पुनर्विकासाची प्रक्रिया

पुनर्विकासाच्या बाबतीत, इमारतीचे आयुष्य वाढवणार्‍या जुन्या संरचनेच्या जागी अगदी नवीन बांधकाम देखील प्रदान केलेल्या अतिरिक्त सुविधांपासून ते अतिरिक्त जागेपर्यंत सदस्यांसाठी विचार केला जातो. विकासकाने वाटप केलेले अतिरिक्त क्षेत्र हे सदस्यांना देऊ केलेल्या असंख्य विचारांपैकी एक आहे. जुन्याच्या जागी नवीन संरचना बांधणे हे पुनर्विकासासाठी पुरेसा विचार करते.

पुनर्विकास प्रकल्पासाठी, उद्दिष्टांची मालिका आहे जी विशिष्ट क्रमाने पूर्ण करणे आवश्यक आहे. हे कसे करायचे याचा हिशोब येथे आहे:

• प्रथम, सदस्यांनी पुनर्विकसित प्रकल्पाद्वारे विकासकाद्वारे प्रदान केलेल्या सुविधांची यादी अंतिम करणे आवश्यक आहे. यानंतर, निविदा कागदपत्रांचा मसुदा तयार करणे, समितीच्या सदस्यांशी चर्चा करणे आणि अंतिम करणे आवश्यक आहे.
• एकदा हे पूर्ण झाल्यावर, तांत्रिक मूल्यमापन केल्यानंतर आणि काही विकासकांची शॉर्ट-लिस्ट करण्यापूर्वी आवश्यक तेथे तुलनात्मक विधान तयार केल्यानंतर विकासकांकडून तांत्रिक आणि व्यावसायिक अशा दोन्ही निविदा मागवल्या जाव्यात.
• बिल्डर्स/डेव्हलपर शॉर्ट-लिस्ट केल्यानंतर, प्रकल्पासाठी सर्वात योग्य विकासक अंतिम करण्यापूर्वी समिती सदस्यांसह संयुक्त बैठका घ्याव्या लागतात. संबंधित विकासकाशी वाटाघाटी केलेल्या अटींवर आधारित हेतू पत्र जारी करणे आवश्यक आहे. प्रत्येक सदस्याच्या प्रत्येक सदनिका आणि चटई क्षेत्राचे मोजमाप निश्चित करावे लागेल.
• तसेच, प्रत्येक सदस्याच्या गरजा काढून तात्पुरती रेखाचित्रे तयार करणे आवश्यक आहे. सविस्तर सर्वेक्षणही होणे गरजेचे आहे. भविष्यात संदर्भ आणि कायदेशीर कारवाईसाठी सॉलिसिटर, कायदेशीर सल्लागार आणि कर सल्लागारांची यादी तयार करणे आवश्यक आहे.
• सोसायटी आणि विकासक तसेच सोसायटी सदस्य आणि विकासक यांच्यात कराराची औपचारिकता पूर्ण करणे आवश्यक आहे. संपूर्ण प्लॉटचा लेआउट अंतिम केला पाहिजे; नागरी महामंडळाकडून मंजूर आणि त्यानुसार सादर केलेल्या इमारतीच्या फायली. सोसायटीनेही आवश्यक तेथे सीसी घेणे आवश्यक आहे. महत्त्वाचे म्हणजे, अंतिम होणार्‍या योजना सदस्यांच्या गरजेनुसार असाव्यात. यासाठी अंतिम योजना आणि CC वर मंजुरी मिळवून त्याचे पालन करावे लागेल.
• प्रकल्प सुरू असताना सदस्यांना तात्पुरत्या निवासस्थानी स्थलांतरित करणे आवश्यक आहे. जुनी रचना आणि इमारत पाडणे आवश्यक आहे त्यानंतर मातीचा शोध घेतला जातो. यानंतर नवीन इमारतींचे बांधकाम आणि संबंधित पायाभूत सुविधा जसे की प्रवेश रस्ते, मनोरंजन सुविधा, क्रीडांगणे, उद्याने आणि गेट आणि काँक्रीट फुटपाथ आणि वॉचमन केबिनसह कंपाउंड वॉल.
• कायमस्वरूपी पाणी कनेक्शन आणि निश्चित पाणी पुरवठा मीटरसह भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करावे लागेल. यानंतर, जागा पूर्णपणे स्वच्छ करून नव्याने बांधलेल्या सदनिकांच्या चटईक्षेत्राची खात्री करून सदस्यांना ताबा द्यावा लागतो.

