**पुनर्विकास करारासाठी मुख्य कलमे;**

1. पुनर्विकास पूर्ण होण्याचा कालावधी दोन वर्षांपेक्षा जास्त नसावा आणि विशेष प्रकरणांमध्ये कोणत्याही अत्यावश्यक बाबींच्या बाबतीत 3 वर्षांपेक्षा जास्त नसावा.
2. विकासकाने पुनर्विकास प्रकल्पाच्या 20% किमतीची बँक हमी द्यावी.
3. पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत विकासकाने त्याच भागातील सदस्यांना पर्यायी निवासस्थान देण्याचा प्रयत्न करावा. अन्यथा, तो सदस्यांना मान्य असलेले मासिक भाडे आणि ठेव (त्याच परिसरातील भाड्याच्या प्रचलित दराच्या समतुल्य) भरेल किंवा संक्रमण शिबिरे उपलब्ध करून देईल.
4. या आगाऊ भाड्याचा अनादर झाल्यास, सोसायटीला बिल्डरला त्यांच्या संबंधित फ्लॅटची विक्री करण्यापासून किंवा कोणत्याही नवीन फ्लॅट खरेदीदाराला त्यांच्या संबंधित फ्लॅटचा ताबा घेण्यापासून रोखण्याचा अधिकार आहे.
5. करार नोंदणी कायदा 1908 अंतर्गत नोंदणीकृत असावा.
6. पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण झाल्यानंतर आणि सोसायटीच्या सर्वसाधारण सभेच्या मंजुरीनंतरच सर्व नवीन सदस्यांना सोसायटीमध्ये प्रवेश दिला जाईल.
7. करारामध्ये मान्य चटई क्षेत्राचा विशिष्ट उल्लेख असावा.
8. विकासकाला दिलेले विकास हक्क अहस्तांतरणीय असतील.
9. पुनर्विकासाच्या सर्व कायदेशीर परवानग्या मिळाल्यानंतरच सदनिका मालक त्यांचे सदनिका रिकामे करतील आणि ज्यांच्या मालकीच्या सदनिका आहेत त्यांचे हक्क गमावणार नाहीत.
10. कंत्राटदार, वास्तुविशारद आणि सोसायटी यांच्यातील करारात अशी अट असावी की पुनर्विकासाच्या कामावर विवाद असल्यास, नियमांच्या नियम क्रमांक ९१ नुसार निकाली काढण्यात येईल.
11. पुनर्विकसित इमारतीसाठी भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर, फ्लॅटचे वितरण सध्याच्या मजल्यांच्या प्रचलित व्यवस्थेनुसार केले जावे. फ्लॅटचे वाटप चिठ्ठ्यांद्वारे करणे आवश्यक असताना, इमारत पूर्ण झाल्यानंतरच विकासकाने पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण झाल्यानंतर लॉटरी प्रणाली उपलब्ध करून द्यावी. विकासकाने रजिस्ट्रारच्या प्रतिनिधीच्या उपस्थितीत फ्लॅटच्या वितरणासाठी सोडतीची व्यवस्था करावी आणि संपूर्ण प्रक्रियेचे व्हिडिओ शूटिंग केले जाईल.
12. समितीचा कोणताही सदस्य किंवा पदाधिकारी विकासक किंवा त्याचा नातेवाईक नसावा.
13. महानगरपालिका / सक्षम प्राधिकाऱ्याने मंजूर केलेल्या इमारतींचे आराखडे पुन्हा माहितीसाठी पालिकेच्या सर्वसाधारण सभेपुढे ठेवण्यात येतील. मंजूर दस्तऐवजांची प्रत मिळवू इच्छिणाऱ्या सदस्याला त्याच्या लेखी अर्जावर ती मिळू शकते. वाजवी शुल्क आकारून माहिती देण्यास समिती बांधील आहे.
14. गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्याने बिल्डरने पुरवलेल्या अतिरिक्त सुविधा/सुविधांसाठी देखभाल शुल्कात कोणतीही वाढ केल्यामुळे सर्व सदस्यांचे हित लक्षात घेऊन आर्थिक परिणामांची गणना आणि मूल्यांकन करणे आवश्यक आहे. सरासरी आर्थिक क्षमतेनुसार सभासदाने विकासकाला विचारले पाहिजे की तो देखभाल शुल्क उचलण्यास तयार आहे का जे अन्यथा सोसायटी सदस्यांनी उचलले असते. अशा व्यवस्थेच्या बाबतीत, सोसायटीने विकासकाला नवीन पुनर्विकास इमारतीतील अतिरिक्त सदनिका विकण्याची परवानगी देण्यापूर्वी रक्कम वेगळ्या खात्यात जमा करण्यास सांगावे.
15. सदस्यांना भाडे आणि इतर शुल्क भरणे यासह परंतु त्यापुरते मर्यादित नसून मान्य कालावधीपेक्षा प्रकल्पास उशीर झाल्यास योग्य दंड/नुकसान जोडण्याची खात्री करा.

पुनर्विकास कराराचा मसुदा तयार करताना आणि संबंधित कागदपत्रे अ] विचारात घेतले जाणारे कायदे 1. महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायदा, नियम, उपनियम, S.79A आणि अधिसूचना दिनांक 03.01.2009. 2. महाराष्ट्र विनियमन विकास अधिनियम. 3. महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट्स ऍक्ट, 4. महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप ऍक्ट. 5. भारतीय करार कायदा. 6. मालमत्ता हस्तांतरण कायदा 7. सुलभता कायदा. 8. महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा, 9. म्हाडा , 10. सार्वजनिक परिसर कायदा, 11. MRTP कायदा, 12. विकास नियंत्रण नियमावली DCR 33(7) 13. नागरी प्रक्रिया संहिता. 14. महा मुद्रांक कायदा. ब] ड्राफ्टिंग स्टेजपर्यंत प्रक्रिया 1. सोसायटीकडे कन्व्हेयन्स (डीम्ड कन्व्हेयन्स) असणे आवश्यक आहे. 2. स्ट्रक्चरल ऑडिट, जीर्ण, दुरुस्ती करण्यायोग्य नाही 3. अहवालात एफएसआय वापरलेली शिल्लक, टीडीआर, फंगीबल एफएसआय, सोसायटीच्या जमिनीची विकास क्षमता, आर्थिक लाभ अंदाज याविषयी तपशील असणे आवश्यक आहे. क] ड्राफ्टिंग असाइनमेंट. 1. ठराव 2 2. निविदा 3. सामंजस्य करार 4. संमती पत्र, 5. विकास करार 6. फ्लॅटसाठी शीर्षक दस्तऐवज. 7. पॉवर ऑफ अॅटर्नी फक्त कामासाठी 8. नुकसानभरपाई D] विचारात घेण्यासाठी प्रक्रिया SGBM फॉलो करणार सोसायटी 1. PMC अहवाल 2. बिड्स शॉर्ट लिस्टिंग 3. बिल्डर्सची निवड 4. विकास करार मसुदा मंजूरी 5. विकास करार अंमलबजावणी E] प्रस्तावाचा सारांश लक्षात ठेवा विकासकाला जमिनीची किंमत नाही तर फक्त बांधकाम खर्च आहे आणि त्याला नफा वाटायचा आहे. F] विकास कराराचा मसुदा तयार करण्यासाठी विचारात घेतले जाणारे मुद्दे (अध्यायानुसार) I] वाचन 1. सोसायटीद्वारे आयोजित कन्व्हेयन्स. 2. मंजूर आराखड्यानुसार कार्पेट आणि बिल्ट-अप चौरस फूट क्षेत्रामध्ये विद्यमान बांधकाम. 3. एफएसआयचा वापर, शिल्लक आणि एकूण विकास संभाव्यता 4. शिल्लक एफएसआय, सेटबॅक, 5. टीडीआर चौ. ft. लोड केले जाऊ शकते. 