे आणि गोष्टी करण्यास आणि करण्यास सक्षम आहेत, ज्याचे नोंदणीकृत कार्यालय रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण संस्था, ठाणे-पूर्व येथे आहे आणि त्यात तिचे प्रतिनिधी, उत्तराधिकारी आणि नियुक्त केलेले लोक समाविष्ट आहेत.

१.२ 'आर्किटेक्ट' म्हणजे आर्केटाइप कन्सल्टंट (आय) प्रायव्हेट लिमिटेड ७०१, देवकोर्पोरा, कॅडबरी जंक्शन, ईस्टर्न एक्सप्रेस हायवे, खोपट, ठाणे (पश्चिम) - ४०० ६०१ आणि त्यांचे अधिकृत संचालक किंवा सोसायटी किंवा सोसायटीच्या परवानगीने उक्त आर्किटेक्ट्सनी नियुक्त केलेल्या इतर फर्म / व्यक्ती.

१.३ 'विकासक' म्हणजे या निविदेअंतर्गत पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी सोसायटीने नियुक्त केलेली फर्म/कंपनी किंवा इतर कोणतीही संस्था.

१.४ 'स्थळ' म्हणजे कराराच्या विशेष अटीमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कराराच्या जागेचा अर्थ सोसायटीच्या प्रत्यक्ष ताब्यात असलेल्या जमिनीत समाविष्ट आहे. यामध्ये सीटीएस क्रमांक ३२ असलेले सुमारे १०१७९.५० चौरस मीटर क्षेत्रफळाचे जमिनीचे तुकडे, वारसा आणि जागा समाविष्ट आहेत. हे ठिकाण ठाणे जिल्ह्यातील कळवा-ठाणे येथील पारसिक गावात आहे आणि पुनर्विकासासाठी विकासकांना/बांधकाम व्यावसायिकांना देऊ केले जाणार आहे.

१.५ 'करार' म्हणजे विकासक आणि सोसायटीने योग्यरित्या स्वाक्षरी केलेले खालील कागदपत्रे आणि त्यांचा समावेश असेल.

१.५.१ निविदा आमंत्रित करण्याची सूचना

१.५.२ निविदाधारकांना माहिती आणि सूचना

१.५.३ कागदपत्रे आणि परिशिष्टांसह निविदा फॉर्म.

१.५.४ विकासकाने तयार केलेले आणि सोसायटी आणि त्यांच्या आर्किटेक्ट्स/पीएमसी यांनी वेळोवेळी मंजूर केलेले रेखाचित्रे.

१.५.५ सोसायटीच्या बांधकामासाठी सुधारणांसह तपशील

जर काही असेल तर, विकासकांनी तयार केलेले आणि सोसायटी आणि त्यांच्या आर्किटेक्ट्सनी वेळोवेळी मंजूर केलेले.

१.५.६ डेव्हलपरने दिलेली ऑफर.

१.५.७ कराराच्या सामान्य अटी.

१.५.८ कराराच्या विशेष अटी

१.५.९ निविदा स्वीकृतीचे पत्र / कामाचा पुरस्कार

१.५.१० तांत्रिक वैशिष्ट्ये

१.५.११ विकास करार / पॉवर ऑफ अॅटर्नी आणि विकासक आणि सोसायटी यांच्यामध्ये अंमलात आणता येतील असे इतर आणि इतर कागदपत्रे.

१.५.१२ संपूर्ण संबंधित इतर कोणतेही कागदपत्रे किंवा कागदपत्रे

पुनर्विकास प्रकल्पाचे काम आणि वेळोवेळी सोसायटीने मंजूर केलेले.

१.६ 'लेखी सूचना' किंवा 'लेखी सूचना' म्हणजे लेखी, टाईप केलेली किंवा छापील अक्षरांमध्ये पाठवलेली सूचना, (जोपर्यंत ती वैयक्तिकरित्या किंवा अन्यथा प्राप्त झाल्याचे सिद्ध होत नाही तोपर्यंत) नोंदणीकृत पोस्टाने पत्त्याच्या शेवटच्या ज्ञात वैयक्तिक किंवा व्यावसायिक पत्त्यावर किंवा नोंदणीकृत कार्यालयात पाठवली जाते आणि पोस्टाच्या सामान्य प्रक्रियेत ती पोहोचवली गेली असती तेव्हा ती मिळाली असे मानले जाईल.

१.७ 'प्रकल्प कामे' म्हणजे निविदा कागदपत्रांच्या अटी आणि पक्षांनी आणि त्यांच्या दरम्यान करावयाच्या कराराच्या अटीनुसार, विकासकांनी पूर्णपणे त्यांच्या खर्चाने करावयाचे संपूर्ण पुनर्विकास काम आणि त्यात सर्व बांधकाम साहित्य, उपकरणे, यंत्रसामग्री, फिटिंग्ज आणि सर्व प्रकारच्या गोष्टी आणि विकासकांनी आवश्यक असलेले सर्व कामगार इत्यादींचा समावेश आहे, जे विकासकांनी निविदा अटी आणि शर्ती आणि करारानुसार करावयाच्या इतर सर्व आनुषंगिक आणि सहायक कामांसह केले जातील.

१.८ 'रेखाचित्रे' म्हणजे नकाशे, आराखडे आणि ट्रेसिंग किंवा प्रिंट्स किंवा स्केचेस सोसायटी आणि त्यांच्या आर्किटेक्ट्सकडून वेळोवेळी लेखी मंजूरी घेणे आवश्यक असलेल्या कोणत्याही सुधारणांसह.

१.९ 'स्पेसिफिकेशन' म्हणजे या निविदा कागदपत्रांमध्ये तसेच इतर दिलेले स्पेसिफिकेशन (आवश्यक असल्यास संबंधित भारतीय मानक स्पेसिफिकेशन) आणि/किंवा सोसायटी आणि त्यांच्या आर्किटेक्ट्सनी वेळोवेळी मंजूर केलेले स्पेसिफिकेशन.

१.१० 'तात्पुरती कामे' म्हणजे सर्व प्रकारची सर्व तात्पुरती कामे दोष दायित्व कालावधी दरम्यान, दोष दुरुस्त करण्यासाठी आवश्यक असलेल्यांसह अंमलबजावणी, पूर्णता आणि देखभालीमध्ये किंवा त्याभोवती आवश्यक असलेले.

१.११ 'साहित्य' म्हणजे सर्व बांधकाम साहित्य, उपकरणे, पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कामांसाठी आवश्यक असलेली उपकरणे, फिटिंग्ज, फिक्स्चर आणि इतर सर्व साहित्य.

१.१२ 'कामांची आभासी पूर्णता' म्हणजे कराराच्या सामान्य अटी आणि इतर निविदा कागदपत्रांमधील इतर संबंधित कलमांनुसार, विकासकांच्या आर्किटेक्ट्स तसेच सोसायटीच्या आर्किटेक्ट्स/पीएमसी यांनी पूर्णत्वाचे संयुक्त प्रमाणपत्र जारी करून सर्व बाबतीत संपूर्ण पुनर्विकास कामे पूर्ण करणे.

१.१३ 'दोष दायित्व कालावधी' म्हणजे नवीन सोसायटी इमारती बांधण्यासाठी व्यवसाय प्रमाणपत्र मिळाल्याच्या तारखेपासून मोजला जाणारा किमान २ वर्षांचा कालावधी.

१.१४ 'अर्जेंट वर्क्स' म्हणजे अशी कोणतीही तातडीची कामे, जी आर्किटेक्ट आणि/किंवा सोसायटीच्या मते, अंमलबजावणी दरम्यान आणि/किंवा कामाच्या प्रगती दरम्यान अपघात, अपयशाचा धोका टाळण्यासाठी, कामाच्या प्रगतीला गती देण्यासाठी आवश्यक असलेल्या संरचनेला किंवा सेवेला नुकसान होण्याचे कोणतेही धोके टाळण्यासाठी आवश्यक होतात, जी चालू क्रियाकलापांची सुरक्षा आणि सुरक्षितता सुनिश्चित करण्यासाठी आवश्यक असते किंवा इतर कोणत्याही कारणास्तव, आर्किटेक्ट/सोसायटी आवश्यक मानू शकते. अशा कारणासाठी झालेला खर्च ऑफरमध्ये दिलेल्या प्रकल्पाच्या एकूण खर्चाच्या पुनरावृत्तीसाठी पात्र राहणार नाही.

१.१५ 'मंजूर' म्हणजे लेखी मान्यता / 'मंजूर' म्हणजे लेखी मान्यता.

१.१६ 'महिना' म्हणजे ब्रिटिश कॅलेंडर महिना

१.१७ 'आठवडा' म्हणजे रविवारसह सलग सात कॅलेंडर दिवस.

आणि सुट्ट्या देखील.

१.१८ 'दिवस' म्हणजे कॅलेंडर दिवस जो ०० वाजता सुरू होतो आणि संपतो आणि २४ तास.

२.१ अर्थ लावणे / सीमांत टीप / शीर्षक / कॅच लाईन्स

सीमांत नोट्स, शीर्षक आणि येथे आणि येथे जोडपत्रातील कॅच लाईन्स आणि साधनांचा वापर केवळ संदर्भाच्या सोयीसाठी केला आहे आणि या सादरीकरणांच्या आणि येथे जोडपत्रांच्या अर्थ लावताना कोणत्याही प्रकारे विचारात घेतला जाणार नाही. विकासकाला सर्व निविदा कागदपत्रांच्या अटी आणि विकास करार आणि निविदा अटी आणि शर्तीनुसार अंमलात आणल्या जाणाऱ्या इतर सर्व कागदपत्रांच्या अटीनुसार प्रत्येक बाबतीत उक्त पुनर्विकास प्रकल्पाचे काम पार पाडावे लागेल आणि पूर्ण करावे लागेल.

फक्त एकवचनी देणारे शब्द अनेकवचनी देखील देतात आणि संदर्भ आवश्यक असल्यास उलट देखील असतात.

२.२ भाषा(भाषा)

कराराची कागदपत्रे ज्या भाषांमध्ये तयार केली जातील ती इंग्रजी असतील, ज्यांचे मराठी भाषेत भाषांतर केले जाईल. कोणत्याही शंका, विसंगती किंवा अस्पष्टता इत्यादी बाबतीत, इंग्रजी आवृत्तीला प्राधान्य दिले जाईल.

२.३ चुका, वगळणे आणि विसंगती

रेखाचित्रांवर लिखित आणि मोजलेल्या परिमाणांमध्ये किंवा रेखाचित्रे आणि तपशील इत्यादींमध्ये चुका, वगळणे आणि/किंवा मतभेद असल्यास, खालील प्राधान्यक्रम लागू होईल:

२.३.१ जर अंक आणि शब्दात लिहिलेल्या दरांमध्ये फरक असेल तर,

शब्दांमधील दर प्रचलित असेल. डुप्लिकेट / त्यानंतरच्या दरम्यान

निविदा आणि मूळ निविदा यांच्या प्रती, मूळ निविदा असेल

प्रामाणिक म्हणून घेतले.

२.३.२ वगळण्याच्या आणि/किंवा शंकांच्या सर्व प्रकरणांमध्ये, कोणत्याही बाबतीत विसंगती

वस्तू किंवा तपशीलांसाठी, सोसायटीला एक संदर्भ किंवा विनंती केली जाईल, जी त्यांच्या आर्किटेक्ट, वकील, आरसीसी सल्लागार आणि त्यांच्याशी संबंधित इतर व्यावसायिकांशी सल्लामसलत केल्यानंतर, स्पष्टीकरण देईल, अर्थ लावेल, स्पष्टीकरण देईल आणि विस्तारित करेल आणि सोसायटीचा निर्णय त्या संदर्भात अंतिम आणि बंधनकारक असेल.

३. कामाची व्याप्ती

सोसायटीच्या पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कामात सोसायटीच्या विद्यमान इमारती पाडणे, सोसायटीच्या सर्व २८१ सदस्यांना तात्पुरत्या पर्यायी निवासस्थानाची तरतूद करणे आणि सर्व संबंधित सरकारकडून आवश्यक परवानग्या, मंजूरी, एनओसी आणि मंजूरीसाठी अर्ज करणे आणि ते मिळवणे यांचा समावेश आहे.

पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कामासाठी आणि त्याच्या संबंधात अधिकारी, नवीन इमारत किंवा त्यावरील इमारतीच्या पुनर्विकास आणि पुनर्बांधणीचे संपूर्ण काम पार पाडतात आणि पूर्ण करतात.

सुरुवातीला सोसायटीने मंजूर करावयाच्या योजना आणि तपशील आणि त्यानंतर सर्व आवश्यक वैधानिक संस्था आणि प्राधिकरणांनी मंजूर करावयाच्या योजना, वरील सर्व २८१ सदस्यांचे पुनर्निवास.

नव्याने बांधलेल्या इमारतींमध्ये नोंदणी करून संबंधित कायमस्वरूपी पर्यायी निवासस्थानाचे वाटप करून सोसायटीचे

सोसायटीच्या प्रत्येक सदस्याच्या उपनिबंधक (ठाणे) कार्यालयासोबतचा PAA करार, अशा बांधकामासाठी आणि त्यासाठी आवश्यक असलेले कामगार, साहित्य, बांधकाम प्रकल्प, यंत्रसामग्री, तात्पुरती कामे आणि तात्पुरती किंवा कायमस्वरूपी स्वरूपाची सर्व कामे काढून टाकून जागा साफ करणे, आवश्यकतेनुसार पूर्ण करणे आणि देखभाल करणे आणि सर्व संबंधित वैधानिक संस्था आणि प्राधिकरणांकडून आवश्यक व्यवसाय प्रमाणपत्र आणि पूर्णत्व प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणे आणि प्राप्त करणे आणि उक्त पुनर्विकास प्रकल्पात समाविष्ट असलेल्या संपूर्ण कामाच्या संदर्भात सर्व संबंधित, सहायक आणि परिणामी काम करणे आणि करणे.

४. स्वीकृती पत्र / पुरस्कार

करारावर स्वाक्षरी करण्यापूर्वी, सोसायटी नोंदणीकृत पोस्टाने किंवा अन्यथा विकासकाच्या नोंदणीकृत / प्रशासकीय कार्यालयात जमा करून, करारानुसार पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी विकासकासोबत करार करण्यासाठी स्वीकृती / निवाडा पत्र जारी करेल. पक्षांमध्ये औपचारिक लेखी विकास करार होईपर्यंत आणि अंमलात येईपर्यंत, लिफाफा क्रमांक १ आणि २ मध्ये असलेले निविदा कागदपत्रे (लिफाफा क्रमांक १ आणि २ मध्ये समाविष्ट) त्यानंतर देवाणघेवाण केलेल्या संबंधित पत्रव्यवहारासह आणि स्वीकृती पत्र निविदादारावर बंधनकारक असतील. सदर कराराच्या अंमलबजावणीनंतर, निविदा कागदपत्रांच्या अटी आणि शर्तीसह त्याच्या अटी वैध, कार्यरत आणि विकासकावर बंधनकारक असतील.

५. विकास करार

यशस्वी निविदाधारकाला संस्थेसोबत विहित मसुद्यानुसार लेखी विकास करार करावा लागेल, ज्यामध्ये निविदा दस्तऐवजाचे सर्व मुद्दे समाविष्ट असतील. कराराच्या अंमलबजावणीनंतर लगेचच, कराराच्या चार सत्य प्रती बनवल्या जातील, ज्यापैकी एक प्रत विकासकाकडे, एक आर्किटेक्टकडे, एक वकिलांकडे ठेवली जाईल आणि उर्वरित प्रत आणि मूळ नोंदणीकृत करार सोसायटीच्या ताब्यात राहील. निविदा दस्तऐवजांच्या सर्व अटी आणि शर्ती विकास कराराचा आणि त्या संदर्भात करावयाच्या इतर सर्व कागदपत्रांचा आणि कागदपत्रांचा अविभाज्य भाग बनतील आणि नेहमीच मानल्या जातील.

सोसायटीच्या आवारात प्रदर्शित होणाऱ्या कोणत्याही प्रदर्शनांसाठी किंवा हॉर्डिंगसाठी किंवा कोणत्याही मोबाईल किंवा कम्युनिकेशन टॉवरशी किंवा सोसायटीवर प्रदर्शित होणाऱ्या कोणत्याही जाहिरात साहित्यासाठी विकासकाने कोणताही करार किंवा सामंजस्य करार करू नये.

६. आर्किटेक्टची भूमिका

वास्तुविशारदाचे कार्य आणि कर्तव्ये इतर गोष्टींबरोबरच, पुनर्विकास प्रकल्पाचे आणि सोसायटी आणि तिच्या सदस्यांसाठी बांधल्या जाणाऱ्या इमारतींचे संपूर्ण सामान्य पर्यवेक्षण असतील आणि त्या संदर्भात सर्व आवश्यक कागदपत्रे आणि कागदपत्रे तपासण्याची आणि सोसायटीच्या इमारती, संरचना आणि विक्रीयोग्य घटकांसह इतर सर्व बांधलेल्या क्षेत्रांच्या बांधकामाबाबत विकासकाने केलेल्या अनुपालनाचा किंवा अन्यथा सोसायटीला अहवाल देण्याची परवानगी असेल. वरील सामान्यतेला बाधा न आणता, कार्ये आणि कर्तव्यांमध्ये खालील गोष्टींचा समावेश असेल:-

६.१ पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कामांचे निरीक्षण आणि देखरेख करणे.

६.२ मध्ये वापरल्या जाणाऱ्या सर्व बांधकाम साहित्याची चाचणी आणि तपासणी करा
म्हणाला काम करतो.

६.३ बनवलेल्या वस्तूंची कारागिरी तपासा.

६.४ प्रमाण, वस्तू इत्यादींमध्ये ऑर्डरमधील फरक.

६.५ सोसायटीसाठी किंवा कोणत्याही विक्रीयोग्य घटकांसाठी बांधलेल्या सर्व बांधलेल्या क्षेत्रांचे मोजमाप रेकॉर्ड करा आणि तपासा
आणि संपूर्ण बांधकाम मंजूर आराखड्यानुसार आणि तपशीलांनुसार पूर्ण झाले आहे याची खात्री करा.

वास्तुविशारद वेळोवेळी सोसायटीला योग्य सूचना देऊन वास्तुविशारदाला देण्यात आलेले कोणतेही अधिकार आणि अधिकार लेखी स्वरूपात त्याच्या प्रतिनिधीला सोपवू शकतो आणि अशा लेखी अधिकारांच्या सोपवण्याची प्रत विकासक आणि सोसायटीला देईल. अशा सोपवण्याच्या कार्यक्षेत्रात वास्तुविशारदाच्या प्रतिनिधीने विकासकाला दिलेल्या कोणत्याही लेखी सूचना किंवा मान्यता विकासकावर बंधनकारक असतील जणू काही अशा सूचना वास्तुविशारदाने दिल्या आहेत.

७. विकासकाच्या सामान्य जबाबदाऱ्या

यशस्वी निविदाधारक संपूर्ण प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक असलेले कोणतेही काम सोसायटी आणि त्यांच्या आर्किटेक्ट्सच्या समाधानासाठी करण्यास बांधील आहे आणि असेल, जरी अशा बाबी विशिष्ट तपशील / रेखाचित्रांमध्ये समाविष्ट नसल्या तरीही.

विकासकाने सोसायटीची कोणतीही मालमत्ता कोणत्याही स्वरूपात/पद्धतीने गहाण न ठेवता, स्वतःच्या स्रोतांमधून निधी उभारून काम पूर्ण करावे. सोसायटी नवीन (प्रस्तावित) सदस्याला फ्लॅट गहाण ठेवण्यासाठी एनओसी देईल जो विकासकासोबत विक्रीचा करार करेल आणि नोंदणी आणि इतर सरकारी नियमांची औपचारिकता पूर्ण करेल.

वरील बाबींच्या अधीन राहून, सर्व कामे विकासकाने सोसायटीने मंजूर केलेल्या तपशील आणि रेखाचित्रांनुसार आणि स्थानिक प्राधिकरणाच्या मंजूरीनुसार काटेकोरपणे पार पाडली पाहिजेत आणि ती सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टच्या आवश्यकता / समाधान / दिशानिर्देशांची पूर्तता केली पाहिजे.

विकासकाला मान्यताप्राप्त ब्रँड आणि मान्यताप्राप्त वैशिष्ट्यांसह उत्पादकांच्या/निर्मात्यांच्या साहित्याचा वापर करावा लागेल.

८. नवीन सदस्यांसाठी अटी आणि शर्ती

- i. महाराष्ट्र रिअल इस्टेट, नियामक प्राधिकरणाच्या तरतुदीनुसार, विकासकाला मान्य केलेल्या विक्री भागातील फ्लॅट्स कोणत्याही इच्छुक व्यक्तीला विकण्याची मुभा असेल - RERA सदस्यांचे बांधकाम मंजूर केलेल्या आराखड्यांनुसारच केले जाईल. विकासक त्या फ्लॅट्समध्ये कोणतेही , नवीन लोकांना विकले गेलेले फ्लॅट भर घालणार नाही/बदल करणार नाही किंवा डक्ट, मोकळ्या जागा इत्यादींना जोडणार नाही आणि त्यांच्या विक्री करारांमध्ये/कागदपत्रांमध्ये एक कलम देखील समाविष्ट करेल ज्यामध्ये नवीन सदस्यांना फ्लॅट्सच्या विक्रीनंतर असे करण्यास मनाई असेल.