***त्या पुनर्विकास करारात प्रवेश करण्यापूर्वी तुमचा गृहपाठ करा***
पुनर्विकास करार, नावाप्रमाणेच, रहिवासी आणि विकासक यांच्यातील जुन्या इमारतीच्या जीर्णोद्धारासाठीचा करार आहे. पण, हे वाटते तितके सोपे नाही; रहिवाशांचे हित जपले जाईल याची खात्री करण्यासाठी गृहनिर्माण संस्थेने आवश्यक सावधगिरी बाळगणे आवश्यक आहे.

नवदीप को-ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटीचे सचिव गिरीश प्रधान सांगतात, "सब-रजिस्ट्रारकडे नोंदणीकृत पुनर्विकास करार करणे किंवा नंतर योग्य मुद्रांक शुल्क भरणे यासारख्या वरवर साध्या गोष्टीही महत्त्वाच्या असतात," असे नवदीप सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सचिव गिरीश प्रधान सांगतात.

बहुतेक प्रकरणांमध्ये, विकासक जुन्या इमारतीच्या पुनर्स्थापनेसाठी सोसायटीच्या व्यवस्थापकीय समितीशी वाटाघाटी करतो. "अशा परिस्थितीत, रहिवाशांचे हित जपले जाईल याची खात्री करण्याची जबाबदारी व्यवस्थापकीय समितीवर आहे आणि त्यांनी सर्व खबरदारी घेणे आवश्यक आहे," श्री प्रधान ऑफर करतात.
"नंतरच्या अडचणी टाळण्यासाठी अटी आणि शर्तींबद्दल एकमत होण्यासाठी सर्वसाधारण सभेत करारावर तपशीलवार चर्चा करणे उचित आहे," तो सांगतो.

कोणत्याही मालमत्तेच्या व्यवहाराप्रमाणे, जेव्हा पुनर्विकास कराराचा विचार केला जातो, तेव्हा विकासकाला चांगली प्रतिष्ठा आहे याची खात्री करणे अत्यंत महत्त्वाचे आहे. CHS सचिव म्हणतात, "शक्य असल्यास, व्यवस्थापकीय समितीच्या सदस्यांनी त्याच्या मागील काही प्रकल्पांच्या साइटला भेट दिली पाहिजे, जेणेकरून त्यांना विकासकाबद्दल प्रथम हाताने माहिती मिळेल," CHS सचिव म्हणतात.

इतक्या रहिवाशांच्या मालमत्तेला धोका आहे हे लक्षात घेता, सोसायटीमध्ये प्रवेश करत असलेल्या व्यवहाराचे स्पष्ट चित्र मिळविण्यासाठी व्यावसायिकांची मदत घेणे अर्थपूर्ण आहे.

ठिपकेदार रेषेवर स्वाक्षरी करण्यापूर्वी वकील, वास्तुविशारद, अभियंते यांसारख्या व्यावसायिकांकडून योग्य सल्ला समाजाला जबाबदार निर्णय घेण्यास मदत करेल याची खात्री आहे. तांत्रिक पर्यवेक्षकाची सेवा घेणे वाजवी आहे जो विकासकाने केलेल्या कामावर लक्ष ठेवू शकेल.

अशा कराराची सुरळीत अंमलबजावणी सुनिश्चित करण्यासाठी, विकासक आणि CHS सदस्यांच्या संबंधित जबाबदाऱ्या आणि उल्लंघनाचे परिणाम, जर असेल तर, करारामध्ये स्पष्टपणे लिहून ठेवणे आवश्यक आहे.

उदाहरणार्थ, प्रकल्प पूर्ण होण्याची वेळ आणि निर्धारित वेळेत पूर्ण न केल्यामुळे होणारे परिणाम करारामध्ये नमूद केले पाहिजेत जेणेकरुन विकासकाने कामात खेचू नये.

***पुनर्विकास पद्धती आणि कर आकारणी***

जेव्हा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा पुनर्विकास होतो तेव्हा त्यांची करपात्रता त्यांनी निवडलेल्या पुनर्विकासाच्या पद्धतीवर अवलंबून असते.

***स्वयं-विकास***

जेव्हा एखादी सोसायटी पुनर्बांधणीसाठी विकसकाची नियुक्ती करते आणि विकासकाला पुनर्बांधणीसाठी पैसे देते, तेव्हा सोसायटीला उत्पन्नाची कोणतीही संधी नसते. बऱ्याचदा अशा परिस्थितीत, सोसायटी सदस्यांना अतिरिक्त बांधकाम केलेले फ्लॅट्स किंवा फ्लोअर स्पेस इंडेक्स सवलतीच्या दरात, बाजारभावाने किंवा अगदी मोफत वाटून देते. अशा परिस्थितीत, अशा सदस्यांना कोणतेही करपात्र उत्पन्न मिळणार नाही कारण ते परस्परसंकल्पनेद्वारे कव्हर केले जातील. वैयक्तिक सदस्य जे असे कोणतेही अतिरिक्त फ्लॅट विकणे निवडतात ते नेहमीच्या पद्धतीने कर भरण्यास जबाबदार असतील.