6. फंगीबल एफएसआय, उपलब्ध II. व्याख्या अटींची व्याख्या आणि लागू कायद्याचे संदर्भ 3 III. PMC SGBM, निविदा, बिड शॉर्ट लिस्टिंग, SGBM, Reg , व्हिडिओ रेकॉर्डिंग, LIO/MOU, अटी अंतिमीकरण, DA, SGBM, पॉवर ऑफ अॅटर्नी, S.79A आणि 03.01.2009 च्या अधिसूचनेनुसार अनुसरण केलेल्या प्रक्रियेचे वर्णन करा . IV. वाटाघाटी - वाटाघाटी 1. आशयाचे पत्र किंवा सामंजस्य ज्ञापन 2. डेव्हलपरचे लेटर ऑफ इंटेंटची स्वीकृती रेकॉर्डिंगचे पत्र. 3. विकास कराराच्या अटी. V. खालील मुद्द्यांसाठी वाटाघाटी आणि संदर्भ 1. इरादा पत्र/इरादा पत्राची स्वीकृती बोली दस्तऐवजापेक्षा श्रेष्ठ आहे. इरादा पत्राची स्वीकृती एक करार तयार करते 2. प्रत्येक सदस्याला कार्पेटमध्ये क्षेत्र जोडणे 3. आगाऊ धनादेशाद्वारे भाडे आगाऊ धनादेशाद्वारे सोसायटीकडे ठेवायचे ब्रोकरेज आगाऊ चेक जमा करून आगाऊ धनादेशाद्वारे वाहतूक 4. बँक गॅरंटी समान सोसायटी घटकाचा बांधकाम खर्च परफॉर्मन्स लिंक्ड रिडिंग गॅरंटी 5. धारणाधिकार किंवा नो सेल-ऑफर टाळल्या पाहिजेत 6. फ्लोअरिंग, खिडक्या, ए/सी ओपनिंग, गॅस गिझर, डिश अँटेना, सिक्युरिटी कॅमेरा कॉपर वायर यांसारख्या संलग्नकांमध्ये विविध सुविधांचे मॉडेल , भिंतींवर कलर प्लास्टर ऑफ पॅरिस, सोसायटी ऑफिस, सिक्युरिटी केबिन, इलेक्ट्रिसिटी पॉइंट्स, किचन फर्निचर वॉटर आउटलेट्स, प्लंबिंग अॅक्सेसरीज. 7. सुविधा मॉडेल निवडण्याचे सदस्यांना स्वातंत्र्य 8. परिशिष्ट 4 9 मध्ये नमूद केलेल्या बांधकामाची गुणवत्ता सुसज्ज करणे 11. वेळेचे वेळापत्रक (18 महिने ते 24 महिने) 12. विकास कराराच्या अंमलबजावणीसाठी ठेवी कॉर्पसमध्ये समायोजित कराव्या लागतील. 13. समाजाकडून कोणताही खर्च उचलावा लागणार नाही. 14. विकासकाकडून वकील आणि PMC फी. 15. नवीन फ्लॅट्सच्या नोंदणीसाठी शीर्षक दस्तऐवज त्रिपक्षीय सहमत आहेत, विकासकाद्वारे मुद्रांक शुल्क 16. पेमेंट किंवा भाड्याची पद्धत, कॉर्पस 17. फ्लॅट्स रिकामी करण्यापूर्वी सोसायटीकडे जमा करणे आवश्यक आहे. 18. सदनिकांचे डिझाईन सदनिकांची दिशा लेखी संमतीशिवाय सदस्याच्या सदनिकांचे स्थान बदलले जाणार नाही. 