तो सोसायटीने तयार केलेल्या करारच्या आणि करू नये अशा गोष्टींची यादी देखील समाविष्ट करेल जी नवीन सदस्यांसह सर्व सदस्यांवर बंधनकारक असेल.

२. विकासक, टीएमसीने अभ्यागतांच्या कार पार्क म्हणून मंजूर केलेल्या कार पार्क नवीन सदस्यांना विकणार नाही/वाटप करणार नाही.

iii. विकासक मोकळ्या जागा आणि सामान्य क्षेत्रे विकणार नाही / वाटप करणार नाही.
(वरच्या टेरेससह) नवीन सदस्यांना.

iv. निवासी फ्लॅट खरेदी करणारे नवीन सदस्य त्यांचा वापर करू शकणार नाहीत.
व्यावसायिक/औद्योगिक/कार्यालयीन कारणांसाठी किंवा गोदामे/गोदामे म्हणून.

v. कोणताही क्षेत्र किंवा त्याचा भाग कोणत्याही व्यक्तीला विकला जाणार नाही, वापरला जाणार नाही किंवा भाड्याने दिला जाणार नाही.
बेकायदेशीर/दुष्ट/अनैतिक किंवा बेकायदेशीर क्रियाकलाप.

vi. विकासकाने खालील निव्वळ आयकर रक्कम वसूल करावी.
फ्लॅट बुक करताना नवीन सदस्यांकडून -

- सदस्यता शुल्क

- सोसायटीच्या हिशोबांच्या पुस्तकात असलेल्या रकमेच्या संदर्भात प्रमाण (चर्टई क्षेत्राच्या प्रति चौरस फूट)
योगदान.

- सोसायटीला देण्यात येणाऱ्या कष्ट भत्त्यासारख्या इतर कोणत्याही जुळणाऱ्या रकमेचा भाग.

vii. नवीन सदस्यांना फ्लॅटचा ताबा नंतरच दिला जाईल
विकासक सोसायटीच्या सर्व विद्यमान मूळ सदस्यांना फ्लॅटचा ताबा देतो.

viii. नवीन खरेदीदारांना वाटप करावयाच्या फ्लॅट्सचे कार्पेट एरिया सोसायटीच्या आर्किटेक्टद्वारे प्रमाणित केले जातील आणि सोसायटीने नियुक्त केलेल्या पीएमसीद्वारे ते सत्यापित केले जातील.

ix. जर विकासकाने नवीन बांधलेले फ्लॅट्स खरेदीदारांना विकले तर
निविदा कागदपत्रांच्या अटींचे उल्लंघन करणे किंवा त्यांच्या विक्रीमध्ये आवश्यक प्रतिबंधात्मक कलमे समाविष्ट करण्यात अयशस्वी होणे.
करार/कायदे, सोसायटी त्यांना नवीन म्हणून स्वीकारण्यास नकार देऊ शकते
सदस्य

९. सोसायटीच्या मालमत्तेची आणि साइट ऑपरेशन्सची सुरक्षा आणि सुरक्षा

विकासक सर्व साइट ऑपरेशन्स आणि सर्व तात्पुरत्या कामांसह बांधकामाच्या सर्व तंत्रे आणि पद्धतींच्या सुरक्षितता, सुरक्षा, स्थिरता आणि पर्याप्ततेची संपूर्ण जबाबदारी घेईल. सोसायटीच्या इमारती पाडल्याच्या तारखेपासून आणि प्रकल्पाच्या कामाच्या दरम्यान कोणत्याही वेळी आणि/किंवा वेळोवेळी, संपूर्ण पुनर्विकास कामाच्या अंतिम पूर्णतेपर्यंत, विकासक सोसायटीच्या संपूर्ण मालमत्तेचे अतिक्रमण, तृतीय पक्ष घुसखोरी, आक्रमण किंवा सोसायटीच्या मालमत्तेला होणारी इतर कोणतीही दुखापत, पूर्वग्रह किंवा नुकसान यापासून योग्यरित्या संरक्षण आणि संरक्षण करेल आणि वेळोवेळी सोसायटीला योग्य ती माहिती देऊन त्याविरुद्ध सर्व योग्य आणि वेळेवर खबरदारी घेईल. या संदर्भात विकासकाला अपयश आल्यास, विकासक स्वतःला सोसायटीला जबाबदार आणि जबाबदार ठरवेल.

१०. पहारा आणि काळजी घ्या

पुनर्विकासाच्या कामांच्या संदर्भात, विकासकाने पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या संपूर्ण कालावधीत पुरेसे दिवे, सुरक्षा रक्षक, कुंपण, इशारा देणारे फलक आणि वॉच अँड वॉर्ड कर्मचारी स्वतःच्या खर्चाने पुरवावेत आणि त्यांची देखभाल करावी.

११. विकसकाकडून कामगार कायदे आणि इतर सर्व लागू कायद्यांचे पालन.

बांधकाम सुरू झाल्यापासून ते संपूर्ण प्रकल्पाच्या संपूर्ण पूर्णतेपर्यंत आणि त्यामध्ये समाविष्ट असलेल्या सर्व कामांपर्यंत, विकासक कोणत्याही वेळी आणि/किंवा वेळोवेळी लागू असलेल्या सर्व कामगार कायदे आणि इतर सर्व लागू कायदे, नियम आणि नियमांचे पालन करण्याची संपूर्ण जबाबदारी घेईल आणि त्या संदर्भात सर्व आवश्यक काळजी आणि खबरदारी घेईल. कोणत्याही कारणामुळे कामाचे किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचे किंवा कोणत्याही कामगाराचे कोणतेही नुकसान, तोटा किंवा दुखापत झाल्यास, विकासक खर्च आणि परिणामांइतकेच जबाबदार असेल. प्रकल्पाचे काम पूर्ण करण्याच्या उद्देशाने केलेल्या कोणत्याही ऑपरेशन दरम्यान त्याच्या कृती आणि चुकांमुळे आणि/किंवा त्याच्या उप-कंत्राटदाराच्या कृती किंवा चुकांमुळे झालेल्या कोणत्याही प्रकल्पाच्या कामाच्या कोणत्याही नुकसानासाठी देखील विकासक जबाबदार असेल. विकासक या कारणावरील सर्व जोखमींपासून सोसायटीला नुकसान भरपाई देईल.

१२ कामांच्या अंमलबजावणी आणि समन्वयासाठी विकासकाचे वरिष्ठ प्रतिनिधी / कर्मचारी.

विकासक साइटवर एक किंवा अधिक पूर्णवेळ पात्र सिव्हिल इंजिनिअर्स ठेवेल जे करारात नमूद केलेल्या कामाचे पर्यवेक्षण करण्यास, उपस्थित राहण्यास सक्षम असतील आणि सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टकडून वेळोवेळी दिल्या जाणाऱ्या सूचना प्राप्त करण्यास आणि त्यांचे पालन करण्यास पूर्णपणे अधिकृत असतील. अशा अभियंत्यांची नावे त्यांच्या संबंधित पात्रता आणि अनुभवासह विकासकाने सोसायटी आणि आर्किटेक्टला लेखी स्वरूपात कळवावीत. जर साइटवर कोणताही नवीन पदभार स्वीकारला गेला तर त्याचीही माहिती दिली जाईल.

सोसायटीच्या आर्किटेक्टला साइटवर डेव्हलपर / सब-कंत्राटदाराने नियुक्त केलेल्या कुशल / अकुशल कामगार / अभियंते / उप-कंत्राटदार आणि इतर सर्व व्यक्तींची पदवी आणि क्षमता ठरवण्याचा पूर्ण अधिकार आणि अधिकार असेल. जर आर्किटेक्टच्या मते, असा कोणताही कामगार / अभियंता / सब-कंत्राटदार किंवा साइटवरील इतर कोणताही कर्मचारी अयोग्य असेल किंवा तो वाईट कारागिरी किंवा अनुशासनहीनता निर्माण करणारा असेल असे मानले गेले असेल तर त्याला डेव्हलपरमार्फत अशा कोणत्याही व्यक्तीला किंवा व्यक्तींना काढून टाकण्याचा अधिकार असेल आणि या संदर्भात सोसायटीच्या आर्किटेक्टचा निर्णय अंतिम आणि विकासकावर बंधनकारक असेल.

१३. नियम आणि विनियमांचे पालन इ.

विकासक विकास प्रकल्प कामांशी संबंधित सर्व नियम आणि नियमनांच्या तरतुदींचे पालन करेल. विकासक अशा सर्व प्राधिकरणांना किंवा कोणत्याही सार्वजनिक, वैधानिक किंवा सरकारी कार्यालयाला विकास प्रकल्प कामांच्या संदर्भात आकारले जाणारे शुल्क, आकार, आकारणी, प्रीमियम, दर, दर किंवा शुल्क देईल.

१४. डिझाईनिंग, परिमाणे इ.

विकासक खऱ्या, अचूक आणि परिपूर्ण डिझाइनसाठी जबाबदार असेल आणि पुनर्विकास प्रकल्पात समाविष्ट असलेल्या संपूर्ण बांधकामाच्या सर्व स्थाने, पातळी परिमाणे, डिझाइन आणि संरेखन यांच्या अचूकतेची जबाबदारी घेईल. जर कामाच्या प्रगतीदरम्यान किंवा दोष दायित्व कालावधीत या संदर्भात कोणत्याही वेळी कोणतीही त्रुटी आढळली, तर विकासक स्वतःच्या खर्चाने, सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टच्या समाधानासाठी अशी त्रुटी दुरुस्त करेल.

१५. साहित्याची गुणवत्ता, कारागिरी आणि चाचण्या

१५.१ सर्व साहित्य आणि कारागिरी करारात वर्णन केलेल्या संबंधित प्रकारांपैकी सर्वोत्तम असावी. हे आर्किटेक्टच्या सूचनांनुसार असले पाहिजे आणि वेळोवेळी सोसायटी किंवा त्याचे आर्किटेक्ट निर्देशित करतील अशा चाचण्या आणि बदलांना सामोरे जावे लागेल.

विकासकाने आर्किटेक्ट / आर्किटेक्टच्या प्रतिनिधीच्या सूचनांनुसार, त्याला सर्व बांधकाम साहित्य आणि इतर विविध वस्तू आणि फिटिंग्ज जसे की प्लंबिंग फिटिंग्ज, इलेक्ट्रिकल फिटिंग्ज आणि उपकरणे, टाइल्स, लाकूड, खिडक्या, दरवाजे इत्यादी बनवण्यासाठी वापरल्या जाणाऱ्या प्लाय, कराराच्या आवश्यकता किंवा निर्देशांचे पालन करतात हे सिद्ध करण्यासाठी कागदपत्रे सादर करावीत. आर्किटेक्ट सर्व साहित्य, वस्तू, फिटिंग्ज इत्यादींची प्रत्यक्ष तपासणी करण्यासाठी सूचना जारी करू शकतो आणि जर करार किंवा त्या संदर्भातील निर्देशांचे पालन न केल्यास किंवा कमी दर्जाचे आढळल्यास साइटवरून साहित्य काढून टाकण्याचे आदेश देऊ शकतो. विकासकाने चाचणीसाठी कोणत्याही सामग्रीची तपासणी, मोजमाप, नमुना आणि चाचणी करण्यासाठी आवश्यक असलेली मदत, उपकरणे, यंत्रसामग्री, कामगार आणि साहित्य आवश्यकतेनुसार प्रदान करावे.

१५.२ नमुने - विनिर्देशनानुसार पुरेशा संख्येचे, आकाराचे छटा आणि नमुन्याचे सर्व नमुने विकासकाकडून कोणत्याही अतिरिक्त शुल्काशिवाय पुरवले जातील. नमुने सादर करण्याबाबत विनिर्देशांमध्ये केलेल्या कोणत्याही विशेष तरतुदींचे पालन करण्याव्यतिरिक्त, विकासकाने वाजवी वेळेत

विकास कराराची अंमलबजावणी, सोसायटीच्या

इमारतीमध्ये वापरण्यासाठी प्रस्तावित केलेल्या सर्व साहित्याच्या तपशीलवार साहित्यासह आर्किटेक्टचे नमुने, विशिष्ट मेक / मटेरियलची तरतूद असली तरीही. जर वापरण्यासाठी प्रस्तावित केलेल्या काही वस्तू अशा प्रकारच्या असतील की नमुने साइटवर सादर करता येणार नाहीत किंवा तयार करता येणार नाहीत, तर त्यांचे तपशीलवार साहित्य / चाचणी प्रमाणपत्र आर्किटेक्टच्या समाधानासाठी प्रदान केले जाईल. नमुने / साहित्य सादर करण्यापूर्वी, विकासकाने स्वतःला खात्री करून घ्यावी की तो ज्या साहित्य / उपकरणांसाठी नमुना / साहित्य सादर करत आहे ते तपशीलाच्या आवश्यकता पूर्ण करते. आर्किटेक्ट नमुने तपासेल आणि त्याची टिप्पणी आणि / किंवा मान्यता देईल. आर्किटेक्टने नमुने लेखी मंजूर केल्यानंतरच, विकासक विशिष्ट साहित्य / उपकरणांच्या खरेदी आणि स्थापनेसाठी पुढे जाईल. मंजूर नमुने ओळखण्यासाठी आर्किटेक्टने स्वाक्षरी केली पाहिजेत आणि सोसायटीने काम पूर्ण होईपर्यंत आणि स्वीकृती होईपर्यंत साइट ऑफिसमध्ये रेकॉर्डवर ठेवले पाहिजेत आणि तपासणी / तुलना करण्यासाठी कधीही साइटवर उपलब्ध असतील. विकासकाने अशा नमुन्यांची प्रत त्याच्याकडे ठेवली पाहिजे जेणेकरून तो प्रकरणाची प्रक्रिया करू शकेल.

कामाच्या वस्तूसाठी, जिथे नमुना साइटवर बनवायचा असेल, तिथेही तीच प्रक्रिया अवलंबली जाईल. असे सर्व नमुने अशा ठिकाणी तयार केले जातील जिथे प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत ते अबाधित ठेवता येतील.

नमुने मिळाल्यापासून ७ दिवसांच्या आत आर्किटेक्टने नमुन्यांवरील त्यांचे अभिप्राय / मान्यता डेव्हलपरला कळवावी. नमुने विनिर्दिष्ट मानकांशी किंवा इतर विसंगतींशी जुळत नसल्यामुळे किंवा इतर विसंगतींमुळे, विविध उत्पादकांकडून सर्वोत्तम दर्जाचे नमुने सादर करण्यात अपुरेपणा आणि साहित्य / उपकरणांच्या मंजुरीला विलंब होण्यास कारणीभूत असलेल्या इतर बाबींमुळे नमुने मंजूर करण्यात कोणतीही अडचण किंवा विलंब झाल्यास, विकासकाने जबाबदारी घ्यावी. या संदर्भात आर्किटेक्टचा निर्णय अंतिम असेल.

साइटवर कायमस्वरूपी कामांसाठी साहित्य / उपकरणांचे नमुने पोहोचवल्यानंतर, विकासकाने आर्किटेक्टकडून पुरवठ्याची तपासणी करून मंजूर नमुन्याशी तुलना करण्याची विशेषतः व्यवस्था करावी आणि कामात ते वापरण्यापूर्वी विकासकाने त्याची विशिष्ट लेखी मान्यता घ्यावी.

१५.३ चाचण्यांचा खर्च - वर उल्लेख केलेल्या कोणत्याही चाचण्या करण्याचा खर्च विकासकाने उचलावा आणि भरावा.

१५.४ अतिरिक्त स्वतंत्र चाचण्यांचा खर्च - जर सोसायटी किंवा तिच्या आर्किटेक्टने स्वतंत्र एजन्सीकडून किंवा कोणत्याही सरकारी / मान्यताप्राप्त प्रयोगशाळेतून कोणतीही अतिरिक्त चाचणी करण्याचे आदेश दिले असतील, तर जर चाचणीमध्ये सामग्रीची कारागिरी कराराच्या तरतुदीनुसार किंवा आर्किटेक्टच्या सूचनांनुसार नसल्याचे दिसून आले तर अशा चाचणीचा खर्च विकासकाने उचलावा.

सर्व प्रमुख साहित्य / उपकरणे थेट उत्पादक आणि/किंवा त्यांच्या अधिकृत वितरकांकडून आणि/किंवा स्टॉकिस्टकडून खरेदी करावी लागतील. या संदर्भात शंका असल्यास आर्किटेक्टला संबंधित नोंदी मागण्याचे स्वातंत्र्य असेल.

१६. तपशीलांचा अभाव जर तपशीलांमध्ये

कोणत्याही विशिष्ट साहित्याचा आणि/किंवा कामाचा तपशील किंवा तपशील नसेल जे कामाच्या योग्य पूर्णतेसाठी स्पष्टपणे आवश्यक आहेत आणि ते समाविष्ट करण्याचा हेतू प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थितीच्या संपूर्णतेमध्ये अनुमानित करणे आवश्यक आहे, तर असे सर्व साहित्य आणि कामे विकासकाद्वारे सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्ट्सनी त्या संदर्भात निर्धारित केलेल्या मानके आणि निकषांनुसार पुरवले जातील आणि अंमलात आणले जातील, त्यासाठी कोणतेही अतिरिक्त शुल्क आकारले जाणार नाही. जर विकासकाला अतिरिक्त माहितीची आवश्यकता असेल, तर तो सोसायटीच्या आर्किटेक्टकडून माहिती आणि तपशील मागवेल.

१७. कामाच्या अंमलबजावणीशी संबंधित माहिती मिळवणे. प्रकल्पाच्या कोणत्याही

कामाच्या अंमलबजावणीवर परिणाम करणाऱ्या कोणत्याही बाबींबद्दल योग्य माहिती, तपशील आणि तपशील मिळविण्यात अपयशी ठरल्यास विकासकाचा कोणताही दावा किंवा मागणी सोसायटीकडून मान्य केली जाणार नाही.

हे स्पष्ट केले जाते की विकासकाच्या अशा अपयशामुळे त्याला प्रकल्पाच्या कामांच्या अंमलबजावणीच्या बाबतीत कोणत्याही जोखीम किंवा जबाबदारी आणि परिणामांपासून मुक्तता मिळणार नाही, ज्यामुळे किंवा अन्यथा काहीही झाले तरी.

१८. विकासकाचे पर्यवेक्षण

विकासकाने प्रकल्पाच्या सर्व कामांच्या अंमलबजावणीदरम्यान सक्षम आणि जबाबदार कर्मचाऱ्यांची सर्व आवश्यक वैयक्तिक देखरेख करणे आणि त्यांची नियुक्ती करणे सुनिश्चित करावे, जोपर्यंत ते पूर्ण आणि योग्यरित्या पूर्ण होत नाही, ते भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्याच्या टप्प्यापर्यंत आणि त्यानंतर देखील येथे नमूद केलेल्या "दोष दायित्व कालावधी" च्या समाप्तीपर्यंत.

१९. तपासणीची परवानगी

सोसायटीच्या व्यवस्थापकीय समिती सदस्यांना, सोसायटीचे आर्किटेक्ट आणि आर्किटेक्ट्सचे प्रतिनिधींना, सर्व वाजवी वेळी संपूर्ण पुनर्विकास कामात आणि/किंवा प्रकल्पात वापरण्यासाठी बांधकाम साहित्य आणि इतर सर्व साहित्य आणि वस्तू पडून असलेल्या किंवा ज्या ठिकाणाहून ते मिळवले जात आहेत अशा सर्व ठिकाणी मोफत प्रवेश असेल आणि विकासक सोसायटी, आर्किटेक्ट आणि त्यांच्या प्रतिनिधींना मोजमाप, तपासणी आणि साहित्य आणि कारागिरीची तपासणी आणि चाचणी तपासण्यासाठी आवश्यक असलेली सर्व सुविधा देईल.

२०. प्रकल्पाच्या प्रत्यक्ष चालू कामाची साइटवर तपासणी

कोणतेही काम सोसायटी किंवा तिच्या आर्किटेक्ट्सच्या नजरेतून लपवले जाणार नाही, लपवले जाणार नाही किंवा बाहेर ठेवले जाणार नाही. विकासक सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टला कायमस्वरूपी काम करण्यापूर्वी पायाभूत कामासह कोणत्याही कामाची तपासणी आणि मोजमाप करण्याची पूर्ण संधी देईल. विकासक कामाच्या वेगवेगळ्या टप्प्यांवर सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टला योग्य सूचना देईल की ते तपासणी आणि तपासणीसाठी तयार आहे किंवा तयार होणार आहे. या संदर्भात विकासकाने अपयशी ठरल्यास, सोसायटीच्या आर्किटेक्ट्सनी आवश्यकता असल्यास विकासकाला त्याच्या खर्चाने अशी कामे पूर्ववत करण्यास किंवा उघड करण्यास जबाबदार असेल आणि त्यानंतर आर्किटेक्टकडून त्याची तपासणी आणि तपासणी केली जाईल.