भाडे आणि सुरक्षा ठेवींसाठी पुनर्बांधणीतून उद्भवलेल्या सदनिका भाड्याने देण्याचा किंवा भाड्याने देण्याचा निर्णय सोसायटीने घेतल्याच्या परिस्थितीतही, ठेव कर आकारणीला जबाबदार राहणार नाही. अशा परिस्थितीत गोळा केलेले भाडे हे 'घराच्या मालमत्तेतून उत्पन्न' टॅग अंतर्गत सोसायटीचे उत्पन्न असल्याने, हे उत्पन्न सभासदांकडून मासिक देखभालीचे कमी किंवा कोणतेही योगदान जमा करून सेट केले जाऊ शकते.

***सामान्य विकासक आणि वैयक्तिक सदस्य***

जेव्हा पुनर्बांधणीच्या परिणामी पुनर्विकास प्रकल्प अतिरिक्त सदनिका निर्माण करतो, तेव्हा ते सदस्यांना खर्चासह किंवा त्याशिवाय उपलब्ध करून दिले जाऊ शकतात. अशा परिस्थितीत, कर भरण्यास सोसायटी नव्हे तर वैयक्तिक सदस्य जबाबदार असतील.

***सोसायटी डेव्हलपरसोबत करार करते***

या परिस्थितीत, सोसायटी आणि डेव्हलपर अशा व्यवस्थेमध्ये प्रवेश करतात जिथे विकासक सोसायटीच्या इमारतीची पुनर्बांधणी करतो आणि सभासदांना त्यांचे सदनिका मोफत बांधून देतो किंवा सोसायटी किंवा वैयक्तिक सदस्यांना सहमती रक्कम देखील देतो. या परिस्थितींमध्ये, हे लक्षात ठेवणे महत्त्वाचे आहे की एफएसआय संतुलित करण्याचा हक्क आणि टीडीआर वापरण्याचा अधिकार ही जमीन मालकाची मालमत्ता आहे. आयकर कायद्याच्या कलम 2(47) अंतर्गत, विकासकाला असे अधिकार वापरण्याची परवानगी देणे 'मालमत्तेचे हस्तांतरण' मानले जाईल. अशा मालमत्तेच्या हस्तांतरणासाठी विकसकाकडून मिळालेला मोबदला कॅपिटल गेन्स अंतर्गत करपात्र असेल.

कायद्यानुसार, रीतसर नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था ही जमीन आणि तिच्या इमारतींची मालक असते. आणि सोसायटी कायदेशीर मालक असल्याने, विकासकाने सोसायटीला कोणताही मोबदला दिला नाही आणि वैयक्तिक सदस्यांना पैसे दिले तरीही, मालमत्ता हस्तांतरणासाठी प्राप्त झालेला मोबदला सोसायटीसाठी करपात्र असेल.

**आगामी काळात चर्चेसाठी प्राथमिक मसुदा**

 **बैठक.**

**23 फेब्रुवारी 2018**

**यावर हा पुनर्विकास करार मुंबई येथे अंमलात आला आहे**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_ मध्ये \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ चा \_\_\_\_\_\_\_\_\_दिवस**

**यांच्यातील**

**----------------------------** महाराष्ट्राच्या तरतुदींनुसार 48 (वैयक्तिक सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित) एक फेडरेशन स्थापन आणि नोंदणीकृत सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 अंतर्गत नोंदणी क्र.

[MUM/MHADB/HSG/TC)12492/वर्ष 2006-2007] आणि त्याचे नोंदणीकृत कार्यालय [------------मुंबई – 400 033 येथे आहे यापुढे “ **फेडरेशन** ” (कोणता अभिव्यक्ती संदर्भ किंवा त्याचा अर्थ विपरित असल्याशिवाय, **पहिल्या भागाच्या** मर्यादित वैयक्तिक सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा अर्थ आणि त्यात समावेश केला जाईल.