19. गार्डन, जॉगिंग ट्रॅक, जिम, हॉल स्कायलेंज , लिफ्ट्स, सर्व्हंट्स लिफ्ट, स्पेअर लिफ्ट, स्ट्रेचर लिफ्ट. 20. IOD नंतर जागा सोडणे आणि नवीन फ्लॅट टायटल दस्तऐवजाची नोंदणी 21. O/c नंतर ताबा. 22. पार्किंग 23. सोसायटीद्वारे बीएमसीच्या मंजुरीपर्यंत ठेवण्याची योजना. सहावा. अत्यावश्यक मुद्दे 1. वेळ हे कराराचे सार आहे 2. निर्दिष्ट वेळेसह बांधकामाचे टप्पे. 3. डिफॉल्ट यंत्रणा ज्यामुळे समाप्ती होते 4. दंड, दररोज विलंब/एकरकमी. 5. कोणत्याही राज्याच्या डिफॉल्ट किंवा विलंबाचे परिणाम 6 महिने बांधकाम इतर विकासक किंवा कंत्राटदाराकडे घेणे 5 6. o/e सह सदस्यांना ताबा द्यावा. आणि प्रथम सुविधा 7. नवीन सदनिका खरेदी करणार्‍यांना जोपर्यंत सदस्यांना भोगवटा प्रमाणपत्र आणि सुविधांसह ताबा मिळत नाही तोपर्यंत त्यांना कोणताही ताबा दिला जाणार नाही. 8. बँक गॅरंटीशी लिंक करून पेमेंट्स/डिफॉल्टची सुरक्षा किंवा चेकचा अनादर. 9. नवीन विकसक VII वर स्विच करण्यासाठी आर्किटेक्टची NOC आवश्यक नाही किंवा परवानगी मानली जात नाही. समाप्ती/निराशा 1. बांधकामाचा टप्पा वेळेत पूर्ण करण्यात चूक. 2. समाजाकडून कोणतेही दावे किंवा नुकसान नाही. 3. विकासकाकडून सोसायटीला नुकसानभरपाई. 4. लवाद कलम, संदर्भाचे मुद्दे परिभाषित करा 5. सहकारी न्यायालयाकडे काही विवाद 6. मध्यस्थीसाठी काही विवाद. 7. तांत्रिक मध्यस्थी 8. वास्तुविशारदाच्या पर्यवेक्षण प्रमाणपत्राची सर्वोच्चता. 9. वस्तू, लेख काढून टाका अन्यथा ती सोसायटीची मालमत्ता असेल. आठवा. सामान्य अटी 1. कायद्यातील बदलामुळे जमा झालेले लाभ सामायिक करा 2. विशेषत: परिभाषित केले जाण्याची सक्ती करा 3. परिस्थितीतील बदलामुळे जमा झालेला लाभ सामायिक करा. 4. प्लिंथ घातल्यास बदलाचे फायदे सामायिक केले जाऊ शकत नाहीत. 5. पैसे देऊन पुढील लाभाचे सूत्र सामायिक करा. 6. लाभ वापरण्यापूर्वी सोसायटीला तत्काळ पेमेंट करा. 7. दुरुस्तीसाठी बांधलेल्या इमारतीची 5 वर्षांची हमी 8. कर भरणा, विकासकाची देय रक्कम आणि प्राधिकरण किंवा CA द्वारे दव नसल्याचा दाखला 6 9. विमा, कामगार कायदे, कर आकारणी, मालमत्ता कर मंजूर करणे. 10. बांधकामाचा एकूण खर्च किंवा विकासकाने आनुषंगिक खर्चाचा भरणा 11. नवीन इमारत ही विकासकाची मालमत्ता नाही आणि त्यामुळे गहाण ठेवता येत नाही. 12. विकासकाला इमारत/जमीन गहाण ठेवण्यासाठी कोणतेही वित्तपुरवठा नाही 13. मोफत विक्री घटक फ्लॅटसाठी एनओसी, बँक कर्जासाठी 14. सोसायटीचा परवानाधारक म्हणून विकासकांची प्रवेश 15. खरेदीदार किंवा पुरवठादारांकडून कोणत्याही कृती किंवा दाव्याविरुद्ध सोसायटीला नुकसानभरपाई.