२१. मोजमाप करायची कामे

सोसायटीचा आर्किटेक्ट वेळोवेळी विकासकाला कळवू शकतो की बांधकामांचे मोजमाप करायचे आहे आणि विकासकाने अशा मोजमापांमध्ये आणि गणनांमध्ये आर्किटेक्टला मदत करण्यासाठी आणि सर्व तपशील प्रदान करण्यासाठी किंवा सोसायटी आणि आर्किटेक्टला आवश्यक असलेली सर्व मदत करण्यासाठी त्वरित उपस्थित राहावे किंवा पात्र प्रतिनिधी पाठवावा. जर विकासकाने उपस्थित राहून किंवा दुर्लक्ष केले किंवा असा प्रतिनिधी पाठवण्यास टाळाटाळ केली, तर आर्किटेक्टने किंवा त्याने मंजूर केलेल्या व्यक्तीने घेतलेले मोजमाप हे कामांचे योग्य मोजमाप मानले जाईल. आर्किटेक्ट विकासकासोबत संयुक्त मोजमाप घेईल आणि मापन त्याच्या मापनपुस्तकात / पत्रकात आर्किटेक्टच्या प्रतिनिधीद्वारे नोंदवले जाईल. विकासक किंवा त्याचा प्रतिनिधी मोजमापाच्या वेळी आवश्यक असलेल्या नोंदी आणि मोजमाप घेऊ शकतो.

विकासक सल्लागार आणि सोसायटीच्या लेखी संमतीशिवाय कोणत्याही प्रकारे त्याचे विकास अधिकार नियुक्त किंवा हस्तांतरित करणार नाही आणि/किंवा फर्म विकासक कंपनीमधील नियंत्रण हितसंबंध इतर कोणत्याही तृतीय पक्षाला हस्तांतरित करणार नाही.

२२. विविधता

जर सोसायटी/आर्किटेक्टला कामाच्या प्रगतीदरम्यान कोणत्याही वेळी कामात कोणतेही बदल किंवा भर घालणे किंवा वगळणे किंवा त्यात वापरल्या जाणाऱ्या साहित्याच्या प्रकारात किंवा गुणवत्तेत कोणतेही बदल करणे योग्य वाटले तर सोसायटी/आर्किटेक्टला तसे करण्याचे स्वातंत्र्य असेल. वरीलप्रमाणे, करारांतर्गत कोणत्याही प्रकारचे बदल, वगळणे, सुधारणा, भर घालणे, वगळणे किंवा बदल विकासकाकडून केले जाणार नाहीत. आर्किटेक्ट अशा कोणत्याही बदलांची सूचना विकासकाला लेखी स्वरूपात देईल, जो ते मिळाल्यापासून सात दिवसांच्या आत लेखी स्वरूपात त्याची पुष्टी करेल. विकासक असे बदल करतील आणि लागू असतील तितक्या समान अटींना बांधील असतील जसे की हे बदल मूळ कामाचा भाग होते.

सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टच्या पूर्व लेखी संमतीशिवाय विकासकाने कामांमध्ये इतर कोणतेही बदल किंवा भर घालणे किंवा वगळणे किंवा कराराच्या अटी, तपशील किंवा कराराच्या रेखाचित्रांमधील कोणत्याही तरतुदींपासून कोणतेही विचलन करणार नाही.

२३. सोसायटी / आर्किटेक्टच्या समाधानासाठी काम करा.

विकासक सर्व कामे आरेखने, तपशीलवार तपशील आणि सोसायटीच्या आर्किटेक्टच्या लेखी सूचनांनुसार काटेकोरपणे पार पाडेल. सोसायटीशी सल्लामसलत करून घेतलेले आर्किटेक्टचे निर्णय अंतिम आणि निर्णायक असतील आणि करारातील सर्व पक्षांना अर्थ, तपशील, डिझाइन, रेखाचित्रे आणि सूचना, मंजूरी आणि विकासकाने वापरलेल्या कामांच्या गुणवत्तेशी संबंधित सर्व प्रश्नांवर बंधनकारक असतील, मग ते सुरू असताना, पूर्ण झाल्यावर किंवा कोणत्याही कारणास्तव करार संपुष्टात आल्यानंतर.

२४. अयोग्य काम आणि साहित्य काढून टाकणे

सोसायटीच्या आर्किटेक्टला कामाच्या प्रगतीदरम्यान, वास्तुविशारदाच्या मते, वास्तुविशारदाच्या निर्देशांनुसार नसलेल्या साहित्याच्या वापरामुळे, आदेशात निर्दिष्ट केलेल्या वाजवी वेळेत किंवा वेळेत बांधकाम काढून टाकण्याचे लेखी आदेश देण्याचा अधिकार असेल आणि योग्य साहित्य बदलून आणि रेखाचित्रे आणि विनिर्देशांनुसार नसलेल्या साहित्याने किंवा कारागिरीने केलेले अयोग्य काम काढून टाकल्यानंतर कामे केली जातील. विकासकाने स्वतःच्या खर्चाने आणि खर्चाने असा आदेश तात्काळ अंमलात आणावा.

२५. विकासकाने पालन न केल्याने चूक झाली.

जर आर्किटेक्टकडून लेखी सूचना मिळाल्यानंतर विकासकाने आर्किटेक्टच्या सूचनांचे पालन करण्यास १५ दिवसांच्या आत दुर्लक्ष केले किंवा दुर्लक्ष केले तर सोसायटी अशा कोणत्याही कामासाठी इतर व्यक्तींना नियुक्त करू शकते आणि पैसे देऊ शकते जे ते करण्यासाठी आवश्यक असेल आणि त्यासंदर्भातील सर्व खर्च सोसायटीकडून आर्किटेक्टच्या प्रमाणपत्रावर विकासकाकडून कर्ज म्हणून वसूल केला जाईल किंवा सोसायटीकडून त्याच्या सुरक्षा ठेवीतून वजा केला जाऊ शकतो.

२६. तपासणी आणि चाचणी

सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टला विकासादरम्यान कराराच्या अंमलबजावणीदरम्यान, साहित्य आणि कारागिरीची तपासणी, तपासणी आणि चाचणी करण्याचा आणि करारांतर्गत, साइटवर किंवा इतरत्र केलेल्या सर्व कामांची प्रगती तपासण्याचा अधिकार असेल. तथापि, अशी तपासणी, तपासणी किंवा चाचणी विकासकाला करारांतर्गत कोणत्याही बंधनातून मुक्त करणार नाही.

२७. तपासणी आणि चाचणीच्या तारखा

विकासक सोसायटी आणि त्याच्या आर्किटेक्टच्या परस्पर सोयीनुसार कोणतेही काम चाचणी आणि तपासणीसाठी तयार करण्याची तारीख आणि ठिकाण ठरवेल आणि तपासणी आणि तपासणीचा अहवाल आणि चाचणी आणि तपासणीच्या संदर्भात त्याच्या प्रतींवर विकासक, सोसायटी आणि आर्किटेक्ट यांनी स्वाक्षरी केली पाहिजे.

२८. चाचणी आणि तपासणीसाठी सुविधा

जेव्हा विकासक विकासकाच्या किंवा विकासकाच्या कोणत्याही उप-कंत्राटदाराच्या जागेवर किंवा इतर कोणत्याही ठिकाणी चाचणीची तरतूद करतो, तेव्हा तो अशा चाचण्या आणि तपासणी कार्यक्षमतेने पार पाडण्यासाठी आवश्यक आणि वाजवीपणे आवश्यक असलेली मदत, कामगार, साहित्य, वीज, इंधन साठवणूक, उपकरणे आणि उपकरणे प्रदान करेल.

२९. नकार

जर कामाची तपासणी, तपासणी किंवा चाचणी केल्यानंतर, आर्किटेक्ट करारानुसार कोणते साहित्य सदोष आहे किंवा नाही हे ठरवू शकेल आणि तो विकासकाला त्याचा आक्षेप आणि कारणे लेखी स्वरूपात कळवेल. विकासकाने त्वरित दोष दुरुस्त करावा किंवा साहित्य कराराच्या विनिर्देशांचे पालन करते याची खात्री करावी. आर्किटेक्टने आवश्यक असल्यास, चाचण्या आणि तपासणी त्याच अटी आणि शर्तीनुसार पुन्हा केल्या जातील.

३०. साहित्य आणि उपकरणांची डिलिव्हरी

सोसायटीच्या आर्किटेक्टने अशा साहित्याच्या बाबतीत, वर उल्लेख केल्याप्रमाणे निरीक्षण आणि चाचण्या उत्तीर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र जारी केल्याशिवाय कोणतेही साहित्य साइटवर पोहोचवले जाणार नाही.

३१. तपासणी आणि चाचणी आणि पुनर्तपासणी आणि पुनर्तपासणी

चाचणी आणि तपासणीद्वारे आढळून आलेल्या सर्व कमतरता विकासकाने स्वतःच्या खर्चाने आणि सोसायटीच्या आर्किटेक्टच्या समाधानासाठी आणि मान्यतेसाठी दुरुस्त केल्या पाहिजेत आणि दुरुस्त केलेल्या घटकांची पुन्हा चाचणी आणि पुनर्तपासणी केली जाईल.

३२. तपासणी अहवाल

विकासकाने सर्व तपासणी आणि चाचण्यांच्या अहवालांच्या दोन प्रती आर्किटेक्टला द्याव्यात.

३३. पूर्णत्व प्रमाणपत्र.

सोसायटीच्या आर्किटेक्टने सर्व बाबतीत पूर्ण झाल्याचे लेखी प्रमाणित केल्याशिवाय कामे पूर्ण मानली जाणार नाहीत.

३४. दोष दायित्व कालावधी

सोसायटीच्या इमारतीसाठी व्यवसाय प्रमाणपत्र मिळाल्याच्या तारखेपासून दोष दायित्व कालावधी सुरू होईल आणि विकासकाने बांधलेल्या विक्री घटकांच्या बाबतीत, सोसायटी कोणत्याही प्रकारे कोणत्याही दोष किंवा दोष किंवा निकृष्ट बांधकाम किंवा इतर कोणत्याही दोष दायित्वासाठी जबाबदार राहणार नाही आणि ती केवळ विकासकांची जबाबदारी असेल. "दोष दायित्व कालावधी" मध्ये दिसणारे कोणतेही दोष, उणीवा किंवा इतर दोष, सोसायटी किंवा आर्किटेक्टने लेखी सूचना दिल्यानंतर, त्वरित आणि कोणत्याही परिस्थितीत लेखी सूचना मिळाल्याच्या तारखेपासून १५ दिवसांच्या कालावधीत दूर केले पाहिजेत आणि ते केले पाहिजे.

विकासकाने स्वतःच्या खर्चाने भरपाई केली आहे आणि जर कसूर केली तर, सोसायटी अशा दोष किंवा इतर दोषांमध्ये सुधारणा करण्यासाठी आणि भरपाई करण्यासाठी इतर व्यक्तींना नियुक्त करू शकते आणि पैसे देऊ शकते आणि त्यामुळे होणारे किंवा त्यासंबंधित सर्व नुकसान, तोटा आणि खर्च विकासकाने सहन करावा लागेल आणि असे नुकसान, तोटा आणि खर्च सोसायटी त्याच्याकडून वसूल करेल किंवा सोसायटीच्या हातात असलेल्या सुरक्षा ठेवीतून सोसायटी वजा करू शकेल.

आर्किटेक्टच्या लेखी प्रमाणपत्रावर, आर्किटेक्टने ठरवलेल्या रकमेवर वसूल करता येणारी रक्कम सुरक्षा ठेवीतून किंवा इतर कोणत्याही प्रकारे वजा केली जाईल. जर वसुलीची ही रक्कम संबंधित कलमांखाली सोसायटीने राखून ठेवलेल्या रकमेपेक्षा जास्त असेल, तर विकासक तूट भरून काढण्यास जबाबदार असेल, असे न केल्यास सोसायटी आवश्यक त्या कार्यवाही करू शकते. आर्किटेक्टने कोणत्याही प्रमाणपत्रावर स्वाक्षरी केली असली किंवा कोणताही हिशेब मंजूर केला असला तरी, या कलमाच्या तरतुदीनुसार विकासक जबाबदार राहील. तथापि, सोसायटीच्या सदस्यांनी इमारतीत राहिल्यानंतर इमारतीच्या वापरादरम्यान सोसायटीच्या कर्मचाऱ्यांनी केलेल्या खराबी आणि नुकसानीमुळे उद्भवणाऱ्या दोषांसाठी विकासक जबाबदार राहणार नाही.

३५. अंतिम पूर्णत्व प्रमाणपत्र

करारात समाविष्ट असलेली संपूर्ण कामे सोसायटी आणि त्याच्या आर्किटेक्टच्या पूर्ण समाधानासाठी यशस्वीरित्या पूर्ण झाल्यावर, विकासक खात्री करेल की खालील कामे सोसायटी आणि त्याच्या आर्किटेक्टच्या समाधानासाठी पूर्ण झाली आहेत: (अ) सर्व मचान, वायरिंग, पाईप्स, अतिरिक्त साहित्य, विकासकाचे कामगार, उपकरणे आणि यंत्रसामग्री काढून टाकून जागा साफ करणे (ब) विकासकाचे सर्व तात्पुरते साइट ऑफिस आणि क्वार्टर आणि इतर तात्पुरती कामे, संरचना आणि बांधकामे आणि इतर वस्तू आणि वस्तू पाडणे, पाडणे आणि काढून टाकणे, साइटवर किंवा सोसायटीने विकसकाला दिलेल्या जमिनीच्या कोणत्याही भागावर ठेवलेल्या किंवा उभारलेल्या, साइटवर किंवा त्या उद्देशांसाठी (क) साइटवरून सर्व कचरा, मोडतोड इत्यादी काढून टाकणे आणि अशा तात्पुरत्यासाठी विकासकाला दिलेल्या जमिनीचा काही भाग काढून टाकणे.

बांधकामे किंवा साइट ऑफिसेस इत्यादी, आणि सोसायटी आणि त्याच्या आर्किटेक्टच्या संपूर्ण समाधानासाठी साइट साफ, समतल आणि स्वच्छ करेल (ड) करारानुसार योग्यरित्या विकसित केलेल्या सोसायटीच्या संपूर्ण जमिनीचा ताबा सोसायटीला परत देण्यात येईल याची खात्री करेल (ई) आवश्यक असलेले व्यवसाय प्रमाणपत्र विकासकाने संबंधित अधिकाऱ्यांकडून मिळवले पाहिजे आणि (फ) दोष दायित्व कालावधी दरम्यान सोसायटी आणि त्याच्या आर्किटेक्टच्या पूर्ण समाधानासाठी सर्व दोष / अपूर्णता दूर केल्या पाहिजेत आणि दुरुस्त केल्या पाहिजेत.

जोपर्यंत विकासकाने या कलमातील तरतुदी पूर्ण केल्या नाहीत तोपर्यंत, प्रकल्पाचे काम करारानुसार पूर्ण झाले आहे असे मानले जाणार नाही. सोसायटी तिच्या आर्किटेक्टकडून अंतिम पूर्णत्व प्रमाणपत्र मागू शकते, जो त्याबाबत समाधानी झाल्यानंतर ते जारी करेल. अंतिम पूर्णत्व प्रमाणपत्र जारी केल्याने सोसायटीचे हक्क आणि करारांतर्गत विकासकाच्या दायित्वांना बाधा येणार नाही, ज्यामध्ये दोष दायित्व कालावधीसाठी विकासकाची जबाबदारी समाविष्ट आहे आणि अंतिम पूर्णत्व प्रमाणपत्र जारी केल्याने प्रकल्पाच्या ठिकाणी कामाच्या किंवा कामाच्या बाबतीत विकासकाविरुद्ध सोसायटीचा कोणताही हक्क किंवा दावा माफ झाला आहे असे मानले जाणार नाही.

३६. विमा पॉलिसी

पुनर्विकासाच्या कामांदरम्यान कोणत्याही व्यक्ती, प्राणी किंवा वस्तूंना झालेल्या सर्व इजा किंवा नुकसानासाठी आणि सोसायटीच्या मालमत्तेला झालेल्या सर्व नुकसानासाठी, विकासक किंवा त्याच्या उप-कंत्राटदार किंवा उप-कंत्राटदाराने नियुक्त केलेल्या इतर कोणत्याही व्यक्तीला किंवा त्यांच्या कोणत्याही कर्मचाऱ्यांना, कर्मचाऱ्यांना, कामगारांना इत्यादींना जबाबदार असेल. या कलमांतर्गत दायित्वामध्ये प्रकल्पाच्या कामांना लागून असलेल्या कोणत्याही संरचनेला होणारे कोणतेही नुकसान किंवा अन्यथा समाविष्ट असेल. रस्ते, रस्ते, पदपथ, पूल तसेच विकासक आणि/किंवा उप-कंत्राटदार, त्यांचे कर्मचारी, कर्मचारी, एजंट, कामगार इत्यादींच्या कृती आणि/किंवा चुकांमुळे या कराराच्या विषयातील इमारती आणि इतर संरचना आणि कामांना झालेले कोणतेही नुकसान,

विकासक सोसायटीला नुकसानभरपाई देईल आणि नुकसानभरपाई देईल आणि त्या संदर्भात सर्व नुकसान आणि खर्च, शुल्क आणि खर्चाच्या बाबतीत आणि वर उल्लेख केलेल्या व्यक्ती किंवा मालमत्तेला झालेल्या कोणत्याही दुखापती किंवा नुकसानीमुळे उद्भवलेल्या कोणत्याही नुकसान आणि खर्चाच्या बाबतीत आणि कोणत्याही कायद्यांतर्गत किंवा अन्यथा दुखापत किंवा नुकसानीच्या संदर्भात केलेल्या कोणत्याही दाव्याविरुद्ध आणि अशा दाव्यांमुळे झालेल्या कोणत्याही भरपाई किंवा नुकसानीच्या बाबतीत देखील सोसायटीला हानीमुक्त ठेवेल. विकासक स्वतःच्या खर्चाने, या संदर्भात आवश्यक असलेली विमा पॉलिसी आणि/किंवा पॉलिसी घेईल आणि व्यवसाय प्रमाणपत्र मिळेपर्यंत पुनर्विकास कालावधीत ती राखेल, परंतु अशी विमा पॉलिसी किंवा पॉलिसी सोसायटीने मंजूर केलेल्या विमा कंपनी किंवा कंपन्यांकडून घेतली जाईल आणि अशी सर्व पॉलिसी आणि/किंवा पॉलिसी सोसायटी आणि डेव्हलपरच्या संयुक्त नावाने असतील (पॉलिसीमध्ये प्रथम स्थानावर असलेल्या सोसायटीचे नाव) आणि अशी पॉलिसी किंवा पॉलिसी प्रकल्पाचे काम सुरू करण्यापूर्वी सोसायटीकडे जमा करणे आवश्यक आहे. पॉलिसी अंतर्गत कव्हरची किमान मर्यादा रु. ----- कोणत्याही एका अपघातासाठी किंवा घटनेसाठी प्रति व्यक्ती आणि रु. -----

----- कोणत्याही एका अपघातामुळे किंवा घटनेमुळे मालमत्तेचे नुकसान झाल्यास. या कराराच्या काळात किंवा सामान्य कायदानुसार, कामगार भरपाई कायदानुसार किंवा इतर कोणत्याही कायदानुसार, कायदानुसार, नियम किंवा नियमांनुसार, सोसायटीवर कोणतेही दावे केले गेले असतील तर विकासक सोसायटीला नुकसानभरपाई देईल. वर उल्लेख केलेल्या विमा पॉलिसीमध्ये समाविष्ट नसलेल्या कोणत्याही दाव्यासाठी आणि कोणत्याही व्यक्ती, प्राणी किंवा मालमत्तेला झालेल्या इतर सर्व नुकसानांसाठी किंवा या कराराच्या सदोष अंमलबजावणीसाठी, नुकसान झाले असेल त्या कारणांसाठी, विकासक जबाबदार असेल.

संपूर्ण प्रकल्पाचे काम प्रत्येक बाबतीत पूर्ण आणि परिपूर्णपणे पूर्ण करण्यासाठी आणि सोसायटीच्या मालमत्तेचे किंवा तृतीय पक्षांच्या मालमत्तेचे नुकसान झाल्यास सर्व दावे भरपाईसाठी किंवा अन्यथा पूर्ण करण्यासाठी विकासक सर्व प्रकारचे नुकसान पुनर्संचयित करेल.

प्रकल्पाच्या कामाच्या संदर्भात किंवा त्याच्या परिणामस्वरूप उद्भवू शकणाऱ्या कोणत्याही गोष्टीबद्दल कोणत्याही व्यक्तीने सोसायटीविरुद्ध केलेल्या सर्व दाव्यांपासून विकासक सोसायटीला नुकसानभरपाई देईल आणि भरपाई देईल.