**आणि**

**---------------,** कंपनी कायदा, 1956 च्या तरतुदींनुसार समाविष्ट केलेली आणि 702, नटराज, एमव्ही रोड जंक्शन, अंधेरी (पूर्व), मुंबई- 400053 येथे नोंदणीकृत कार्यालय असलेली कंपनी , यापुढे ---------- **"** म्हणून संदर्भित केले जाईल (जो अभिव्यक्तीचा संदर्भ किंवा त्याचा अर्थ विपरित असल्याशिवाय त्याचा अर्थ समजला जाईल आणि त्याचा उत्तराधिकारी किंवा कायद्यातील उत्तराधिकारी यांचा समावेश केला जाईल **)**

**आणि**

[●] **, कंपनी कायदा, 1956 च्या तरतुदींनुसार अंतर्भूत केलेली आणि [●] येथे तिचे नोंदणीकृत कार्यालय असलेली कंपनी, कीस्टोनने अंतर्भूत केलेले एक विशेष उद्देश वाहन असल्याने यापुढे " डेव्हलपर"** म्हणून संबोधले जाईल (जो अभिव्यक्ती विरुद्ध असेल तोपर्यंत संदर्भ किंवा त्याचा अर्थ याचा अर्थ आणि त्याचा उत्तराधिकारी किंवा कायद्यातील उत्तराधिकारी यांचा समावेश आहे असे मानले जाईल) **.**

**भाग**

फेडरेशन, कीस्टोन आणि डेव्हलपर यापुढे, जिथे संदर्भ आवश्यक असेल तिथे, एकत्रितपणे “ **पक्ष** ” आणि वैयक्तिकरित्या

" **पार्टी** " येथे.

**जेथे:**

1. **ती जमीन** " म्हणून संदर्भित) शेड्यूलमध्ये अधिक विशेषतः वर्णन केलेले आहे **.** याखाली लिहिलेले आहे आणि येथे जोडलेल्या योजनेत [●] रंगाने धुतलेले दाखवले आहे आणि **परिशिष्ट “** [●] **” म्हणून चिन्हांकित केले आहे** .

1. 1956 ते 1964 च्या सुमारास म्हाडाने (त्यावेळचे बॉम्बे हाऊसिंग अँड एरिया डेव्हलपमेंट बोर्ड म्हणून ओळखले जाणारे) कमी उत्पन्न गटातील व्यक्तींना ते वाटप करण्याच्या उद्देशाने या जमिनीवर 46 इमारती (“ **विद्यमान इमारती ”) बांधल्या आणि अनुदानित** औद्योगिक गृहनिर्माण योजना.

1. 1985 मध्ये म्हाडाने अभ्युदय नगर रायगड को-ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड या नावाने ओळखल्या जाणार्‍या या जमिनीच्या एका छोट्या भागावर एक इमारत बांधली, ज्यामध्ये उच्च-उत्पन्न गटातील व्यक्तींना वाटप करण्यासाठी 24 सदनिकांचा समावेश होता. त्यानंतर 1995 मध्ये म्हाडाने अभ्युदय नगर वैशाली सहकारी गृहनिर्माण म्हणून ओळखली जाणारी एक इमारत बांधली.

उक्त जमिनीच्या एका छोट्या भागावर सोसायटी लि, ज्यामध्ये [●] क्र. कमी उत्पन्न गटातील व्यक्तींना त्यामध्ये बांधलेल्या सदनिकांचे वाटप करण्यासाठी सदनिका.

1. अभ्युदय नगर रायगड को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेडच्या मालकीची जमीन वगळून उक्त जमीन आणि विद्यमान इमारती यापुढे एकत्रितपणे "उच्चारित" म्हणून संबोधल्या जातील **.**

**मालमत्ता** ”.

1. सध्या सर्व 49 इमारतींमध्ये 3410 सदनिका आहेत (अस्तित्वात असलेल्या इमारती) आणि त्यापैकी (i) 3186 सदनिका प्रत्येकी 208.71 चौरस फूट (ii) 36 सदनिका प्रत्येकी 192 चौरस फूट (iii) 8 सदनिका प्रत्येकी 192 चौरस फूट (iii) 8 सदनिका प्रत्येकी 1 चौरस फूट (3 चौरस फूट) iii) प्रत्येकी 486 चौरस फूट आकाराच्या 8 सदनिका या सर्व निवासी सदनिका आहेत आणि (iv) 45,000 चौरस फूट क्षेत्रफळ असलेल्या 172 व्यावसायिक सदनिका. या 172 व्यावसायिक सदनिकांमध्ये इमारत क्रमांक 7 मधील बीएमसी शाळांच्या 36 युनिट्सचा समावेश आहे. या 3410 सदनिकांमध्ये अभ्युदयनगर रायगड सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यांच्या मालकीच्या 24 सदनिकांचा समावेश आहे.

लि. जे फेडरेशनचे सदस्य नाही.

1. म्हाडाने (i) 3222 निवासी सदनिका आणि (ii) 172 व्यावसायिक

कमी उत्पन्न गटातील विविध व्यक्तींना सदनिका आणि

(iii) उच्च उत्पन्न गटासाठी 16 सदनिका.

1. 48 इमारतींमधील सदनिकांच्या (कमी उत्पन्न गटातील) रहिवाशांनी त्यांच्या सदनिकांचे मालकी हक्कात रूपांतर करण्यासाठी म्हाडाला काही विशिष्ट प्रीमियम रक्कम भरली आणि त्यानंतर संबंधित इमारतींनी त्यांची स्वतःची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन केली. ची संमती

म्हाडा.