प्रकल्पाच्या कामांशी संबंधित कोणत्याही दाव्यांमुळे किंवा कार्यवाहीमुळे उद्भवणाऱ्या सर्व खर्चाच्या शुल्कापासून किंवा खर्चापासून आणि त्यामुळे उद्भवणाऱ्या कोणत्याही नुकसान भरपाईच्या किंवा भरपाईच्या बाबतीत, विकासक सोसायटीला नुकसानभरपाई देईल आणि भरपाई देईल. अशा चुकीच्या कामाच्या बाबतीत विकासकांविरुद्ध सोसायटीच्या इतर अधिकारांना बाधा न आणता, सोसायटीला विकासकाला देय असलेल्या कोणत्याही रकमेतून, कोणत्याही नुकसानीची रक्कम, भरपाई खर्च, शुल्क आणि इतर खर्चाची रक्कम वजा करण्याचा अधिकार असेल जो सोसायटीला द्यावा लागू शकतो.

या कलमाअंतर्गत घेतलेल्या पॉलिसी किंवा पॉलिसीनुसार विमा कंपनीने विमा कंपनीविरुद्ध केलेल्या कोणत्याही दाव्याची पूर्तता केल्यानंतर, विकासक, नष्ट झालेल्या किंवा खराब झालेल्या कामांची पुनर्बांधणी किंवा दुरुस्ती करण्यासाठी योग्य ती काळजी घेईल. या कलमाअंतर्गत त्याच्या दायित्वाला बाधा न आणता, विकासक सर्व नामांकित उप-कंत्राटदारांना, त्यांच्या संबंधित कामांच्या भागांसाठी, या कलमाच्या तरतुदीनुसार समान विम्याच्या पॉलिसी लागू करील आणि अशा सर्व पॉलिसी सोसायटीला सादर करील किंवा सादर करील. कलमामध्ये विचारात घेतलेल्या विमा पॉलिसी सोसायटीला सादर केल्याशिवाय विकासक नामांकित उप-कंत्राटदाराला साइटवर काम सुरू करण्याची परवानगी देणार नाही. साइटवर काम सुरू करण्यापूर्वी कोणत्याही उप-कंत्राटदाराने अशी विम्याची पॉलिसी घेण्यात अयशस्वी झाल्यास, ते या कलमाचे उल्लंघन मानले जाईल आणि त्याशिवाय, उप-कंत्राटदाराला झालेल्या कोणत्याही दाव्यासाठी किंवा नुकसानीसाठी विकासक देखील जबाबदार असेल.

३७. कामाची सुरुवात

स्थानिक अधिकाऱ्यांकडून आवश्यक त्या सर्व परवानग्या/मंजुर्या मिळाल्याशिवाय विकासक इमारत पाडण्याची आणि पुनर्बांधणीची प्रक्रिया सुरू करणार नाहीत. सोसायटी सदस्यांना महानगरपालिका आणि इतर संबंधित अधिकाऱ्यांकडून/सरकारकडून प्रारंभ प्रमाणपत्र आणि इतर सर्व संबंधित मंजुरी मिळाल्यानंतरच परिसर रिकामा करावा लागेल.

३८. विकासक परवानाधारक असेल

प्रकल्पाचे काम सुरू करण्यासाठी आर्किटेक्टने पत्र पाठवल्यापासून ४५ दिवसांच्या आत, सोसायटी विकासकाला बांधकाम आणि पुनर्विकासाच्या ठिकाणी परवानाधारक म्हणून पुनर्विकास प्रकल्पाचे काम सुरू करण्यास आणि पुढे जाण्यास परवानगी देईल, जेणेकरून विकासकाला या कराराच्या अटीनुसार आणि या कराराच्या अटीनुसार प्रकल्पाचे बांधकाम पुढे नेता येईल.

३९. पूर्ण होण्याची वेळ

साइटवरील काम सुरू झाल्यापासून ४२ महिन्यांच्या विहित वेळेच्या आत संपूर्ण काम सर्व बाबतीत पूर्ण करायचे आहे. वेळ हा कराराचा सार आहे आणि विकासकाने त्याचे काटेकोरपणे पालन केले पाहिजे. तथापि, सोसायटीच्या विवेकबुद्धीनुसार, सोसायटीच्या एकटे आणि पूर्ण विवेकबुद्धीनुसार आवश्यकतेनुसार वेळ आणखी वाढवता येईल.

४०. प्रगतीचा दर

जर प्रकल्पाच्या कामाचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा प्रगतीचा दर कोणत्याही वेळी आर्किटेक्टच्या मते किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाच्या मते, संपूर्ण काम पूर्ण करण्यासाठी निर्धारित वेळेत पूर्ण करण्यासाठी खूप मंद असेल, तर आर्किटेक्टने विकासकाला लेखी कळवावे आणि त्यानंतर विकासक प्रगती जलद करण्यासाठी आवश्यक असलेली पावले उचलावीत जेणेकरून काम पूर्ण करण्यासाठी निर्धारित वेळेत पूर्ण करता येईल. रात्रीची सर्व कामे (जर असतील तर) अवाजवी आवाज आणि गोंधळ न करता आणि आर्किटेक्टच्या मान्यतेने आणि त्याव्यतिरिक्त, लागू असल्यास स्थानिक प्राधिकरणाच्या मान्यतेने देखील केली जातील.

विकासक सोसायटीला खालील बाबींपासून आणि त्याविरुद्ध आणि दायित्वापासून नुकसानभरपाई देईल:

काम करताना किंवा करत असताना आवाजामुळे किंवा इतर कोणत्याही अडथळ्यामुळे होणारे नुकसान आणि सर्व दाव्यांपासून आणि त्यांच्या विरुद्ध, अशा दायित्वाच्या संदर्भात किंवा त्यासंबंधित कार्यवाही, खर्च, शुल्क आणि खर्चाची मागणी.

४१. कामांचा कार्यक्रम

४१.१ सविस्तर कार्यक्रम सादर करावा लागेल - कराराच्या अंमलबजावणीपासून ३६ दिवसांच्या आत, विकासक सर्व उपक्रम आणि संपूर्ण प्रकल्पाची कामे पार पाडण्यासाठी तो ज्या प्रक्रियेचा प्रस्ताव ठेवतो त्याचा क्रम दर्शविणारा बार चार्ट / माईल स्टोन नेटवर्क / टप्प्याटप्प्याने कार्यक्रमाच्या स्वरूपात कामांचा तपशीलवार कार्यक्रम तयार करेल आणि सोसायटीला सादर करेल. त्यानंतर १५ दिवसांच्या आत सोसायटीचा आर्किटेक्ट त्यांच्या टिप्पण्या शिफारसी सोसायटीला कळवेल आणि आर्किटेक्टकडून असा संदेश मिळाल्यावर, सोसायटी तो मंजूर करेल आणि विकासकाला कळवेल.

विकासक बांधकामाच्या प्रगतीवर नियमितपणे लक्ष ठेवण्यासाठी एक यंत्रणा विकसित करेल आणि त्यानुसार दरमहा सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टना त्याचा अहवाल देईल.

४१.२ कार्यक्रमात बदल करायचा - जर कोणत्याही वेळी सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टला असे दिसून आले की प्रकल्पाच्या कामाची प्रत्यक्ष प्रगती या कलमाच्या उप-कलम (१) मध्ये नमूद केलेल्या मंजूर कार्यक्रमाशी सुसंगत नाही, तर सोसायटी आपल्या अधिकारांना बाधा न आणता विकासकांना विलंबाचे स्पष्टीकरण देण्यास सांगू शकते आणि येथे आणि/किंवा करारात परिभाषित केल्यानुसार पूर्ण होण्याच्या वेळेत कामे पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या मूळ कार्यक्रमात बदल दर्शविणारा सुधारित आणि तपशीलवार कार्यक्रम तयार करण्यास विकासकांना सांगू शकते, परंतु अशा सुधारणांची आवश्यकता असलेली कारणे/कारण, विकासकाने सोसायटीच्या संपूर्ण समाधानासाठी लेखी स्वरूपात स्पष्ट केले पाहिजेत.

४१.३ प्रगती अहवाल / छायाचित्र - साइटवर साध्य केलेल्या आणि मंजूर नेटवर्क आकृतीवर योग्यरित्या चिन्हांकित केलेल्या किंवा सोसायटी किंवा तिच्या आर्किटेक्टच्या निर्देशानुसार, कार्यक्रमाच्या वैयक्तिक क्रियाकलापांची प्रगती दर्शविणाऱ्या मासिक तपशीलवार प्रगती अहवालाच्या दोन प्रती, विकासकाद्वारे सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टना कराराच्या दरम्यान प्रगतीची वास्तविक स्थिती दर्शविणाऱ्या प्रदान केल्या जातील.

याशिवाय, दरमहा विकासकाने कामाची महत्त्वाची प्रगती दर्शविणारे पोस्टकार्ड आकाराचे रंगीत छायाचित्रांच्या दोन प्रती सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टना दिल्या पाहिजेत.

४२. बोअर-होल आणि शोध उत्खनन

जर कामाच्या अंमलबजावणीदरम्यान कोणत्याही वेळी, सोसायटी किंवा तिच्या आर्किटेक्टने विकासकाला बोअर-होल बनवण्याची किंवा शोध उत्खनन करण्याची आवश्यकता दर्शविली तर अशी आवश्यकता लेखी स्वरूपात ऑर्डर केली जाईल आणि अशा प्रत्याशित कामाच्या संदर्भात या करारातील संबंधित कलमांच्या तरतुदीनुसार ऑर्डर केलेली भर मानली जाईल.

४३. खाणी, खनिजे, जीवाश्म इ.

प्रकल्पाच्या कामाच्या ठिकाणी सापडणाऱ्या सर्व खाणी, खनिजे, जीवाश्म, नाणी, मौल्यवान वस्तू किंवा पुरातन वस्तू आणि संरचना आणि इतर अवशेष किंवा भूगर्भीय किंवा पुरातत्वीय हिताच्या वस्तू सोसायटीची संपूर्ण मालमत्ता मानल्या जातील आणि विकासक त्याच्या कामगारांना किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तींना अशा कोणत्याही वस्तू किंवा वस्तू काढून टाकण्यापासून किंवा नुकसान करण्यापासून रोखण्यासाठी सर्व वाजवी खबरदारी घेईल आणि ते सापडल्यानंतर लगेचच सोसायटीला त्याची माहिती देईल.

४४. विकासक दोष शोधेल

सोसायटीच्या आर्किटेक्टने लेखी मागणी केल्यास, विकासक कोणत्याही दोष, अपूर्णता किंवा दोषाचे कारण निश्चित करण्यासाठी आवश्यकतेनुसार शोध, चाचणी करेल. असा शोध सोसायटी किंवा तिच्या आर्किटेक्टच्या निर्देशानुसार केला पाहिजे.

४५. रहदारी आणि लगतच्या मालमत्तांमध्ये अडथळा

पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कामांच्या अंमलबजावणीसाठी आणि कोणत्याही तात्पुरत्या कामांच्या बांधकामासाठी आवश्यक असलेली सर्व कामे अशा प्रकारे केली जातील की सार्वजनिक सोयींमध्ये किंवा सार्वजनिक किंवा खाजगी रस्ते आणि पदपथांच्या वापर आणि व्यवसायांमध्ये किंवा कोणत्याही लगतच्या मालमत्तेत अनावश्यक किंवा अयोग्यरित्या अडथळा येऊ नये. विकासक अशा कोणत्याही बाबींमुळे किंवा त्यांच्याशी संबंधित उद्धवणाऱ्या सर्व दाव्यांसाठी, मागणी कार्यवाही नुकसानभरपाई खर्च शुल्क आणि खर्चाच्या बाबतीत सोसायटीला नुकसानभरपाई देईल.

४६. साइटची मंजूरी

४६.१ विकासकाने जागा स्वच्छ ठेवावी - कामाच्या प्रगतीदरम्यान विकासकाने जागा सर्व अनावश्यक अडथळ्यांपासून मुक्त ठेवावी आणि कोणत्याही बांधकाम प्रकल्पाचे आणि अतिरिक्त साहित्याचे संग्रहण किंवा विल्हेवाट लावावी आणि साइटवरून कोणताही अवशेष कचरा किंवा तात्पुरती कामे साफ करावीत आणि काढून टाकावीत जी आता आवश्यक नाहीत.

४६.२ पूर्ण झाल्यानंतर जागेची मंजूरी. - काम पूर्ण झाल्यानंतर विकासक सर्व बांधकाम प्रकल्प, अतिरिक्त साहित्य आणि सर्व प्रकारची तात्पुरती कामे साइटवरून काढून टाकेल आणि काढून टाकेल आणि संपूर्ण जागा आणि काम सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्ट / स्थानिक अधिकाऱ्यांच्या पूर्ण समाधानासाठी स्वच्छ आणि कारागीर स्थितीत ठेवेल. सोसायटीच्या सर्व सदस्यांना जागेचा ताबा देण्याच्या तारखेपासून आणि / किंवा कामे प्रत्यक्षात पूर्ण झाल्याच्या तारखेपासून किंवा सोसायटीने निश्चित केलेल्या इतर तारखेपर्यंत.

४७. वीज, पाणी आणि इतर सुविधा

४७.१ विकासकाने चांगल्या दर्जाच्या पिण्याच्या पाण्याच्या पुरवठ्याची व्यवस्था स्वतः करावी आणि बांधकामात वापरल्या जाणाऱ्या पाण्याचे सर्व शुल्क तो स्वतःच भरेल. जर महानगरपालिकेचे पाणी उपलब्ध नसेल आणि विकासकाला बांधकामासाठी बोअरवेल वापरणे किंवा टँकरने बाहेरून पाणी आणणे आवश्यक झाले तर विकासकाने ते स्वतःच्या खर्चाने करावे.

४७.२ विकासकाला वीज आणि इतर वीज जोडणी मिळविण्यासाठी आणि स्वतःच्या खर्चाने देखभाल करण्यासाठी आणि विद्युत प्रकाश आणि विजेची कार्यक्षम सेवा देण्यासाठी स्वतःची व्यवस्था करावी लागेल आणि बांधकामाच्या संपूर्ण कालावधीत वापरल्या जाणाऱ्या विजेचे पैसे ते अंतिम पूर्ण होईपर्यंत द्यावे लागतील. सोसायटी तसेच आर्किटेक्ट विविध अधिकाऱ्यांकडून आवश्यक परवानगी मिळविण्यासाठी विकासकाला सर्व शक्य मदत करतील, परंतु ते मिळविण्याची जबाबदारी आणि खर्च विकासकाची असेल.

४७.३ पिण्याच्या पाण्याचा पुरवठा - विकासक स्थानिक परिस्थिती लक्षात घेऊन, वास्तुविशारदाच्या समाधानासाठी साइटवर विकासकाच्या कर्मचाऱ्यांकडून, कामगारांकडून, वास्तुविशारदाच्या कर्मचाऱ्यांकडून पुरेसा पिण्याचा आणि इतर पाण्याचा पुरवठा करेल.

४७.४ विकासकाने खात्री करावी की प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत आणि त्यानंतर, कोणत्याही परिस्थितीत लगतच्या मालमत्तेच्या पाणीपुरवठा, वीजपुरवठा आणि प्लंबिंग, ड्रेनेज आणि सीवरेज इत्यादी विद्यमान/उपलब्ध सुविधांवर प्रतिकूल परिणाम होणार नाही किंवा कोणत्याही प्रकारे खंडित होणार नाही.

४७.५ विकासकाला विद्यमान वीज, टेलिफोन, पाणी, पाईप गॅस, सॅटेलाइट टीव्ही सेवा इत्यादींचे डिस्कनेक्शन आणि पुनर्जोडणीचा खर्च करावा लागेल आणि तसेच त्याच्याकडून बांधल्या जाणाऱ्या नवीन इमारती/इमारतींमधील फ्लॅट्स आणि इतर आवश्यक क्षेत्रांना त्या सेवांसाठी नवीन स्थापना, कनेक्शन आणि मीटर प्रदान करण्यासाठी आवश्यक असल्यास सबस्टेशनची तरतूद (किंवा विद्यमान सबस्टेशनचे स्थलांतर, जर असेल तर) करावी लागेल.

४७.६ साथीच्या स्वरूपाच्या आजाराचा प्रादुर्भाव झाल्यास, विकासक त्यावर मात करण्यासाठी सरकार किंवा स्थानिक वैद्यकीय किंवा स्वच्छता प्राधिकरणांनी केलेल्या नियमांचे, आदेशांचे आणि आवश्यकतांचे पालन करेल आणि त्यांची अंमलबजावणी करेल.

४७.७ अव्यवस्थित वर्तन - विकासक नेहमीच त्याच्या किंवा त्याच्या उप-कंत्राटदाराच्या कर्मचाऱ्यांकडून किंवा त्यांच्यामध्ये होणारे कोणतेही बेकायदेशीर, दंगलखोर किंवा अव्यवस्थित वर्तन रोखण्यासाठी आणि प्रकल्पाच्या कामाच्या जागेच्या परिसरात शांतता राखण्यासाठी आणि व्यक्ती आणि मालमत्तेचे संरक्षण करण्यासाठी सर्व वाजवी खबरदारी घेईल परंतु विकासक कोणत्याही अधिकृत पोलिस दलाच्या सदस्याशी संवाद साधणार नाही ज्यांना त्यांच्या कर्तव्यांच्या अंमलबजावणीमध्ये कामाच्या कोणत्याही भागात नेहमीच मुक्त आणि निर्विवाद प्रवेश असेल.

४७.८ कामाच्या ठिकाणी किंवा त्याच्या आसपास किंवा कामाच्या अंमलबजावणीशी संबंधित कोणताही अपघात घडल्यानंतर विकासकाने ताबडतोब सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टला अशा अपघाताची तक्रार करावी. कायद्याने असा अहवाल दाखल करणे आवश्यक असेल तेथे विकासकाने अशा अपघाताची तक्रार सक्षम अधिकाऱ्यांना करावी आणि योग्य ती कारवाई करावी.

४७.९ कराराच्या अंमलबजावणीसाठी नियुक्त केलेल्या सर्व व्यक्तींच्या बाबतीत, विकासक दर किंवा वेतन, वेतन आणि खर्च देईल आणि कामगार कायदांचे तास आणि अटी पाळेल आणि विकासक या संदर्भात सोसायटीला नुकसानभरपाई देण्यास आणि नुकसानभरपाई देण्यास सहमत आहेत.

४७.१०. अर्थ लावणे, तपशील देणे, अंमलबजावणीशी संबंधित सर्व वाद परस्पर चर्चेने सामंजस्याने सोडवले जातील किंवा नसल्यास ते फक्त ठाणे येथील कायदेशीर अधिकारक्षेत्रात असतील.

कराराच्या विशेष अटी आणि आवश्यकता

येथे आधी नमूद केलेल्या सामान्य अटी आणि शर्तीच्या सामान्यतेला बाधा न आणता आणि येथे नमूद केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांना आणि तपशीलवार आवश्यकतांना बाधा न आणता, कराराच्या खालील विशेष अटी पुनर्विकास कामाच्या सर्व पैलूंवर लागू होतील. निविदाधारकाने हे लक्षात ठेवावे की कराराच्या या विशेष अटी आणि आवश्यकता सामान्य अटींना पूरक आहेत आणि करारात कल्पना केलेल्या कामाच्या अंमलबजावणीसाठी समान बंधनकारक शक्ती असतील.

१. ठिकाण आणि साईटची थोडक्यात माहिती:

रघुकुल सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित, पारसिक, कळवा-ठाणे (यापुढे "सोसायटी" म्हणून ओळखले जाईल) याद्वारे सोसायटीच्या प्रत्यक्ष ताब्यात असलेल्या जमिनीच्या, वारशाच्या आणि जागेच्या प्रस्तावित पुनर्विकासासाठी निविदा मागवत आहे, ज्याचे सीटीएस क्रमांक ३२ असलेले सुमारे १०१७९.५० चौरस मीटर क्षेत्रफळ आहे. पारसिक, कळवा-ठाणे येथे स्थित आहे आणि ज्याच्या सीमा खालीलप्रमाणे आहेत:

उत्तरेकडे किंवा दिशेने - विराज टॉवर

दक्षिण - ९० फूट रस्ता

पूर्व - किशोर पार्क

पश्चिम - गॅलेक्सी टॉवर

मालक: रघुकुल को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड

स्थिती: मोकळ्या जमिनीवर नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था.

सदस्य संख्या : २८१ (निवासी)

२. निविदाधारकासाठी विशेष आवश्यकता आणि अटी:

i. विकासकाकडे इमारत बांधकाम आणि प्रशासनाशी संबंधित कोणताही चालू खटला नसावा.

२. प्रकल्पाच्या संपूर्ण महानगरपालिकेच्या मंजूरीसाठी लागणारा खर्च विकासकाला स्वतः करावा लागेल. विद्यमान जमिनीवर किंवा २८१ सदस्यीय सदसिकांवर कोणतेही कर्ज घेतले जाणार नाही.

- iii. विकासकाने सर्वेस पार्किंग (पोडियम) सुविधा अनिवार्यपणे प्रदान कराव्यात.
सर्व विद्यमान सदस्यांसाठी.
- iv. बांधकामाचा दर्जा विहित मानकांचे काटेकोरपणे पालन करेल.
याव्यतिरिक्त, विकासक चारही भूखंडांवर दर्शनी भागासाठी शास्त्रीय शैलीची उंची प्रस्तावित करेल.
- v. डेव्हलपरने किमान यशस्वीरित्या पूर्ण केलेले असावे
निविदा प्रक्रियेत सहभागी होण्यासाठी पात्र होण्यासाठी १,५०,००,००० चौ. फूट बांधकाम.
- vi. विकास करार सोसायटीकडून अंमलात आणला जाईल.
- vii. विकासक सुविधा प्रदान करेल ज्यामध्ये कम्युनिटी हॉल, सोसायटी ऑफिस, सुरक्षा केबिन, क्लबहाऊस, मंदिर, आधुनिक व्यायामशाळा आणि लँडस्केप गार्डन क्षेत्र समाविष्ट आहे, परंतु त्यापुरते मर्यादित नाही.
या सुविधांचे तपशील आणि क्षेत्रे विकासकाच्या प्रस्तावात स्पष्टपणे नमूद केली पाहिजेत.
- viii. सर्व भूखंड एकाच वेळी विकसित केले जातील. विकासकाने RERA अंतर्गत नमूद केलेल्या सर्व पुनर्विकास नियमांचे आणि नियमांचे पालन करावे.
- ix. इमारतीचा आराखडा सोसायटीच्या मंजूरीच्या अधीन असेल.
महानगरपालिकेच्या मंजूरीसाठी सादरीकरण.

३. पुनर्विकास योजना :-

प्रस्तावित पुनर्विकास हा लागू असलेल्या सर्वोत्तम योजनांमधून केला जाऊ शकतो आणि कोणती सर्वोत्तम आणि/किंवा सर्वात व्यवहार्य योजना असेल याचा अंतिम निर्णय केवळ सोसायटीचा असेल, ज्याचा त्या संदर्भात निर्णय अंतिम आणि विकासकावर बंधनकारक असेल.

निविदाधारकांना एक किंवा अधिक योजनांअंतर्गत त्यांचे प्रस्ताव सादर करण्याचा अधिकार असेल.

निविदा फॉर्ममध्ये नमूद केल्याप्रमाणे खालील बाबी विकासकाने पूर्ण केल्या पाहिजेत, उदा.

(अ) सोसायटीकडे जमा करावयाचे बक्षिसेचे पैसे

(ब) व्यवसाय प्रमाणपत्र मिळाल्यापासून दोन वर्षांपर्यंत सोसायटीकडे व्याजमुक्त सुरक्षा ठेव ठेवावी लागेल.

(क) बांधकाम खर्चाच्या २०% रक्कम राष्ट्रीयीकृत बँकेकडून सोसायटीच्या नावे बँक हमी दिली जाईल.

(ड) सोसायटीच्या नावे २००,००,०००/- (फक्त दोन कोटी रुपये) इतकी कामगिरी हमी २ वर्षांसाठी दिली जाईल आणि ती व्याजमुक्त परत केली जाईल. तथापि, दोष दायित्व कालावधीत सोसायटीने केलेल्या दुरुस्तीच्या कामावर झालेला कोणताही खर्च सदर रकमेतून वजा केला जाईल.

४. रेखाचित्रे:

निविदेसोबत असलेले रेखाचित्रे केवळ मर्यादित उद्देशाने आहेत जेणेकरून विकासकाला पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कामाची व्याप्ती आणि व्याप्ती समजेल आणि त्याचे मूल्यांकन करता येईल जेणेकरून सोसायटीच्या गरजा पूर्ण करण्यासाठी त्याचे स्वतःचे रेखाचित्र तयार करता येईल आणि विकासकाने त्याचे रेखाचित्रे आणि तपशील सोसायटीकडे विचार आणि मंजूरीसाठी सादर करावेत. प्रत्यक्षात काम मंजूर केलेल्या तपशील आणि रेखाचित्रांपेक्षा वेगळे असणार नाही, जोपर्यंत सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टने लेखी स्वरूपात त्यात बदल केला असेल तोपर्यंत. तपशील आणि रेखाचित्रांबाबतच्या कोणत्याही प्रश्नावर, सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टचा निर्णय अंतिम आणि विकासकांवर बंधनकारक असेल. जर कोणत्याही वेळी असे लक्षात आले की विकास कार्य मंजूर केलेल्या रेखाचित्रे आणि/किंवा मंजूर योजनांचे पालन करत नाही, तर विकासक त्यावर त्वरित उपाय करतील, परंतु कोणत्याही सुधारात्मक कृतीमुळे विकासकांना पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कामाच्या पूर्णतेसाठी विहित वेळेत मुदतवाढ मागण्याचे कोणतेही कारण देता येणार नाही, जे या अटीनुसार विचारात घेतले आहे.

५. कामाची व्याप्ती :

कार्पेट एरिया आणि कंपनीने देऊ केलेली मोबदला रक्कम
विकसक:

५.१. विकासक सोसायटीच्या २८१ सदस्यांपैकी प्रत्येकाला परिशिष्ट अ नुसार निवासी स्वयंपूर्ण फ्लॅट कार्पेट एरिया मोफत प्रदान करेल.

५.२ सोसायटीच्या सदस्यांसाठी बांधल्या जाणाऱ्या प्रत्येक इमारतीला "तांत्रिक तपशील आणि सुविधांची यादी" मध्ये नमूद केलेल्या सुविधा पुरविल्या जातील.

५.३ बांधकामाचा दर्जा अत्याधुनिक सुविधांसह 'अ' वर्ग असेल. विकासकाने त्याच्या ऑफर/बिडसह सुविधांच्या वैशिष्ट्यांसह सर्व तपशीलांचा उल्लेख करावा. सोसायटीच्या इमारतीचे सौंदर्यशास्त्र, डिझाईनिंग, बांधकामाची गुणवत्ता आणि संरचनात्मक स्थिरता आणि बाहेरील खरेदीदारांना आकर्षित करण्यासाठी विक्रीयोग्य घटकांवर बांधलेल्या इमारतीचे समान दर्जाचे असेल.

५.४ वर नमूद केल्याप्रमाणे विकासकाने मोफत देऊ केलेल्या क्षेत्राव्यतिरिक्त, सोसायटीच्या प्रत्येक सदस्याला, विकासकाने पुनर्विकास योजनेच्या आधारावर "विनिमय रक्कम / कॉर्पस फंड" म्हणून सोसायटीला किमान रु. _____/- (फक्त _____) द्यावे, जे यशस्वी बोलीदाराद्वारे नियुक्त केले जाईल.

५.५. परवानगीयोग्य एफएसआय, टीडीआर आणि संबंधित लाभांमध्ये कोणतीही वाढ सोसायटी आणि सदस्यांच्या स्वतःच्या विवेकबुद्धीवर असेल. कामाच्या दरम्यान परवानगीयोग्य एफएसआय आणि/किंवा टीडीआरमध्ये कोणतीही वाढ झाल्यास, संबंधित फायदे सोसायटीने ठरवलेल्या अटी आणि शर्तीनुसार आणि नियमांनुसार विकासकासोबत वाटले जातील आणि विकासकासोबतच्या विकास करारात त्याची तपशीलवार माहिती दिली जाईल.

तथापि, काम पूर्ण झाल्यानंतर कोणत्याही एफएसआय/टीडीआरमध्ये वाढ झाल्यास, विकासकाला वाढीव एफएसआय/टीडीआरवर कोणताही अधिकार राहणार नाही.

५.६. टीएमसीने परवानगी दिलेल्या भूखंडांचा अतिरिक्त एफएसआय आणि टीडीआर विकासकाने त्याच्या किमतीत सोसायटीच्या नावाने खरेदी करायचा आहे आणि टीएमसीकडे पहिल्या मंजूरीसाठी सादर केलेल्या आराखड्यात असा अतिरिक्त एफएसआय/टीडीआर समाविष्ट असेल (अतिरिक्त एफएसआय/टीडीआर वापरण्याच्या योजना नंतरच्या टप्प्यात सुधारित आराखड्या म्हणून सादर केल्या जाणार नाहीत).

६. बँक हमी

कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी विकासकाने कोणत्याही राष्ट्रीयीकृत बँकेकडून रोख रक्कमेवर मिळणारी बँक हमी सादर करावी, जी एकूण बांधकाम खर्चाच्या २०% च्या समतुल्य असेल, जी ३ वर्षांच्या कालावधीसाठी किंवा टीएमसीकडून व्यवसाय प्रमाणपत्र प्राप्त होईपर्यंत, यापैकी जे नंतर असेल ते वैध असेल. टीएमसीकडून व्यवसाय प्रमाणपत्र सादर केल्यानंतर आणि खालीलप्रमाणे कामगिरी हमी सादर केल्यानंतर हे जारी केले जाईल. विकास करारावर स्वाक्षरी करताना सोसायटी कोणत्या प्रकारच्या योजनेशी सहमत आहे आणि ते करण्यास योग्य आहे यावर आधारित बँक हमीची टक्केवारी सोसायटीच्या एकटे आणि पूर्ण विवेकबुद्धीनुसार ठरवू शकते/सुधारणा करू शकते. बँक हमीची अंतिम रक्कम विचारात घेण्याचा अधिकार सोसायटी राखून ठेवते.

७. कामगिरीची हमी

ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट सादर केल्यानंतर, डेव्हलपर ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट मिळाल्यानंतर दोन वर्षांसाठी दोष दायित्वाच्या रूपात परफॉर्मन्स बँक गॅरंटी देईल. २ वर्षांचा दोष दायित्व कालावधी समाधानकारकपणे पूर्ण झाल्यानंतरच परफॉर्मन्स बँक गॅरंटी सोडली जाईल. डेव्हलपरकडून अपयश आल्यास, सोसायटीला डेव्हलपरवर दंड आकारण्याचा आणि सोसायटीने वहन केलेल्या खर्चावर १८% व्याजासह जमा झालेल्या खर्चाची भरपाई करण्यासाठी बँक गॅरंटी रोखण्याचा अधिकार आहे.

विकास कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी सोसायटी सदस्यांकडून घोषणापत्राच्या स्वरूपात वैयक्तिक संमती सादर करेल.

८. ठेव, भाडे आणि दलाली

विकासकाने विद्यमान क्षेत्राच्या समतुल्य पर्यायी निवास व्यवस्था उपलब्ध करून द्यावी, किंवा सदस्याने जागा पाडण्यासाठी सोपवल्यापासून सोसायटीच्या प्रत्येक विद्यमान सदस्याला प्रचलित दरानुसार परत करण्यायोग्य ठेव + भाडे + ब्रोकरेज द्यावे. सदस्याने नवीन बांधलेल्या आणि वापरासाठी तयार असलेल्या फ्लॅटचा ताबा दिल्यापासून एक महिन्यापर्यंत (टीएमसीने व्यवसाय प्रमाणपत्र जारी केल्यानंतर).

दरमहा भाडे हे व्यापलेल्या किंवा निविदा असलेल्या कार्पेट एरियाच्या आधारावर प्रति चौरस फूट रु. ____/- च्या आधारावर मोजले पाहिजे आणि प्रत्येक सदस्याला त्यांच्या नवीन फ्लॅटमध्ये पुनर्वसन होईपर्यंत दिले पाहिजे. नवीन बांधलेल्या फ्लॅटचा ताबा आणि ताबा देण्यास तयार असलेल्या सदस्याला दिल्यानंतर एक महिन्यापर्यंत वार्षिक आधारावर १०% ने भाडे वाढवले पाहिजे.

पर्यायी निवासस्थानासाठी प्रचलित दरानुसार दरमहा मान्य केलेल्या रकमेचे आगाऊ भाडे ४८ महिन्यांच्या कालावधीसाठी किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र मिळेपर्यंत, जे नंतर असेल ते देणे आवश्यक आहे. ते सोसायटीच्या प्रत्येक सदस्याला दिले जाईल आणि कराराच्या वेळी वरील कालावधीसाठी पोस्ट डेटेड चेक (पीडीसी) सुपूर्द केले जातील. विकासक पर्यायी निवासस्थानासाठी मान्य केलेली ठेव तसेच मान्य केलेली दलाली प्रत्येक सदस्याला देईल.

९. शिफ्टिंग शुल्क

पाडण्यापूर्वी घरे काढून टाकताना आणि नवीन सदनिका ताब्यात घेतल्यानंतर घरे स्थलांतरित करताना होणाऱ्या खर्चाची भरपाई करण्यासाठी विकासकाने प्रत्येक सदस्याला शिफ्टिंग शुल्क द्यावे लागेल. कर्मचारी सदनिका स्थलांतरित करण्यासाठी ये-जा करण्यासाठी आणि ये-जा करण्यासाठी वाहतूक शुल्क म्हणून विकासकाने प्रत्येक सदस्याला किमान रु. २००००/- द्यावे.

१०. पार्किंग

ठाणे महानगरपालिकेच्या नियमांनुसार आवश्यक असल्यास, विकासकाने किमान एक कार पार्किंगची जागा किंवा ठाणे महानगरपालिकेच्या नियमांनुसार अधिक कार पार्किंगची जागा आणि डिझाइननुसार स्टिल्स/पोडियम/बेसमेंटमध्ये सोसायटीच्या विद्यमान २८१ सदनिका सदस्यांना प्रत्येकी एक दुचाकी पार्किंगची जागा मोफत उपलब्ध करून द्यावी.

११. सोसायटीचे कार्यालय:

सोसायटी ऑफिस ज्यामध्ये सर्व आवश्यक उपकरणे आणि फिटिंग्स सह संलग्न शौचालय असेल, ते डेव्हलपरने कार्पेट एरिया मोजून बांधायचे आहे आणि मालकी तत्वावर सोसायटीला मोफत वाटप करायचे आहे.

१२. क्लब हाऊसचे बांधकाम:

विकासकाने किमान चौरस मीटर कार्पेट क्षेत्रफळ असलेले फिटनेस सेंटर उपलब्ध करून द्यावे (जर डिझाइन आणि एफएसआय परमिटचा वापर असेल तर) मालकीच्या आधारावर मोफत. हे फिटनेस सेंटर केवळ सोसायटीच्या सर्व सदस्यांच्या वापरासाठी आणि फायद्यासाठी उपलब्ध असेल.

१३. विकासकाने बांधायचे विक्रीयोग्य घटक :-

संपूर्ण लेआउट तयार करायचा आहे आणि टीएमसी आणि/किंवा इतर अधिकाऱ्यांना त्यांच्या मंजूरीसाठी योजना सादर करण्यापूर्वी सोसायटीकडून मान्यता घ्यायची आहे.

१४. सर्वांसाठी पाणी, वीज आणि इतर आवश्यक सुविधांची तरतूद

समाजाचे सदस्य :

भूमिगत पाण्याची टाकी (क्षमता, संख्या आणि स्थान टीएमसी आणि इतर संबंधित अधिकाऱ्यांनी मंजूर करायचे आहे) विद्युत उपकेंद्र, पथदिवे, पाणी / सांडपाणी, टेलिफोन, गॅस, टीव्ही / केबल लाईन, वादळ पाण्याचे गटार, कंपाऊंड वॉल, प्रवेशद्वार / निर्गमन दरवाजे, सुरक्षा केबिन हे विकासकांनी प्रदान/बांधले पाहिजेत, परंतु ते सोसायटीने पूर्व-मंजूर केले पाहिजेत आणि टीएमसी आणि इतर संबंधित अधिकाऱ्यांनी मंजूर करावयाच्या योजना आणि वैशिष्ट्यांनुसार आणि त्यानुसार बांधले पाहिजेत.

१५. विकसकाद्वारे साइटची तपासणी:

निविदा सादर करण्यापूर्वी, विकासकाने पुनर्विकास प्रकल्पासाठी ऑफर केलेल्या जागेला, तिची परिस्थिती, स्थितीला भेट देऊन तपासणी करावी आणि विद्यमान रस्ते, मातीची परिस्थिती, प्रवेश, जमिनीचे क्षेत्रफळ, विकास क्षमता इत्यादींसारख्या त्याच्या स्वरूपाची स्वतःची खात्री करावी आणि निविदा कागदपत्रांच्या अटी आणि शर्तीनुसार, संपूर्ण पुनर्विकास कामाच्या सुरुवातीपासून पूर्ण होण्याशी संबंधित सर्व बाबींवर स्वतःचे मूल्यांकन घ्यावे. निविदा कागदपत्रांच्या अटी आणि शर्तीनुसार, करार आणि त्यानुसार करावयाच्या इतर कागदपत्रांनुसार, सोसायटीच्या समाधानासाठी कोणत्याही प्रकारची तक्रार, कारण किंवा अपुरी माहिती सोसायटीकडून विचारात घेतली जाणार नाही. जर विकासकाच्या मते अशी तपासणी कोणत्याही शंकांपासून मुक्त नसेल, तर तो निविदा सादर करण्याच्या शेवटच्या तारखेपूर्वी सोसायटी आणि तिच्या आर्किटेक्टच्या निदर्शनास आणून देईल.

१६. सुरक्षितता:

काम पूर्ण होईपर्यंत कोणत्याही वेळी काम सुरू असताना, विकासक सोसायटीच्या मालमत्तेचे आणि व्यक्तींचे इजा, हवामानाच्या संपर्कापासून योग्यरित्या संरक्षण करेल आणि संभाव्य अपघात किंवा दुखापतीपासून वाजवी, योग्य आणि वेळेवर खबरदारी घेईल. या बाबतीत तो अपयशी ठरल्यास, विकासक, उप-कंत्राटदार, त्यांच्याकडून किंवा त्यांच्यापैकी कोणत्याही व्यक्तीकडून किंवा त्यांच्याकडून नियुक्त केलेल्या इतर एजन्सीज, त्यांचे कर्मचारी, कर्मचारी, कामगार इत्यादींच्या निष्काळजीपणामुळे कोणत्याही व्यक्तीला किंवा सोसायटीच्या कोणत्याही मालमत्तेला झालेल्या कोणत्याही इजा, नुकसानासाठी विकासक जबाबदार आणि जबाबदार असतील.

१७. लगतच्या इमारती/मालमत्तेचे नुकसान:

बांधकामामुळे लगतच्या इमारती किंवा मालमत्तेचे कोणतेही नुकसान किंवा नुकसान झाल्यास विकासक जबाबदार असेल आणि सोसायटीने तिच्या आर्किटेक्ट्सशी सल्लामसलत करून निर्णय घेतल्यानुसार झालेल्या नुकसानाची किंवा नुकसानीची भरपाई करण्यास विकासक बांधील असेल आणि सोसायटीला विकासकाकडून ती वसूल करण्याचा अधिकार असेल आणि आर्किटेक्टशी सल्लामसलत करून सोसायटीचा असा निर्णय अंतिम आणि विकासकांवर बंधनकारक असेल.

१८. दर्जेदार साहित्याची खरेदी

कामासाठी आवश्यक असलेले सर्व बांधकाम साहित्य, बांधकाम साधने, प्लांट आणि यंत्रसामग्री जसे की वीज / यांत्रिकरित्या चालवले जाणारे काँक्रीट मिक्सर, वजनाचे बॅचर, व्हायब्रेटर, होइस्ट, कॉम्प्रेसर, पेव्हिंग आणि काँक्रीट कटर, पंप, पाईप, शीट इत्यादी विकासकाने सोसायटीच्या आर्किटेक्टच्या समाधानासाठी खरेदी केले पाहिजेत. खरेदीमध्ये विलंब झाल्यास, या संदर्भात कोणतीही सबब सोसायटी स्वीकारणार नाही.

सोसायटीकडून एक वेगळा गुणवत्ता नियंत्रण सल्लागार/पर्यवेक्षक नियुक्त केला जाऊ शकतो. विकासक वेळोवेळी बांधकामाच्या सर्व टप्प्यांना सल्लागार/पर्यवेक्षकांकडून मान्यता घेईल. विकासक सल्लागार/पर्यवेक्षकाचे शुल्क/पगार आणि सल्लागार/पर्यवेक्षकाने ठरवलेल्या गुणवत्ता नियंत्रण चाचण्यांचा खर्च उचलेल.

१९. कर्मचारी आणि कामगारांसाठी तात्पुरती निवास व्यवस्था:

बांधकामाच्या उद्देशाने साइटवर उपस्थित राहण्यासाठी आवश्यक असलेल्या मर्यादित, विकासक त्याच्या कर्मचाऱ्यांच्या आणि कामगारांच्या तात्पुरत्या निवासस्थानाची व्यवस्था स्वतः करेल. सोसायटीने तिच्या आर्किटेक्टशी सल्लामसलत करून विकासकाला वाटप केलेल्या भागावर अशी तात्पुरती निवास व्यवस्था करावी. सोसायटीची संपूर्ण मालमत्ता विकासकांनी स्वतःच्या खर्चाने योग्यरित्या कुंपण घातली पाहिजे आणि कामगार इत्यादींसाठी अशी तात्पुरती निवास व्यवस्था केवळ अशा कुंपणाच्या आतच असेल.