1. येथे 47 इमारती (विद्यमान इमारती असल्याने) आणि 48 सह-

**साहित्य अधिनियम ”)** च्या तरतुदींनुसार नोंदणीकृत असलेल्या ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायट्या आणि त्याखाली उक्त मालमत्तेवर तयार केलेले नियम (यापुढे वैयक्तिकरित्या “ **उक्त सोसायटी” म्हणून संबोधले जाईल** आणि एकत्रितपणे “म्हणून संदर्भित केले जाईल. **सांगितलेल्या सोसायटी** ”). सदनिका/दुकान क्रमांकांसह संबंधित सोसायटींची यादी. आणि क्षेत्र यासोबत जोडलेल्या परिशिष्ट “[●]” मध्ये प्रदान केले आहे.

1. 2006 रोजी किंवा सुमारे 47 (सेहेचाळीस) सहकारी संस्था स्थापन झाल्या आणि

या कायद्याखाली फेडरेशनची नोंदणी केली

आलियाने उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास हाती घेतला (यापुढे परिभाषित).

1. विद्यमान इमारतींच्या उक्त सोसायट्यांच्या निर्मिती आणि नोंदणीच्या अनुषंगाने, म्हाडाने इमारतीच्या संदर्भात विक्री करारनामा आणि इमारती वसलेल्या या मालमत्तेच्या भागांच्या संदर्भात भाडेपट्टा करार केला आहे. ज्या इमारतींकडे म्हाडाने विक्री करार आणि भाडेपट्ट्याने कार्यवाही केली आहे त्यांचा तपशील

या तारखेपर्यंतचे व्यवहार खालीलप्रमाणे आहेत:-

# i) **इमारत क्रमांक 20** - **अभ्युदय नगर** **संकल्प सिद्धी को-ऑपरेटिव्ह**

**गृहनिर्माण संस्था लि.**

1. **विक्री करार**

एका भागाचा म्हाडा आणि दुसर्‍या भागाचा अभ्युदय नगर संकल्प सिद्धी सीएचएस लि. यांच्यात दिनांक १३ जुलै २००७ च्या विक्री कराराद्वारे आणि त्याअंतर्गत अंमलात आणली गेली जी मुंबई येथील सबरजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत आहे. BBE-1/ 8075 चे 2007, म्हाडाने या इमारती क्रमांक 20 मधील हक्क, शीर्षक आणि स्वारस्य त्यांच्या नावे केले.

संकल्प सिद्धी सीएचएस लि.

1. **लीज डीड**

13 जुलै 2007 च्या लीज डीडद्वारे आणि अंतर्गत एका भागाचा म्हाडा आणि दुसर्‍या भागाचा अभ्युदय नगर संकल्प सिद्धी सीएचएस लि. यांच्यात अंमलात आणला गेला जो 2007 च्या बीबीई-1/8076 क्रमांक बीबीई-1/8076 मुंबई येथील सबरजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत आहे. , म्हाडाने अभ्युदय नगर संकल्प सिद्धी सीएचएस लि.च्या नावे इमारत क्रमांक 20 च्या खाली असलेली जमीन 99 वर्षांच्या कालावधीसाठी आणि त्यामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्तींवर भाडेतत्त्वावर दिली.

1. **इमारत क्र. 11 आणि 11 अ** **अभ्युदय नगर** **श्री हरी ओम**

 **सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि.**

* 1. **विक्री करार**

एका भागाच्या म्हाडा आणि दुसर्‍या भागाच्या अभ्युदय नगर श्री हरी ओम सीएचएस लि. यांच्यात दिनांक [●] केलेल्या विक्रीच्या करारानुसार आणि मुंबई बेअरिंग क्रमांक [●], म्हाडाच्या सबरजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत आहे. अभ्युदय नगर श्री हरी ओम सीएचएस लि.च्या नावे इमारत क्रमांक 11 मधील हक्क, शीर्षक आणि स्वारस्य कळविले.

* 1. **लीज डीड**

एका भागाचा म्हाडा आणि अभ्युदय नगर श्री हरी ओएम सीएचएस लि. यांच्यात दिनांक [●] केलेल्या लीज डीडनुसार आणि मुंबई बेअरिंग क्रमांक [●] येथे सबरजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत असलेल्या अभ्युदय नगर श्री हरी ओएम सीएचएस लि. अभ्युदय नगर श्री हरी ओम सीएचएस लि.च्या नावे असलेली आणि इमारत क्र. 11 च्या खाली असलेली जमीन 99 वर्षांच्या कालावधीसाठी त्यामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्तीनुसार.