अशा तात्पुरत्या निवासस्थानासाठी शौचालये, पिण्यासाठी आणि स्वच्छतागृहासाठी पाणीपुरवठा आणि इतर संबंधित मूलभूत सुविधा त्याच्या खर्चाने पुरविल्या जातील, ज्या सर्व प्रकल्प पूर्ण झाल्यानंतर ताबडतोब काढून टाकल्या जातील.

विकासकाने त्याच्या कर्मचाऱ्यांची, साहित्याची आणि यंत्रसामग्रीची सुरक्षिततेची व्यवस्था स्वतः करावी. या संदर्भात विकासकाला झालेल्या कोणत्याही नुकसानासाठी सोसायटी जबाबदार राहणार नाही. विकासकाने त्याच्या कामगारांना तसेच त्याच्या सर्व उप-कंत्राटदारांच्या कामगारांना (कॅज्युअल दैनंदिन वेतनावर काम करणाऱ्या कामगार/कर्मचाऱ्यांसह) फोटो असलेले ओळखपत्र देणे बंधनकारक असेल.

अशा कामगारांना त्यांची ओळख आणि उद्देश स्थापित करता आला पाहिजे सोसायटीने बोलावल्यास, ओळखपत्रे देऊन उपस्थिती दर्शविली पाहिजे.

विकासकाने दिलेली तात्पुरती राहण्याची व्यवस्था नेहमीच स्वच्छ आणि निर्जंतुकीकरण केलेली असेल. विकासकाने त्यांच्या कर्मचाऱ्यांसाठी आणि कर्मचाऱ्यांसाठी स्वतःच्या खर्चाने सामान्य शौचालय/मुत्रविसर्जनगृह बांधावे. ते व्यवस्थित आणि स्वच्छ ठेवण्यासाठी त्याची नियमित देखभाल करावी.

करार पूर्ण झाल्यानंतर, विकासक अशा निवासस्थानांसाठी वापरल्या जाणाऱ्या सर्व झोपड्या, संरचना, शेड काढून टाकेल आणि सर्व कचरा साफ केल्यानंतर आणि साफ केल्यानंतर जमीन निर्जंतुक करेल.

विकासकाच्या दुकानांच्या साईट ऑफिससाठी, कामगार छावणीसाठी, मटेरियल स्टॅकिंग यार्ड इत्यादींसाठी वेगवेगळ्या भूखंडांची जागा उपलब्ध करून देण्यासाठी सोसायटीकडून सर्वतोपरी मदत केली जाईल आणि शक्यतो त्यांचे स्थलांतर टाळले जाईल. नेहमीच प्रदान केले जाते. जर अपरिहार्य आणि खऱ्या कारणांमुळे स्थलांतर करणे आवश्यक असेल तर विकासकाकडून कोणत्याही प्रकारची भरपाई मागितली जाणार नाही.

२०. कामाच्या ठिकाणी जाण्याचा दृष्टिकोन:

आवश्यक असल्यास, विकासक, यंत्रसामग्री, स्टोअर्स आणि साइटवर आवश्यक असलेल्या साहित्याच्या वाहतुकीसाठी त्याच्या खर्चाने साइटवर जाण्यासाठी आवश्यक असलेल्या मार्गाची / प्रवेशद्वाराची व्यवस्था स्वतः करेल.

विद्यमान झाडे शक्य तितक्या सुव्यवस्थित, अबाधित ठेवली पाहिजेत, जोपर्यंत अशी झाडे उपटून टाकायची असतील / भूखंडावरील इतरत्र सोयीस्कर ठिकाणी हलवायची असतील, ज्यासाठी विकासकाने स्वतःच्या खर्चाने सक्षम स्थानिक वैधानिक प्राधिकरणाकडून आवश्यक परवानगी घ्यावी. या बाबतीत कोणत्याही चुकीसाठी सोसायटी जबाबदार राहणार नाही.

२१. फिक्स्चर, लिफ्ट, मेकॅनिकल पार्किंग सिस्टीम, जनरेटर, इतर उपकरणे, वॉटरप्रूफिंग, दंड आकार इत्यादींसाठी वॉरंटी आणि हमीशी संबंधित कागदपत्रे आणि प्रमाणपत्रे विकासकाने भोगवटा प्रमाणपत्रासह सोसायटीला सुपूर्द करावीत.

विकासकाने परिशिष्ट क आणि ड मध्ये नमूद केलेल्या सर्व तपशीलांचे पालन करावे आणि प्रकल्पाच्या गुणवत्तेची आणि वेळेवर वितरणाची पूर्णपणे जबाबदारी विकासकाची असेल. विकासक सल्लागार आणि संस्थेच्या लेखी संमतीशिवाय इतर कोणत्याही तृतीय पक्षासोबत करार किंवा करार उप-भाडेपट्टा किंवा भाडेपट्टा देणार नाही किंवा हस्तांतरित करणार नाही आणि विकास करारांतर्गत त्याचे अधिकार कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरित करणार नाही.

२२. सामान्य:

येथे कल्पना केलेल्या विकास कामाच्या व्याप्तीमध्ये खालील बाबींचा समावेश असेल परंतु त्यापुरते मर्यादित राहणार नाही, परंतु या संदर्भात किंवा अन्यथा कोणताही खर्च सोसायटीकडून केला जाणार नाही.

- i. मंजूर आराखड्यांनुसार आणि प्लंबिंग, स्वच्छता, विद्युत काम, लिफ्ट इत्यादी साहित्याच्या वैशिष्ट्यांनुसार सर्व प्रोजेक्शन, कोनाडे इत्यादींसह एकूण बांधकामाचा खर्च.
- ii. डीपी रोड टीएमसीला सोपवण्याचा खर्च, जर असेल तर, आणि मिळवण्याचा खर्च डीपी रोड आणि सेट बॅक एरिया इत्यादींचा फायदा.
- iii. आवश्यक मंजूरी, एनओसी, मंजूरी मिळविण्याचा खर्च
टीएमसी, एनए परवानगी, यूएलसी किंवा वेळोवेळी लागू असलेल्या इतर कोणत्याही मंजूरीसह सर्व अधिकृत आणि आनुषंगिक शुल्कांसह.
- iv. महानगरपालिकेला सर्व प्रकारचे प्रीमियम, शुल्क, दंड भरणे
जिना / कॉमन पॅसेज, फ्लॉवर बेड / लिफ्ट विहीर / पाण्याचे कनेक्शन / सीवरेज कनेक्शन, रिक्त जमीन कर इत्यादींच्या बदल्यात एफएसआयसाठी कॉर्पोरेशन आणि/किंवा कोणत्याही सरकारी प्राधिकरणांना.

- v. सोसायटी सदस्यांनी तोडण्यासाठी जागा हस्तांतरित केल्याच्या तारखेपासून, TMC कडून व्यवसाय प्रमाणपत्र घेतल्यानंतर, सोसायटी सदस्यांना नवीन बांधलेला आणि व्यवसायासाठी तयार असलेला फ्लॅट दिल्यानंतर एक महिन्यापर्यंत, विद्यमान आणि नव्याने बांधलेल्या फ्लॅटसाठी महापालिका आणि इतर अधिकार्यांना भरावे लागणारे देखभाल शुल्क आणि कर विकासकाने भार उचलावा.
- vi. टीएमसीकडून ऑक्जुपेशन सर्टिफिकेट मिळवल्यानंतर विकासकाने सर्व न विकलेल्या फ्लॅट्स/दुकानांसाठी सोसायटीला नियमित देखभाल शुल्क आणि मालमत्ता कर भरावा लागेल.
- vii. सोसायटीच्या नावावर असलेल्या सर्व परत करण्यायोग्य ठेवीसह इतर कोणतेही शुल्क, जे विकासकाने कोणत्याही वैधानिक प्राधिकरणाला देय असेल, ते सोसायटीला मिळाल्यास आणि प्राप्त झाल्यावर परत केले जाईल.
- viii. विद्यमान इमारत पाडण्याचा आणि कचरा हटवण्याचा खर्च
- ix. टीडीआर खरेदी आणि वापरासाठी लागणारा खर्च
- पुनर्विकास कामांशी संबंधित इतर संबंधित विभागांशी किंवा इतर आनुषंगिक कामांशी संबंधित इतर कोणत्याही शुल्क / शुल्कासाठी खर्च, जसे की शहर सर्वेक्षण, नागरी विमान वाहतूक विभाग, रेल्वे, अग्निशमन दल, इतर कोणतेही वैधानिक प्राधिकरण इ.
- एवढा. प्रकल्पाच्या विकासाशी संबंधित आनुषंगिक खर्चासह सर्व खर्च विकासकाने उचलावा. तसेच कोणत्याही आर्किटेक्ट/तांत्रिक सल्लागार/कायदेशीर सल्लागार किंवा सोसायटीने नियुक्त केलेल्या इतर कोणत्याही सल्लागाराचे शुल्क देखील विकासकाने उचलावे. हे स्पष्टपणे समजले पाहिजे की व्यावसायिक शुल्काव्यतिरिक्त, विविध व्यावसायिकांनी प्रचलित नियमांनुसार सरकारला देय असलेला सेवा कर ऑफरर/विकासकाने भरावा.

xi. विकास कराराचा खर्च ज्यामध्ये स्टॅम्प ड्युटी आणि नोंदणी शुल्क, कायदेशीर शुल्क इत्यादींचा समावेश आहे, विकासकाने वहन करावे, तसेच स्टॅम्प ड्युटी आणि नोंदणी शुल्क, व्हॅट, सेवा कर, एलबीटी, कायदेशीर शुल्क किंवा कर आणि शुल्कातील कोणताही फरक, जीएसटी किंवा सरकार आणि ठाणे महानगरपालिकेने इतर कोणत्याही करांबाबत वैयक्तिक सदस्यांसोबत केलेल्या करारांच्या खर्चाव्यतिरिक्त वैयक्तिक सदस्यांसोबत केलेल्या करारांसाठीचा खर्च.

xii. सोसायटीच्या आवारात प्रदर्शित होणाऱ्या कोणत्याही जाहिरातींसाठी किंवा होर्डिंगसाठी किंवा कोणत्याही मोबाईल किंवा कम्प्युनिकेशन टॉवरशी किंवा सोसायटीवर प्रदर्शित होणाऱ्या कोणत्याही जाहिरात साहित्यासाठी विकासकाने कोणताही करार किंवा सामंजस्य करार करू नये.

xiii. विकासकाने वरील पॅरामीटर्सच्या आधारे आपला प्रस्ताव सादर करावा आणि कराराच्या वेळीच प्रत्येक विद्यमान सदस्याला द्यावयाच्या भरपाईची रक्कम नमूद करावी.

चौदावा. बांधकाम काम करण्यासाठी कामावर असलेल्या कामगारांना आणि इतर व्यक्तींना देय असलेले बांधकाम साहित्य, वाहतूक, विमा आणि पगार इत्यादींचा खर्च यासह सर्व बांधकाम खर्च.

xv. बांधकाम आणि मजुरीसाठी वीज आणि पाण्याचा खर्च.

पंधरावा. प्रकल्पाच्या विकासाशी संबंधित आनुषंगिक खर्चासह सर्व खर्च विकासकानेच करावयाचा आहे.

पंधरा. सर्व प्रकारचे विमा प्रीमियम (कर्मचारी, कामगार, कामगार इत्यादींसाठी देय प्रीमियमसह), स्थानिक आणि इतर सरकारी अधिकाऱ्यांकडून विकास प्रस्ताव मंजूर करण्यासाठी आणि अंमलबजावणीसाठी आवश्यक असलेले महानगरपालिका कर, मुद्रांक शुल्क आणि ठेवी. विकास कराराच्या अंमलबजावणीमध्ये सोसायटीविरुद्ध कोणताही खटला झाल्यास सर्व खर्च.

अठरावा. जकात, एलबीटी, व्हॅट, जीएसटी सेवा कर, विक्री कर, एनए कर, रिक्त जमीन कर किंवा वेळोवेळी लागू होणारा इतर कोणताही कर यासह टीएमसी/सरकारला देय असलेले सर्व कर.

xix. आणि/किंवा आवश्यक असलेले इतर कोणतेही खर्च, शुल्क आणि खर्च पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कामाशी संबंधित.

xx. निर्दिष्ट साहित्य वापरून विविध सुविधांचा खर्च.

xxi. विकासकाने त्याच्या सोयीसाठी आणि सुरक्षिततेसाठी स्वतंत्रपणे नियुक्त केलेल्या अशा सर्व सल्लागारांचे व्यावसायिक शुल्क.

xxii. पुनर्विकासासाठी सोसायटीने नियुक्त केलेल्या अशा सर्व सल्लागारांचे व्यावसायिक शुल्क, ज्यामध्ये आर्किटेक्ट, पीएमसी, स्ट्रक्चरल सल्लागार, कायदेशीर सॉलिसिटर इत्यादींचा समावेश आहे, ज्यामध्ये विकासकाची नियुक्ती होईपर्यंत सोसायटीने भरलेल्या व्यावसायिक शुल्काची परतफेड समाविष्ट आहे.

xxiii. टीएमसीमध्ये करावयाचा टीडीआर कपातीचा खर्च आणि संबंधित खर्च.

xxiv. बांधकाम सुरू करण्याच्या समावेशासह सर्व मंजूरींचा खर्च प्रमाणपत्र, भोगवटा प्रमाणपत्र, इमारत पूर्णत्व प्रमाणपत्र ज्यामध्ये छाननी शुल्क, ठेवी इत्यादींचा समावेश आहे जे टीएमसी आणि इतर सरकारी विभागांना भरावे लागतात.

xxv. इतर कोणतेही आनुषंगिक खर्च.

xxvi. आकस्मिक परिस्थिती

परिशिष्ट अ - विद्यमान कार्पेट क्षेत्राची माहिती
सोसायटी सदस्य

परिशिष्ट - ब - भूखंड क्षेत्राचा तपशील

परिशिष्ट - क - तपशीलांची यादी

परिशिष्ट - अ

सोसायटी सदस्यांसाठी विद्यमान कार्पेट क्षेत्र

कार्पेट क्षेत्र विवरण सारांश (प्लॉट अ)

विद्यमान कार्पेट जसेच्या तसे मोजमाप		४४०
प्लॉट अ	ए१	२०
	ए२	२०
	ए३	२०
	ए४	१५
एकूण सदस्य संख्या		७५
एकूण कार्पेट क्षेत्र		३३,०००

कार्पेट क्षेत्र विवरण सारांश (प्लॉट बी)

विद्यमान कार्पेट जसेच्या तसे मोजमाप		४४०	५१०
प्लॉट बी	बी१	२०	-
	बी२	२०	-
	बी३	२०	-
	बी४	-	२०
एकूण सदस्य संख्या		६०	२०
एकूण कार्पेट क्षेत्र		२६,४००	१०,२००

कार्पेट क्षेत्र विवरण सारांश (प्लॉट सी)

विद्यमान कार्पेट जसेच्या तसे मोजमाप		३१८	४४०	५१०
प्लॉट सी	सी१	२०	-	-
	सी२	२०	-	-
	सी३	-	-	२०
	सी४	-	२०	-
	सी५	-	२६	-
एकूण सदस्य संख्या		४०	४६	२०
एकूण कार्पेट क्षेत्र		१२,७२० २०,२४०		१०,२००

कार्पेट क्षेत्र विवरण सारांश (प्लॉट डी)

विद्यमान कार्पेट जसेच्या तसे मोजमाप		४४०	५१०
प्लॉट डी	डी१	१०	१०
एकूण सदस्य संख्या		१०	१०
एकूण कार्पेट क्षेत्र		४४००	५१००

परिशिष्ट - ब

भूखंडाची माहिती

महाराष्ट्र शासन

मालमत्ता पत्रक

032

गाव/पेठ : पारसिक		तालुका/न.मु.का. : न.मु.अ. ठाणे		जिल्हा : ठाणे	
नगर भुमापन क्रमांक	शिट नंबर	प्लॉट नंबर	क्षेत्र चौ.मी.	धारणाधिकार	आसनाला दिलेल्या आकारणाचा किंवा माझ्याचा तपसिल आणि त्याच्या फेरतपासणीची नियत वेळ
32		93649.62		क	

सुविधाधिकार

हक्काचा मुळ धारक H
वर्ष: 2008 रघुकुल को.ऑ.हौ.सोसायटी लि.
पट्टेदार
इतर मार
इतर शेर

दिनांक	व्यवहार	खंड क्रमांक	नविन धारक(चा) पट्टेदार(पा) किंवा मार	साक्षात्केन
29/06/2014 नोंद / 2014 पुणे दि. 16/2/2014 अन्वये मिळकत पत्रिकेवरील नमुद क्षेत्राची अमिलेखावरून खात्री करून सदर मिळकतीचे अक्षरी क्षेत्र तेरा हजार सहाशे एकोणसाठ पूर्णांक व्यापारी शतांश मात्र चौ.मी.अशी नोंद केली.				फेरफार क्र. 96 प्रमाणे सही- 29/06/2014 न.मु.अ. ठाणे

हे मालमत्ता पत्रक डिजिटली स्वाक्षरीत आहे

हि मिळकत पत्रिका (दिनांक १/१/२०२० १२:००:०० AM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केली असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

मिळकत पत्रिका डाऊनलोड दिनांक 2/2022 4:58:06 PM

वेधता पडताळणी साठी <http://aapleabhiakh.mahabhumi.gov.in/DSL/propertycard> या संकेत स्थळावर जाऊन 2996900009908496 हा क्रमांक वापरावा.



कृपया संलग्न FSI योजना शोधा: (१.१०-मूलभूत FSI + १.१५-
TDR + ०.५०-प्रीमियम + ३० वर्षे जुने इमारत लाभ + ५% हिरवा इमारत FSI)

रघुकुल सीएचएस, सीटीएस क्रमांक 32, गाव- पारसिक, तालुका- ठाणे (प्लॉट अ)			
१ (अ) मागील मंजूरीनुसार क्षेत्र		२६२७	चौ.मी.
२ सबप्लॉटसाठी वजावट			
रस्ता अंतर्गत क्षेत्र		०.००	
ताब्यात नसलेला परिसर		१७५.९०	
३ भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्रफळ		२४५१.१० चौ.मी.	
४ एकूण एफएसआय १.१		३२६७.५८ चौ.मी.	
प्रत्येक देयक योजनेनुसार विद्यमान बीयूए = ३२६७.५८ चौ.मी.)			
निव्वळ भूखंड क्षेत्रफलानुसार मूलभूत एफएसआय १.१० एफएसआय = २८८९.७० चौ.मी. UDCPR मधील नियम ७.५ नुसार - जे जास्त असेल ते विचारात घेऊन. म्हणून, ३२६७.५८ चौ.मी. मूलभूत एफएसआय म्हणून.			
(टीडीआर) साठी ५ भर			
रस्त्याची रुंदी (डीपीनुसार)	२५.००		माउंट
११५% परवानगीयोग्य टीडीआर ऑफ (२४५१.१० X ११५% = २८१८.७७ चौ. मे.)	२८१८.७७		चौ.मी.
३०% झोपडपट्टी टीडीआर ऑफ (२८१८.७७ X ३०% = ८४५.६३ चौ. मे.)		८४५.६३	
७०% नियमित टीडीआर ऑफ (२८१८.७७ X ७०% = १९७३.१४ चौ. मे.)		१९७३.१४ चौ.मी.	
६ (प्रीमियम) ५०% प्रति UDCPR (२४५१.१० X ५०% = १२२५.५५ चौ. मे.)			
साठी भर		१२२५.५५ चौ.मी.	
७ ५% ग्रीन बिल्डिंग एफएसआय		१६३.३८ चौ.मी.	
८ (३० वर्षांच्या जुन्या बिल्ड बेनिफिटसाठी) अस्तित्वात असलेल्या ५०% रकमेची भर. जुन्या			
मंजूरीनुसार क्षेत्रफळ (BUA= ३२६७.५८ चौ.मी.)			
(३२६७.५८ X ५०% = १६३३.७९ चौ. मे.)		१६३३.७९ चौ.मी.	
९ एकूण परवानगीयोग्य BUA (४+५+६+७+८)		९१०९.०६ चौ.मी.	
निवासी प्रस्तावित		८७०९.०६	
१० पूरक एफएसआय ६०%		५२२५.४४ चौ.मी.	
व्यावसायिक प्रस्तावित		४००.००	
११ पूरक एफएसआय ८०%		३२०.०० चौ.मी.	
१२ एकूण परवानगीयोग्य BUA (९+१०+११)		१४६५४.५० चौ.मी.	
		१५७७४१.०६ चौ.फूट	

रघुकुल सीएचएस साठी प्रोफॉर्म		, सीटीएस क्रमांक ३२, गाव- पारसिक, तालुका- ठाणे (प्लॉट बी)	
१ (अ) मागील मंजूरीनुसार क्षेत्र		२९३३	चौ.मी.
२ सबप्लॉटसाठी वजावट		०.००	चौ.मी.
रस्ता अंतर्गत क्षेत्र		०.००	चौ.मी.
ताब्यात नसलेला परिसर		०.००	
३ भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्रफळ		२९३३.०० चौ.मी.	
४ एकूण एफएसआय १.१		३५०४.९७ चौ.मी.	
(प्रति मंजूरी योजनेनुसार बाहेर पडणारा BUA = ३५०४.९७ चौ.मी.)			
निव्वळ भूखंड क्षेत्रफलानुसार मूलभूत एफएसआय १.१० एफएसआय = ३२२६.३० चौ.मी. UDCPR मधील नियम ७.५ नुसार - जे जास्त असेल ते विचारात घेऊन. म्हणून, ३५०४.९७ चौ.मी. बेसिक एफएसआय म्हणून.			
(टीडीआर) साठी ५ भर			
रस्त्याची रुंदी (डीपीनुसार)	२५.००		माउंट
११५% परवानगीयोग्य टीडीआर ऑफ (२९३३ X ११५% = ३३७२.९५ चौ. मे.)	३३७२.९५		चौ.मी.
३०% झोपडपट्टी टीडीआर ऑफ (३३७२.९५ X ३०% = १०११.८९ चौ. मे.)		१०११.८९	
७०% नियमित टीडीआर ऑफ (३३७२.९५ X ७०% = २३६१.०७ चौ. मे.)		२३६१.०७ चौ.मी.	
६ (प्रिमियम) ५०% प्रति UDCPR (२९३३ X ५०% = १४६६.५० चौ. मे.) साठी			
भर		१४६६.५० चौ.मी.	
७ ५% ग्रीन बिल्डिंग एफएसआय		१७५.२५ चौ.मी.	
८ (३० वर्षांच्या जुन्या बिल्ड बेनिफिटसाठी) अस्तित्वात असलेल्या ५०% रकमेची भर. जुन्या			
मंजूरीनुसार क्षेत्रफळ (BUA= ३५०४.९७ चौ.मी.)			
(३५०४.९७ X ५०% = १७५२.४९ चौ. मे.)		१७५२.४९ चौ.मी.	
९ एकूण परवानगीयोग्य BUA (४+५+६+७+८)		१०२७२.१ चौ.मी.	
निवासी प्रस्तावित		९५२२.१५	
१० पूरक एफएसआय ६०%		५७१३.२९ चौ.मी.	
व्यावसायिक प्रस्तावित		७५०.००	
११ पूरक एफएसआय ८०%		६००.०० चौ.मी.	
१२ एकूण परवानगीयोग्य BUA (९+१०+११)		१६५८५.४५ चौ.मी.	
		१७८५२५.७ चौ.मी.	