1. **इमारत क्रमांक 21** - **अभ्युदय नगर गौरी नंदन सहकारी गृहनिर्माण संस्था लि.**

* 1. **विक्री करार**

दुसऱ्या भागाच्या अभ्युदय नगर गौरी नंदन सीएचएस लि. यांच्यात दिनांक [●] केलेल्या विक्रीच्या करारानुसार आणि मुंबई बेअरिंग क्रमांक [●] येथे सबरजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत आहे, म्हाडाने कळविले. अभ्युदय नगर गौरी नंदन सीएचएस लि.च्या नावे इमारत क्र.२१ मधील हक्क, शीर्षक आणि व्याज.

* 1. **लीज डीड**

एका भागाच्या म्हाडा दरम्यान अंमलात आणलेल्या लीज डीड [●] द्वारे आणि अंतर्गत

अभ्युदय नगर गौरी नंदन सीएचएस लि. ज्याची मुंबई बेअरिंग क्र. [●] येथे सबरजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत आहे, म्हाडाने अभ्युदय नगर गौरी नंदन सीएचएस लिमिटेडच्या नावे इमारत क्र. 21 च्या खाली असलेली जमीन भाड्याने दिली आहे. 99 वर्षांच्या कालावधीसाठी आणि त्यामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्तींनुसार.

1. **इमारत क्र. 27** - **अभ्युदय नगर स्वस्तिक को-ऑप. गृहनिर्माण संस्था लि.**

* 1. **विक्री करार**

एका भागाच्या म्हाडाच्या दरम्यान निष्पादित [●] दिनांकित विक्री कराराद्वारे आणि अंतर्गत

अभ्युदय नगर स्वस्तिक सीएचएस लिमिटेड इतर भागाची जी मुंबई बेअरिंग क्रमांक [●] येथे सब-रजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत आहे, म्हाडाने अभ्युदय नगर स्वस्तिक सीएचएसच्या नावे इमारत क्रमांक 27 मधील हक्क, शीर्षक आणि स्वारस्य कळवले.

लि.

* 1. **लीज डीड**

दिनांक [●] लीज डीड द्वारे आणि अंतर्गत एक भाग आणि म्हाडा दरम्यान निष्पादित

मुंबई बेअरिंग नंबर [●] येथे सब-रजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत असलेल्या इतर भागातील अभ्युदय नगर स्वस्तिक सीएचएस लि., म्हाडाने अभ्युदय नगर स्वस्तिक सीएचएसच्या नावे इमारत क्रमांक 27 च्या खाली असलेली जमीन भाडेपट्टीवर दिली.

लि. 99 वर्षांच्या कालावधीसाठी आणि त्यात नमूद केलेल्या अटी व शर्तींवर.

1. **इमारत क्र. 38** - **अभ्युदय नगर** **सिद्धिविनायक सह-**

**ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटी लि.**

* 1. **विक्री करार**

एका भागाच्या म्हाडाच्या दरम्यान निष्पादित [●] दिनांकित विक्री कराराद्वारे आणि अंतर्गत

अभ्युदय नगर सिध्दिविनायक सीएचएस लि.ने मुंबई बेअरिंग क्रमांक [●] येथे सबरजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणी केलेली आहे, म्हाडाने अभ्युदय नगरच्या नावे इमारत क्र. 38 मधील हक्क, शीर्षक आणि स्वारस्य कळविले आहे.

सिद्धिविनायक सीएचएस लि.

* 1. **लीज डीड**

दिनांक [●] लीज डीड द्वारे आणि अंतर्गत एक भाग आणि म्हाडा दरम्यान निष्पादित

अभ्युदय नगर सिद्धिविनायक सीएचएस लि.च्या नावे अभ्युदय नगर सिध्दिविनायक सीएचएस लि.च्या नावे अनुषंगिक आणि इमारत क्र.38 खाली लीजवर दिली. 99 वर्षांचा कालावधी आणि त्यामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्तींनुसार.

1. **इमारत क्रमांक 8 -** **अभ्युदय नगर श्री राम सह**

**ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटी लि.**

* 1. **विक्री करार**

दिनांक [●] च्या दरम्यान निष्पादित केलेल्या विक्री करारानुसार आणि अंतर्गत

एका भागाचा म्हाडा अँड

अभ्युदय ए नगर श्री राम सीएचएस लि. जे मुंबई बेअरिंग नंबर [●] येथे सबरजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत आहे, म्हाडाने अभ्युदय नगरच्या नावे इमारत क्रमांक 8 मधील हक्क, शीर्षक आणि स्वारस्य कळवले.

श्री. राम सीएचएस लि.