रघुकुल सीएचएस, सीटीएस क्रमांक 32, गाव- पारसिक, तालुका- ठाणे (प्लॉट सी)			
१ (अ) मागील मंजूरीनुसार क्षेत्र		३६४७.५	चौ.मी.
२ सबप्लॉटसाठी वजावट		०.००	चौ.मी.
रस्ता अंतर्गत क्षेत्र		०.००	चौ.मी.
ताब्यात नसलेला परिसर		०.००	
३ भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्रफळ		३६४७.५० चौ.मी.	
४ एकूण एफएसआय १.१		४०१२.२५ चौ.मी.	
(प्रति मंजूरी योजनेनुसार बाहेर पडणारा BUA = ४०१२.२५ चौ.मी.)			
निव्वळ भूखंड क्षेत्रफळानुसार मूलभूत एफएसआय १.१० एफएसआय = ४०१२.२५ चौ.मी. UDCPR मधील नियम ७.५ नुसार - जे जास्त असेल ते विचारात घेऊन. म्हणून, ४०१२.२५ चौ.मी. बेसिक एफएसआय म्हणून.			
(टीडीआर) साठी ५ भर			
रस्त्याची रुंदी (डीपीनुसार)	२५.००		माउंट
११५% परवानगीयोग्य टीडीआर ऑफ (३६४७.५० X ११५ % = ४१९४.६३ चौ. मे.)	४१९४.६३		चौ.मी.
३०% झोपडपट्टी टीडीआर ऑफ (४१९४.६३ X ३०% = १२५८.३९ चौ. मे.)		१२५८.३९	
७०% नियमित टीडीआर ऑफ (४१९८.६३ X ७०% = २९३९.२४ चौ. मे.)		२९३९.२४ चौ.मी.	
६ (प्रिमियम) ५०% प्रति UDCPR (३६४७.५० X ५०% = १८२३.७५ चौ. मे.) साठी			
भर		१८२३.७५ चौ.मी.	
७ ५% ग्रीन बिल्डिंग एफएसआय		२००.६१	चौ.मी.
८ (३० वर्षे जुने घर बेनिफिट) साठी ५०% अतिरिक्त. जुन्या मंजूरीनुसार क्षेत्रफळ (BUA= ४०१२.२५ चौ.मी.)			
(४०१२.२५ X ५०% = २००६.१३ चौ. मे.)		२००६.१३ चौ.मी.	
९ एकूण परवानगीयोग्य BUA (४+५+६+७+८)		१२२३७.३६ चौ.मी.	
निवासी प्रस्तावित		१११३७.३६	
१० पूरक एफएसआय ६०%		६६८२.४२ चौ.मी.	
व्यावसायिक प्रस्तावित		११००.००	
११ पूरक एफएसआय ८०%		८८०.०० चौ.मी.	
१२ एकूण परवानगीयोग्य BUA (९+१०+११)		१९७९९.७८ चौ.मी.	
		२१३१२४.८३ चौ.प्लॉट	

रघुकुल सीएचएस साठी प्रोफॉर्म		, सीटीएस क्रमांक ३२, गाव- पारसिक, तालुका- ठाणे (प्लॉट डी)	
१ (अ) मागील मंजूरीनुसार क्षेत्र		९७२	चौ.मी.
२ सबप्लॉटसाठी वजावट		०.००	चौ.मी.
रस्ता अंतर्गत क्षेत्र		०.००	चौ.मी.
ताब्यात नसलेला परिसर		१०४.५७	
३ भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्रफळ		८६७.४३	चौ.मी.
४ एकूण एफएसआय १.१		९७०.००	चौ.मी.
(प्रति जकात आराखडा म्हणून बाहेर पडणारा BUA = ९७० चौ.मी.)			
निव्वळ भूखंड क्षेत्रफळानुसार मूलभूत एफएसआय १.१० एफएसआय = ९५४.१७ चौ.मी. UDCPR मधील नियम ७.५ नुसार - जे जास्त असेल ते विचारात घेऊन. म्हणून, ९७० चौ.मी. बेसिक एफएसआय.			
(टीडीआर) साठी ५ भर			
रस्त्याची रुंदी (डीपीनुसार)	२५.००		माउंट
११५% परवानगीयोग्य टीडीआर ऑफ (८६७.४३ X ११५% = ९९७.५४ चौ. मी. टन.)	९९७.५४		चौ.मी.
३०% झोपडपट्टी टीडीआर ऑफ (९९७.५४ X ३०% = २९९.२६ चौ. मी.)		२९९.२६	
७०% नियमित टीडीआर ऑफ (९९७.५४ X ७०% = ६९८.२८ चौ. मी.)		६९८.२८	चौ.मी.
६ (प्रिमियम) ५०% प्रति UDCPR (८६७.४३ X ५०% = ४८६ चौ. मी.) साठी भर			
		४३३.७२	चौ.मी.
७ ५% ग्रीन बिल्डिंग एफएसआय		४८.५०	चौ.मी.
८ (३० वर्षांच्या जुन्या बिल्ड बेनिफिटसाठी) अस्तित्वात असलेल्या ५०% रकमेची भर. क्षेत्र			
जुन्या मंजूरीनुसार (BUA= 970 चौ.मी.)			
(९७० X ५०% = ४८५ चौ. मी.)		४८५.००	चौ.मी.
९ एकूण परवानगीयोग्य BUA (४+५+६+७+८)		२९३४.७६ चौ.मी.	
निवासी प्रस्तावित		२६८४.७६	
१० पुरक एफएसआय ६०%		१६१०.८६ चौ.मी.	
व्यावसायिक प्रस्तावित		२५०.००	
११ पुरक एफएसआय ८०%		२००.००	चौ.मी.
१२ एकूण परवानगीयोग्य BUA (९+१०+११)		४७४५.६२ चौ.मी.	
		५१०८१.८० चौ.फूट	

परिशिष्ट "क"

तपशील आणि सुविधांची यादी

१. मजल्यापासून मजल्यापर्यंत उंची - ३.०५ मीटर.
२. आरसीसी फ्रेम असलेली रचना ज्यामध्ये बाह्य भिंती ६" जाडीच्या विटा/काँक्रीट ब्लॉक्स आणि अंतर्गत ४" जाडीच्या विटांच्या दगडी भिंती/काँक्रीट ब्लॉक्स आहेत, बाह्य पृष्ठभाग स्पेक्ट्रम / रेनोवो सिंथेटिक रेझिन प्लास्टरने फिनिश केलेले आहेत आणि अंतर्गत पृष्ठभाग किमान १२ मिमी जाडीच्या वाळूच्या प्लास्टरसह नीरू फिनिशसह.
३. फरशी आणि डॅडोसाठी सजावटीच्या संगमरवरीसह प्रवेशद्वार लॉबी. उर्वरित स्टिल्ट क्षेत्रात इंटरलॉकिंग पेक्ड ब्लॉक्स असतील.
४. पहिल्या मजल्यापर्यंत संगमरवरी आणि पहिल्या मजल्यापासून कोटा दगडात जिना राइजर, ट्रेड आणि लँडिंग , जिन्यासाठी TW हँडरेलसह. सर्व राइजर आणि ट्रेड एका तुकड्यात ½ इंचाच्या नोजिंगसह असावेत.
५. फरशी : २'X २' विट्रीफाइड फरशी टाइल्स (मार्बोनाइट / कजारिया / निटको / जॉन्सन).
६. टाइल डॅडो: सर्व शौचालये आणि बाथरूममध्ये सजावटीच्या बॉर्डरसह आणि स्वयंपाकघरातील प्लॅटफॉर्मच्या वरच्या कमाल मर्यादेपर्यंत मंजूर मेक आणि रंगाच्या डिझायनर सिरेमिक ग्लेड टाइल्सचे पूर्ण उंचीचे डॅडो. (निटको/कजारिया/ जॉन्सन)
७. स्वच्छताविषयक वस्तू : हिंदुस्तान / नेयसर / सेरा / कोहलर / जग्वार
८. स्वयंपाकघरातील प्लॅटफॉर्म: ग्रॅनाइट टॉप आणि फॅसिया आणि स्टेनलेस स्टील सिंकसह कडप्पा फ्रेम. योजनेनुसार सर्व्हिस प्लॅटफॉर्म.
९. प्लंबिंग : सीपीव्हीसी पाईप्स आणि 'जॅक्वार' सीपी फिटिंग्ससह लपवलेले प्लंबिंग. बाथरूम आणि एकत्रित शौचालयांमध्ये मिक्सर आणि शॉवरसह गरम आणि थंड पाण्याचे पाईपिंग आणि माचीवर गीझर पॉइंट.
१०. इलेक्ट्रिकल्स : पॉलीकॅबच्या 'आयएसआय मार्क' चे छुपे इलेक्ट्रिकल वायरिंग, मान्यताप्राप्त गेजचे कॉपर वायर, पीव्हीसी जंक्शन बॉक्स, पीव्हीसी कंड्युट्स आणि मॉड्यूलर स्विचेस (एल अँड टी/सीमेन्स) सह. इलेक्ट्रिकल लेआउटनुसार लाईट पॉइंट्स प्रदान केले जातील. लिफ्टिंग रूम आणि बेडरूममध्ये फोन आणि टीव्ही केबल पॉइंट्स, इन्व्हर्टरसाठी वायरिंग.

११. १" सिरिज सेक्शन असलेल्या ब्लॅक ग्रॅनाइट सिलसह हेवी गेज्ड एनोडाइज्ड अॅल्युमिनियम फ्रेम केलेल्या ग्लेझ्ड खिडक्या आणि आर्किटेक्चरने मंजूर केलेल्या ५ मिमी क्लिअर टफन फ्लोट ग्लास, स्लाइडिंग, ड्राइंगनुसार उघडता येण्याजोग्या किंवा लूव्हर्ड, हँडल, हिंग्ज, स्टॉपर्स इत्यादीसह, मान्यताप्राप्त दर्जाच्या. लिव्हिंग रूमसाठी फ्रेंच खिडक्या. मच्छरदाणी (SS) सह अतिरिक्त ट्रॅक. शौचालय आणि स्वयंपाकघरातील खिडक्यांमध्ये एक्झॉस्ट फॅन प्रदान करणे.

१२. प्रत्येक फ्लॅटच्या मुख्य दरवाजासाठी संगमरवरी उंबरठा.

१३. मुख्य दरवाजा - TW फ्रेम असलेला, फ्रेंच पॉलिशसह पॅनेल केलेला दरवाजा, गोदरेज ट्राय-लेव्हल लॅचसह, सेफ्टी चेन, हँडल्स, अल्ट्रॉप, टॉवर बोल्ट, बिजागर इत्यादी मान्यताप्राप्त दर्जाचे.

इतर दरवाजे - सागवानाच्या चौकटीत सॉलिड कोअर फ्लश दरवाजे, हँडल, अल्ट्रॉप, स्टॉपर, टॉवर बोल्ट, बिजागर इत्यादींसह, मान्यताप्राप्त दर्जाचे.

शौचालयाचे दरवाजे: हँडल, बिजागर, टॉवर बोल्ट इत्यादींसह मोल्ड केलेले FRP/PVC दरवाजे, मान्यताप्राप्त दर्जाचे; संगमरवरी फ्रेमवर बसवलेले.

१४. मंजूर आकार आणि प्रकाराची लिफ्ट (ओटीआयएस/मिसुबुशी/फुजिटोक/कोने).

१५. आराखड्यात दाखवल्याप्रमाणे इमारतीभोवती पीसीसी (प्लिंथ प्रोटेक्शन) फरसबंदी.

१६. डिझाइननुसार कंपाऊंड वॉल आणि गेट्स

१७. टेरेसमध्ये पांढऱ्या सिमेंटमध्ये ग्लेझ्ड टाइल चिप्ससह पूर्ण विटांच्या कोबासह वॉटरप्रूफिंग असावे.

१८. सर्व बाह्य पृष्ठभागावर वॉटरप्रूफ "अॅक्रिलिक" चे दोन कोट असावेत.

"इमल्शन" रंगाची फिनिश मंजूर टिंटसह असावी. अंतर्गत पृष्ठभागांना रंगीत धुलाई असावी. अन्यथा निर्दिष्ट केल्याशिवाय सर्व लाकडी चौकटी, दरवाजे मंजूर दर्जाच्या इन्मल रंगाने सजवावेत.

१९. बेडरूम आणि लिव्हिंग रूमसाठी स्प्लिट एसी स्लॉटची व्यवस्था.

२०. तळमजल्यावर सुरक्षा रक्षक/नोकर इत्यादींसाठी इलेक्ट्रिक लॉकिंग सुविधेसह सामान्य शौचालये.

२१. पंपासह बोअरवेल.

२२. भूजल पुनर्भरणासाठी पावसाचे पाणी साठवण्याची व्यवस्था.

२३. डिझाइननुसार गेटजवळ सुरक्षा केबिन.

२४. फाउंडेशनमध्ये वाळवीविरोधी उपचार.

२५. मास्टर बेडरूम टॉयलेटमध्ये प्रत्येक फ्लॅटसाठी एक कनेक्शनसह १२५ लिटर क्षमतेची गरम पाणी तापवण्याची सौर यंत्रणा.

२६. लेटर बॉक्स, नेम प्लेट्स, फ्लॅट नंबर, सोसायटीचे नाव.

२७. सामान्य प्रकाशयोजना, लिफ्ट आणि पंपांसाठी डिझेल जनरेटर.

२८. इमारतीभोवती आणि सामान्य लॉबीमध्ये सीसीटीव्ही सुरक्षा व्यवस्था.

२९. सोसायटी ऑफिस, शौचालयाची सुविधा असलेले फिटनेस सेंटर (यूडीसीपीआर नियमांनुसार).

३०. इमारतीभोवती आवश्यक प्रकाश व्यवस्था केली जाईल.

टीप :- वरील यादी सूचक आहे आणि संपूर्ण नाही.

बनवलेल्या वस्तूंची यादी:

१. सिमेंट ओपीसी ४३ ग्रा. (फिनिशिंग वर्क्स) अल्ट्रा टेक, अंबुजा, एसीसी आणि बिर्ला सुपर/५३ ग्रा. (आरसीसी वर्क्स).

२. दगडी बांधकाम: ६" X ४" जाडीचे काँक्रीट ब्लॉक/विटा.

३. स्टील : चाचणी केलेले प्रमाणित टॉर स्टील, टीएमटी, सेल किंवा समतुल्य.

४. लिफ्टिंग रूममध्ये फ्लोअरिंग: कजारिया/निटको/मार्बोनाइट, नवीन किंवा समतुल्य (समाजाने मान्यता दिलेली).

५. २० मिमी जाडीचा ग्रॅनाइट स्लॅब: सोसायटीने मंजूर केलेले बहुरंगी पॉलिश केलेले ग्रॅनाइट/क्वार्ट्ज मटेरियल.

६. वाळू: EIC ने मान्यता दिलेली नदीची उगमस्थाने (अनुज्ञेय गाळ मर्यादित)

७. धातू १ आणि २ काळा कोनीय (फ्लॅंकी नाही, ठिपके नसलेला)

८. वॉटरप्रूफिंग कंपाऊंड : पेंट केलेले वॉटरप्रूफिंग कंपाऊंड पिडिलाइट/फिक्सिट

९. सागवान लाकूड : सीपी सागवान लाकूड.

१०. लिबास, लॅमिनेट : ग्रीनलॅम, अँकर, सुंडेक

११. सीपी सागवान लाकूड : फक्त हंगामी

१२. कुलूप, रात्रीची कुंडी : ट्राय-लेव्हल गोदरेज / येल.

१३. तांब्याची तार : पॉलीकॅब/फिनोलेक्स

१४. स्विचेस/प्लग : एल अँड टी / सीमेन्स/अँकर

१५. पीव्हीसी कंड्युट २० व्यास किंवा आवश्यकतेनुसार: वर्तुळ / चाप / डायमंड

१६. लाईट फिटिंग्ज : हॅवेल्स किंवा समतुल्य.

१७. सीआयपीप्स : नेको किंवा समतुल्य.

१८. पीव्हीसी पाईप्स : प्रिन्स फक्त बनवतो.

१९. तांबे पाईप्स : राजको ब्रॅडचे ७ मिमी कॉपर पाईप्स/
धातू निर्यात/ऑस्ट्रेन.

२०. जीआय बॉल व्हॉल्व्ह : फक्त आयएसआय बनवतो.

२१. अॅल्युमिनियम विभाग : फक्त जिंदाल.

२२. काच : फिकट हिरव्या रंगात असाही किंवा संत गोबेन
रंगीत चष्मे.

२३. टॅप्स आणि फिटिंग्ज : Jaquar/Kohler/Grohe/TOTO (CP)

२४. बाह्य रंग : एशियन पेंट्स

२५. अॅक्रिलिक बेस्ड पेंट : एशियन पेंट्स

२६. प्रवासी लिफ्ट : ओटिस/कोन/मित्सुबिशी/फुजीटेक

२७. अग्निशमन	: टीएमसी किंवा अग्निशमन एनओसीने निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे जर लागू
२८. इंटरकॉम	: सर्व सदस्यांसह इंटरकॉम सुविधा आणि सुरक्षा आणि समाज कार्यालयासह वाद्यांसह बजर अलार्म.
२९. कमर्शियल प्लाय/मरीन प्लाय	: फक्त शतक २०००.
३०. हार्डवेअर	: गोदरेज, सॉर्बिट, येल, युरोपा / EBCO.
३१. पेव्हर ब्लॉक	: कॉनवुड/निटको
३२. स्वच्छताविषयक वस्तू	: हिंदुस्तान/पॅरीवेअर/कोहलर/टोटो/जॅग्वार
३३. अंतर्गत रंग	: नेरोलॅक/एशियन पेंट्समध्ये आयसीआय ३ इन १
३४. पांढरा सिमेंट	: जे.के. बिल्डा

टीप: सर्व साहित्याचे नमुने त्यांच्या चाचणी प्रमाणपत्रांसह सादर करणे आवश्यक आहे, सोसायटी आणि सल्लागाराने प्रमाणित आणि मंजूर केले पाहिजे.