(ब) **लीज डीड**

एका भागाचा म्हाडा आणि अभ्युदय ए नगर श्री राम सीएचएस लि. यांच्यात दिनांक [●] केलेल्या लीज डीडनुसार आणि मुंबई बेअरिंग क्र. [●] येथे सबरजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत असलेले अभ्युदय, म्हाडाने भाडेतत्त्वावर दिले. अभ्युदय ए नगर श्री राम सीएचएस लि.च्या नावे इमारत क्र. 8 च्या खाली असलेली जमीन 99 वर्षांच्या कालावधीसाठी आणि त्यामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्तीनुसार.

#  vii) **इमारत क्र. 36** - **अभ्युदय नगर सागर को-**

 **ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटी लि.**

1. **विक्री करार**

एका भागाच्या म्हाडा आणि दुसऱ्या भागाच्या अभ्युदय नगर सागर सीएचएस लि. यांच्यात दिनांक [●] केलेल्या विक्रीच्या करारानुसार आणि त्याअंतर्गत जे मुंबई बेअरिंग क्रमांक [●] येथे सब-रजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत आहे, म्हाडाने कळवले अभ्युदय नगर सागर सीएचएसच्या नावे उक्त इमारत क्र. ३६ मधील हक्क, शीर्षक आणि व्याज

लि.

1. **लीज डीड**

एका भागाचा म्हाडा आणि अभ्युदय ए नगर सागर सीएचएस लि. यांच्यात दिनांक [●] दिनांकित लीज डीडद्वारे आणि अंतर्गत अंमलात आणला गेला जो मुंबई बेअरिंग क्रमांक [●] येथे सब-रजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सकडे नोंदणीकृत आहे, म्हाडाने भाडेतत्वावर दिले अभ्युदय नगर सागर सीएचएसच्या नावे असलेली आणि इमारत क्र. ३६ खाली जमीन

लि. 99 वर्षांच्या कालावधीसाठी आणि त्यात नमूद केलेल्या अटी व शर्तींवर.

1. सेव्ह डीड्स आणि लीज डीड्स व्यतिरिक्त जतन करा

येथे, म्हाडाने इतर कोणत्याही वैयक्तिक सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या नावे कोणतेही कन्व्हेयन्स/लीज कार्यान्वित केलेले नाही.

1. या विद्यमान इमारतींचे बांधकाम 1956 मध्ये किंवा त्याच्या आसपास करण्यात आले होते

1964 आणि भरीव संरचनात्मक/साहित्य दुरुस्तीची आवश्यकता आहे.

1. फेडरेशनच्या 12 मे 2012 रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेत , सर्व रहिवासी/सदस्यांच्या हितासाठी, फेडरेशनने सर्व विद्यमान इमारती आणि उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेतला आणि पुनर्विकास एकच म्हणून करण्याचा निर्णय घेतला. त्या मालमत्तेच्या पूर्ण विकास क्षमतेचा वापर करून आणि त्यावर नवीन इमारती बांधून एकत्रित मांडणी.

1. हे लक्षात घेता, फेडरेशन एखाद्याची नियुक्ती करण्यास इच्छुक आहे

प्रस्थापित, प्रतिष्ठित आणि अनुभवी, विकासकाने उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्यासाठी राज्य सरकारने सदर कायद्याच्या कलम 79A (“उक्त निर्देश”) च्या तरतुदींनुसार जारी केलेल्या निर्देशांमध्ये नमूद केलेल्या प्रक्रियेचे पालन **केले** .

1. फेडरेशनच्या सभासद असलेल्या वैयक्तिक ४७ सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी (म्हणलेल्या सोसायट्या) देखील फेडरेशनद्वारे या मालमत्तेचा पुनर्विकास हाती घेण्यासाठी त्यांच्या संबंधित सर्वसाधारण सभांमध्ये ठराव पारित केले आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराची नियुक्ती केली.

(“ **PMC** ”) सांगितलेल्या निर्देशांनुसार.

1. पीएमसीने फेडरेशनच्या सदस्यांशी सल्लामसलत करून तयारी केली

उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी योग्य विकसक निवडण्याच्या प्रक्रियेचा तपशील देऊन उक्त मालमत्तेच्या क्लस्टर पुनर्विकासासाठी स्पर्धात्मक ऑफर मिळविण्यासाठी निविदा दस्तऐवज (“ **सांगितलेली निविदा** ”). सदर निविदा फेडरेशनने सभासद सोसायट्यांमध्ये त्यांच्या मान्यतेसाठी प्रसारित केली होती आणि सभासद सोसायट्यांनी त्यांच्या संबंधित विशेष सर्वसाधारण सभेत ठराव पारित करून मंजूर केले होते. उक्त निविदाची प्रत येथे जोडली आहे आणि येथे संलग्नक [●] म्हणून चिन्हांकित केली आहे.