परिशिष्ट - ड

आरसीसी तपशील

१. झोन III साठी भूकंप प्रतिरोधक डिझाइनसह IS 1893 ची पुष्टी करणारी आणि IS 13920 नुसार तपशीलवार असलेली RCC फ्रेम केलेली रचना, जमिनीपासून मजल्यापर्यंत उंची 3.15 मीटर (सीमांत मोकळ्या जागांची उपलब्धता आणि DC नियमांनुसार उंचीच्या निर्बंधांच्या अधीन).
२. सर्व साइट मिश्रित काँक्रीटची रचना आरसीसी सल्लागाराच्या निर्देशानुसार आयएस - ४५६ च्या आवश्यकतांनुसार काँक्रीट मिसळून करावी.
३. सर्व रेडी मिक्स काँक्रीट, जिथे लागू असेल तिथे, प्रतिष्ठित आरएमसी पुरवठादार - अल्ट्राटेक/एसीसी/समतुल्य यांचे असावेत आणि आरसीसी सल्लागाराची पूर्व परवानगी घ्यावी.
४. सर्व स्टील TATA, SAIL किंवा JINDAL चे FE 500 D ग्रेडचे असावे.
५. संबंधित आयएस स्पेसिफिकेशन (आयएस ४५६-२०००) नुसार काँक्रीट आणि स्टीलची चाचणी करावी.
६. सर्व काँक्रीट घटकांचे १४ दिवसांसाठी अनिवार्य वॉटर क्युरिंग.
७. स्ट्रक्चरल कन्सल्टंटच्या मान्यतेने GGBS आणि फ्लाय-अॅशचा वापर तपासला जाईल.
८. योग्य फिनिशिंगसाठी शटरिंग मटेरियल १२ मिमी अधिक रुंदीचे असावे.
९. डेव्हलपरने मूळ काँक्रीटच्या समान ग्रेडचे १६/१८ गेज अॅनिल्ड बाइंडिंग वायर आणि काँक्रीट कव्हर ब्लॉक्स वापरावेत.
१०. काँक्रीट ब्लॉक वर्क आणि आरसीसीचा जॉइंट जोडण्यासाठी जाळी मजबूत करणे.
११. पीएमएम (पॉलिमर मॉडिफाईड मोर्टार) वापरून काँक्रीटमधील पृष्ठभागावरील दोषांची दुरुस्ती.
१२. मिश्रण आणि क्युअरिंगसाठी वापरल्या जाणाऱ्या पाण्याची गुणवत्ता संबंधित आचारसंहितेमध्ये दिलेल्या आवश्यकतांनुसार असावी. रासायनिक विश्लेषण करून मिश्रण आणि क्युअरिंगसाठी त्याची योग्यता निश्चित केली जाईल.

चाचणी अहवाल पीएमसीला सादर केला जाईल..
१३. सिमेंट, स्टील, रेडी मिक्स काँक्रीट (आरएमसी), वाळू, ऑप्रीगेट्स, ब्लॉक्स, विटा इत्यादी सर्व साहित्य मंजूर मानक आणि दर्जाचे.

कामाच्या अंमलबजावणीसाठी आवश्यक असलेले आणि आवश्यक असलेले साहित्य विकासकाने त्याच्या खर्चाने आणावे. जर कोणतेही साहित्य अस्वीकार्य दर्जाचे किंवा विनिर्देशानुसार नसल्याचे आढळले, तर सोसायटी/पीएमसी ते नाकारू शकते. विकासकाने अशा नाकारलेल्या साहित्याला त्याच्या खर्चाने साइटवरून त्वरित काढून टाकावे.

१४. विकासकाने त्याच्या बाजारपेठेतील अनुभवाचा वापर करावा आणि साहित्याच्या कमतरतेमुळे कामाच्या प्रगतीवर परिणाम होणार नाही याची खात्री करण्यासाठी पुरेशा प्रमाणात साहित्य आधीच खरेदी करावे.

१५. मंजूर केलेल्या साहित्यांच्या/ब्रँडच्या यादीतीलच साहित्य वापरले पाहिजे.

जर निर्दिष्ट ब्रँड उपलब्ध नसेल, तर दुसरा समतुल्य ब्रँड वापरला जाऊ शकतो, जर तो खरेदी करण्यापूर्वी सोसायटी/पीएमसीने लेखी मान्यता दिली असेल.

१६. सर्व साहित्य आणि कारागिरी नवीनतम भारतीय मानकांच्या वैशिष्ट्यांनुसार असेल.

१७. विकासकाने फक्त सर्वोत्तम दर्जाचे साहित्य वापरावे आणि ते साठवताना, हाताळताना आणि वापरताना सर्व आवश्यक खबरदारी घ्यावी. तो स्वतः आणि त्याच्या खर्चाने संबंधित भारतीय मानकांच्या विशिष्टतेनुसार त्यांची चाचणी करून घेईल आणि चाचणी अहवाल पीएमसीला सादर करेल. चाचणी अंतर्गत साहित्य स्वतंत्रपणे रचले जाईल आणि पीएमसीने वापरासाठी परवानगी दिल्याशिवाय ते वापरले जाणार नाही. सोसायटी/पीएमसीने प्रथम मान्यता दिल्याशिवाय कामात कोणतेही साहित्य वापरले जाणार नाही.

१८. विकासक स्वतःच्या खर्चाने आणि विलंब न करता, कामात वापरण्यासाठी प्रस्तावित केलेल्या साहित्याचे नमुने पीएमसी/सोसायटीला पुरवेल. जर नमुने मंजूर झाले नाहीत, तर विकासक पुनर्विकास करारातील वैशिष्ट्यांचे पालन करणारे नवीन नमुने मंजुरीसाठी पीएमसी/सोसायटीला पुरवण्याची व्यवस्था करेल.

१९. विकासक, प्रकल्पात वापरल्या जाणाऱ्या विविध उपकरणे आणि प्रणालींचे तांत्रिक आणि ऑपरेशनल तपशील, पीएमसी/सोसायटीला त्यांच्या मंजुरीसाठी आगाऊ आणि स्वतःच्या खर्चाने प्रदान करेल आणि त्यावर कारखाना चाचण्या पाहण्याची व्यवस्था देखील करेल.

२०. सोसायटी/पीएमसीने नियुक्त केलेल्या चाचणी एजन्सीद्वारे वेळोवेळी कोणत्याही सामग्रीची स्वतंत्र चाचणी आणि विश्लेषण केले जाऊ शकते.

विकासक स्वतःच्या खर्चाने, सोसायटी/पीएमसीने निर्देशित केलेले साहित्य चाचणी एजन्सी किंवा विश्लेषकांना पुरवेल आणि वितरित करेल. जर कोणत्याही चाचणीचा निकाल सोसायटी/पीएमसीला असमाधानकारक असेल, तर सादर केलेले साहित्य नाकारले जाईल.

२१. जेव्हा जेव्हा असे साहित्य साइटवर प्राप्त होईल तेव्हा विकसकाने (लागू असेल तेव्हा) उत्पादकांच्या साहित्य चाचणी प्रमाणपत्रे सोसायटी/सल्लागारांना सादर करावीत.
२२. डेव्हलपर संबंधित आयएस कोडनुसार काँक्रीट क्यूब्सची कास्टिंग, क्युरिंग आणि चाचणी करेल.
२३. विकसक लागू असलेल्या आचारसंहितेनुसार किंवा जर असा कोड उपलब्ध नसेल तर उत्पादकांच्या शिफारशीनुसार साहित्य साठवेल, हाताळेल आणि मिसळेल.
२४. काँक्रीटचे काम आयएस ४५६: २००० नुसार केले पाहिजे, पाण्याचे सिमेंट प्रमाण, किमान सिमेंटचे प्रमाण, पाणी आणि वाळूची गुणवत्ता आणि क्युरिंग यावर विशेष काळजी घेतली पाहिजे.
२५. अशा सर्व चाचणी कामाचे रेकॉर्ड विकसकाने साइटवर जतन केले पाहिजेत आणि जेव्हा आवश्यक असेल तेव्हा तपासणीसाठी सादर केले पाहिजेत.

परिशिष्ट - ई

क्रियाकलापांचा क्रम

डेव्हलपरने खाली दिलेल्या कामांचा क्रम पाळला पाहिजे:

अ. परिसराचे सर्वेक्षण

सोसायटी आणि डेव्हलपरशी करार करण्यापूर्वी, विकासकाने भूखंडांच्या अचूक क्षेत्रफळाची पडताळणी करण्यासाठी सर्वेक्षण केले पाहिजे. विद्यमान प्लॅट्सचे मान्य केलेले बेस कार्पेट क्षेत्रफळ आधीच निर्दिष्ट केलेले आहे आणि विकासकाद्वारे ते मोजले जाणार नाही.

ब. सोसायटीसोबत पुनर्विकास करार

ज्या बोलीदाराची बोली स्वीकारली जाईल तो सोसायटीसोबत पुनर्विकास करार करेल ज्यामध्ये निविदा कागदपत्रांमध्ये नमूद केलेल्या परंतु त्यापुरते मर्यादित नसलेल्या अटी तसेच तपशीलांचा समावेश असेल. बोलीदार, त्याचे कायदेशीर प्रतिनिधी, वारस, कार्यकारी, प्रशासक, उत्तराधिकारी इत्यादी कराराच्या पूर्ण आणि पूर्ण अंमलबजावणीसाठी बांधील असतील. पुनर्विकास करारात हे समाविष्ट असेल:

- करारपत्रे (कायदेशीर आणि तांत्रिक)
- निविदा कागदपत्र
- मूळ बोली दस्तऐवज
- संबंधित पत्रव्यवहार म्हणजे सर्व पत्रे/पत्रव्यवहार जे भाग आहेत स्वीकृती पत्रात उल्लेख केलेला करार.
- हेतू पत्र आणि स्वीकृती पत्र.
- सोसायटीने योग्यरित्या मंजूर केलेले लेआउट प्लॅन आणि ठराविक फ्लोअर प्लॅन.
- बांधकामाचे सूक्ष्म वेळापत्रक आणि मास्टर प्रोजेक्ट वेळापत्रक उपक्रम.

क. संबंधित एजन्सी / विभागांकडून योजनांना मान्यता

विद्यमान बांधकाम पाडण्याच्या प्रस्तावाला सोसायटीकडून मंजूरी घ्यावी लागेल. सोसायटीने मंजूर केलेले आराखडे विकासकाने या प्रकारच्या कामांसाठी आवश्यक असलेल्या विविध विभाग/एजन्सींकडून मंजूरीसाठी सादर करावेत.

विकासकाने आवश्यक / संपूर्ण FSI, TDR आणि प्रीमियम FSI खरेदी करून लोड करावे आणि TMC कडून बांधकाम परवानगी घ्यावी (आणि लागू असल्यास MPCB कडून स्थापनेसाठी संमती घ्यावी).

ड. सर्व सदस्यांसह वैयक्तिक करार

टीएमसीकडून आराखड्यांना मंजुरी मिळाल्यानंतर आणि विद्यमान सदस्यांना तात्पुरत्या ट्रान्झिट निवासस्थानाचे वाटप केल्यानंतर, प्रत्येक विद्यमान सदस्यासोबत एक वैयक्तिक पीएए करारावर स्वाक्षरी केली जाईल ज्यामध्ये प्रदान केले जाणारे प्रत्यक्ष कार्पेट क्षेत्र, सुविधा, विस्थापन भरपाई, कष्ट भरपाई, कार पार्क आणि पुनर्विकास करारानुसार मान्य केलेल्या देयकाच्या अटींचा समावेश असेल.

ई. प्रारंभ प्रमाणपत्र

टीएमसीकडून कामाचा प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळाल्यावर आणि सर्व सीसी अटींचे पालन केल्यानंतर, विकासक सदस्यांना रिक्त ताबा देण्यासाठी नोटीस जारी करेल. रिक्त ताबा देताना विकासकाने बँक हमी सादर करावी.

च. तात्पुरत्या निवासस्थानात स्थलांतरित होणे

तात्पुरत्या संक्रमण निवासस्थानात स्थलांतरित करण्यासाठी मंजूर केलेल्या प्रस्तावानुसार, सदस्यांना दलाली, ठेव, आगाऊ भाडे आणि शिफ्टिंग शुल्क आणि इतर निर्दिष्ट खर्चासह विस्थापन भरपाई दिली जाईल.

ग. विद्यमान संरचनेचे विध्वंस

टीएमसीकडून सीसी मिळवल्यानंतर आणि बँक गॅरंटी दिल्यानंतर आणि कष्ट भरपाई, विस्थापन भरपाईची मान्य रक्कम, ब्रोकरेज आणि शिफ्टिंग शुल्क इत्यादी दिल्यानंतर आणि सर्व सदस्यांनी त्यांची जागा रिकामी केल्यानंतर आणि सोसायटीने विकासकाला मालमत्तेत प्रवेश करण्याचा परवाना दिल्यानंतरच विद्यमान बांधकामे पाडण्याचे काम सुरू केले जाईल. पाडण्याचे काम पूर्ण झाल्यानंतर, विकासक टीएमसीला सुरुवातीची सूचना सादर करेल. सुरुवातीची सूचना सादर केल्यापासून 1 आठवडा पूर्ण झाल्यानंतर विकासक काम सुरू करेल.

एच.

इमारतीचे बांधकाम

नवीन रचना करारानुसार आणि विद्यमान सदस्यांच्या पुनर्स्थापनेनुसार बांधावी लागेल.

मी.

सोसायटीला सोपवणे

विकासकाने मान्य केलेल्या अटीनुसार त्याच्या सर्व वचनबद्धतेचे पालन करावे आणि सर्व बाबतीत पूर्ण असलेली जागा सोसायटीला सर्व फायदे आणि सुविधांसह, पूर्ण व्यवसाय प्रमाणपत्र, इमारत पूर्णत्व प्रमाणपत्र, लागू असल्यास एमपीसीबीकडून काम करण्यास संमती इत्यादीसह सोपवावी.

तो मालमत्तेची कागदपत्रे, मंजूर आराखडे, हमी, देखभाल करार, तांत्रिक कॅटलॉग, चाचणी प्रमाणपत्रे आणि सर्व उपकरणांचे ओ अँड एम मॅन्युअल आणि पुनर्विकासाच्या उद्देशाने विविध अधिकाऱ्यांशी केलेले सर्व पत्रव्यवहार यासह सर्व मूळ कागदपत्रे देखील सुपूर्द करेल.

फॉर्म 'अ'

कंपनीच्या बोलीचे सामान्य तपशील

कंपनी/विकासक/बांधकाम करणाऱ्याचे नाव -

भागीदारांचे नाव/किंवा कंपनीच्या संचालकांचे नाव

१) विकासकांचा/त्यांचा मुंबई/मुंबईबाहेर/शाखा असल्यास त्यांचा पत्ता

संस्थेचा प्रकार (मालमत्ता / भागीदारी / मर्यादित / इ.)

(कायदेशीर स्थिती परिभाषित करणाऱ्या कागदपत्रांच्या प्रती जोडा)

२) भागीदारी किंवा मर्यादित कंपनीच्या बाबतीत, सर्व भागीदार / संचालकांच्या शेअर्सची टक्केवारी नमूद करा.

३) इतर सिस्टर कन्सर्न/इतर असोसिएट कंपनी/इतर कंपन्यांच्या गटाचे नाव. या कंपन्यांच्या वेगवेगळ्या सह-मालकांची किंवा संचालकांची नावे नमूद करा.

४) सर्व कंपन्यांच्या स्थापनेची तारीख

५) बँकर्सची नावे

६) सॉलिसिटरची नावे

७) चार्टर्ड अकाउंटंट्सची नावे

८) ऑडिट केलेल्या बॅलन्स शीट आणि नफा आणि तोटा खात्याच्या प्रती द्या.
(गेल्या तीन वर्षांपासून ऑडिट केलेले).

आवश्यक असल्यास वेगळे पत्रके जोडा.

फॉर्म 'ब'

प्रमुख कंपनीच्या कर्मचार्यांचे नाव, प्रमुख कर्मचार्यांचा बायोडाटा

फर्मसोबत काम करणाऱ्या व्यक्तींची यादी

वरिष्ठ नाही.	व्यक्तीचे नाव	पात्रता वर्षे	सह फर्म	एकूण अनुभव	विभाग पदनाम	

कंपनीच्या प्रमुख कर्मचाऱ्यांचा संक्षिप्त बायोडाटा

आवश्यक असल्यास वेगळे पत्रक जोडा.

फॉर्म 'क'

फर्ममध्ये काम केलेल्या/किंवा पूर्वी काम करणाऱ्या कामगार/मटेरियल, पंबिंग, इलेक्ट्रिकल, मटेरियल कंत्राटदाराची माहिती: -

वरिष्ठ नाही.	चे नाव कंपनी आणि चे नाव कंत्राटदार	पत्ता दूरध्वनी			प्रकल्पाचे नाव पूर्ण झाले किंवा हातात आहे	वर्ष
			कार्यालय	मोबाईल		

आवश्यक असल्यास वेगळे पत्रक जोडा.

अतिरिक्त तपशील आवश्यक आहेत

१. सॉल्व्हन्सी प्रमाणपत्र
२. TDR चा स्रोत (स्वतःचा/खरेदी)
- ३ निधीचा स्रोत (स्वतःचा)
४. ९००१ इत्यादी कोणत्याही रेटिंग प्राधिकरणाकडे फर्मची नोंदणी.
५. जीएसटी उद्देशांसाठी नोंदणीकृत आहे का. असल्यास, क्रमांक आणि तारीख नमूद करा.
प्रमाणपत्राच्या प्रती द्या.
- ६ कायमस्वरूपी खाते क्रमांक (पॅन) नमूद करा. आयकर मंजूरी प्रमाणपत्राच्या प्रती द्या.
७. रेरा अंतर्गत नोंदणीकृत आहे का? असल्यास, क्रमांक आणि तारीख नमूद करा.
प्रमाणपत्राच्या प्रती द्या.

आवश्यक असल्यास वेगळे पत्रक जोडा.

आर्थिक बोली - १ (लेटरहेडवर टाईप करायची)

निविदा सूचना

आयटम नाही	ऑफर (आकृतीत) ऑफर (शब्दात)	
अ) विकासक विद्यमान सदस्यांना, सदस्यांच्या विद्यमान कार्पेट क्षेत्रफळाएवढे कार्पेट क्षेत्रफळ मोफत देण्यास सहमत आहे, ज्यामध्ये दिलेल्या तपशीलानुसार परिशिष्ट 'अ' आणि पुढे परिशिष्ट-अ' मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे विद्यमान क्षेत्रापेक्षा जास्त ---% अतिरिक्त कार्पेट क्षेत्र मोफत देण्यास सहमत आहे (सेवा स्लॅबचे क्षेत्र वगळून जे मोफत असतील आणि कार्पेट क्षेत्र म्हणून गणले जाणार नाहीत)		
ब) विकासक देण्यास सहमत आहे (अ) मध्ये नमूद केलेल्या मोफत अतिरिक्त क्षेत्रापेक्षा सवलतीच्या दराने (----- चौरस फूट) ----- चौरस फूट पर्यंत अतिरिक्त कार्पेट क्षेत्रफळ विक्रीयोग्य क्षेत्राच्या प्रति चौरस फूट सवलतीचा दर जास्तीत जास्त कार्पेट क्षेत्रफळ ज्यावर सवलत दिली जाईल		
क) विकासक सदस्याला (अ) आणि (ब) मध्ये नमूद केलेल्या क्षेत्रापेक्षा जास्त आवश्यक असलेले अतिरिक्त क्षेत्र किंवा युनिट / सदस्यांनी विद्यमान कार्पेट क्षेत्राचा काही भाग परतफेड करण्यासाठी रु. -----/ चौ.फूट देण्यास सहमत आहे. येथे		
ड) कराराच्या वेळी विकासक सोसायटीला एकरकमी भरपाई/कॉर्पस फंड देण्यास सहमत आहे.		

e)	अ) विकासक देण्यास सहमत आहे ये-जा करण्यासाठी शुल्क. ब) वाहतुकीसाठी सुरक्षा ठेव निवास आणि दलाली		
f)	विकासक भाडे देण्यास सहमत आहे सदस्य (पहिल्या , दुसऱ्या, तिसऱ्या आणि चौथ्या वर्षासाठी) (उत्खननानंतर)		
छ) मी)	बँक हमी		
२)	परफॉर्मन्स बँक गॅरंटी		
h)	सुरक्षा ठेव		
i)	सोसायटी ऑफिस रूम		
j)	क्लब हाऊस		

घोषणा :-

१) आम्ही/मी जाहीर करतो की या निविदेविरुद्धचा आमचा वरील प्रस्ताव
..... योजनेवर आधारित.

२) आम्ही/मी सहमत आहोत की सोसायटी कोणत्याही गोष्टी स्वीकारण्याचा किंवा नाकारण्याचा अधिकार राखून ठेवते
कोणतेही कारण न देता निविदा.

निविदाधारकाची सही आणि शिक्का

तारीख :-

स्थान

शॉर्टलिस्ट केलेल्या डेव्हलपरने नंतर सादर करावयाची कागदपत्रे

अंतर्दृष्टी

१. पूर्ण झालेल्या आणि सुरू असलेल्या प्रकल्पांच्या बांधकाम परवानगीची प्रत, सीसी आणि ओसी.
२. गेल्या तीन आर्थिक वर्षांचे ऑडिट केलेले ताळेबंद
३. एकूण देणी
४. एकूण मालमत्ता
५. चालू दायित्व
६. बँक ओव्हरड्राफ्ट
७. तरल मालमत्ता
८. चालू मालमत्ता
९. कंपन्यांच्या गटाचे ऑडिट केलेले बॅलन्स शीट
१०. वैयक्तिक वळण
११. गट वळण
१२. तो सोसायटीला देऊ इच्छित असलेली / आवश्यक असलेली इतर कोणतीही माहिती.