1. फेडरेशनने 24 ऑगस्ट 2014 रोजी एक सार्वजनिक नोटीस जारी केली ज्यात या मालमत्तेच्या क्लस्टर पुनर्विकासासाठी नामांकित विकासकांकडून स्पर्धात्मक ऑफर आमंत्रित केल्या. या निविदेनुसार, फेडरेशनने 7 सप्टेंबर 2014 रोजी निविदा मागवल्या .

1. 24 ऑगस्ट 2014 च्या सार्वजनिक सूचनेनुसार इच्छुक सहभागींकडून फेडरेशनला विविध ऑफर प्राप्त झाल्या.

1. 12 ऑक्टोबर 2014 रोजी PMC आणि तत्कालीन कायदेशीर सल्लागार यांच्या उपस्थितीत झालेल्या फेडरेशनच्या बैठकीत सार्वजनिक सूचनांना प्रतिसाद म्हणून प्राप्त झालेल्या सर्व बोली उघडण्यात आल्या .

1. येथे कीस्टोनसह 4 (चार) बोलीदार निवडण्यात आले होते आणि

त्यानंतर फेडरेशनच्या सभासद सोसायट्यांना विनंती करण्यात आली की त्यांनी या प्रकल्पासाठी त्यांच्या आवडीच्या विकसकाची निवड करण्याचा निर्णय घ्यावा.

1. शॉर्टलिस्ट केलेल्या बोलीदारांपैकी एक, ऑर्नेट हाऊसिंग लिमिटेड (" **ऑर्नेट म्हणाले** ")

फेडरेशन, कीस्टोन आणि पीएमसी विरुद्ध 2015 च्या SC खटला क्रमांक 2098 मध्ये 2015 च्या प्रस्ताव क्रमांक 3479 ची नोटीस दाखल केली आणि कीस्टोनची बोली फेडरेशनने विचारात घेतली जाऊ नये अशी घोषणा मागितली आणि माननीय न्यायालयाकडे निर्देश मागितले. फेडरेशनला कीस्टोनची निवड करण्यापासून रोखण्यासाठी

विकसक. माननीय शहर दिवाणी न्यायालयाने 28 ऑक्टोबर 2015 च्या आदेशाद्वारे मोशन ऑफ मोशनचा निर्णय घेतला होता ज्यामध्ये माननीय शहर दिवाणी न्यायालयाने उक्त ऑर्नेटच्या बाजूने कोणतेही अंतरिम/अंतरिम सवलत देण्यास नकार दिला होता.

1. या ऑर्नेटने माननीय शहर दिवाणी न्यायालय, मुंबई यांनी दिनांक 28 ऑक्टोबर 2015 रोजी दिलेल्या आदेशाला आव्हान दिले आणि कीस्टोनला या कार्यक्रमात भाग घेण्यापासून रोखण्यासाठी पुन्हा एकदा माननीय मुंबई उच्च न्यायालयासमोर 2016 च्या आदेश क्रमांक 264 वरून अपील दाखल केले. निविदा प्रक्रिया. 5 ऑक्टोबर 2016 च्या आदेशान्वये माननीय मुंबई उच्च न्यायालयाने माननीय शहर दिवाणी न्यायालयाने दिलेल्या आदेशात हस्तक्षेप करण्यास नकार दिला आणि अपील फेटाळले.

1. उक्त ऑर्नेट यांनी माननीय सर्वोच्च न्यायालयात 2016 चा SLP क्रमांक 15940 दाखल केला. 5 जुलै 2016 रोजी दिलेल्या आदेशानुसार आणि भारताच्या माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने उक्त ऑर्नेटच्या बाजूने कोणताही दिलासा देण्यास नकार दिला आणि SLP फेटाळण्यात आला आणि सर्व प्रलंबित अर्ज निकाली काढले. सदर दावा मा.नगर दिवाणी न्यायालयात प्रलंबित आहे.

1. फेडरेशनच्या 47 पैकी 30 सोसायट्यांनी ठराव संमत केला

त्यांच्या विशेष सर्वसाधारण सभेत (ज्याचे अध्यक्षस्थान होते

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या उपनिबंधकांचे अधिकृत अधिकारी (म्हाडा) ज्यामध्ये २६ सोसायट्यांनी कीस्टोनची निवड केली आणि ४ सोसायट्यांनी त्यांचे निवडक विकसक म्हणून उक्त ऑर्नेटची निवड केली. एका संस्थेची सर्वसाधारण सभा अपुऱ्या कोरममुळे तहकूब करण्यात आली.

1. बहुसंख्य सोसायट्यांनी कीस्टोनला त्यांचा निवडक विकसक म्हणून निवडले आहे या वस्तुस्थितीच्या प्रकाशात, फेडरेशनच्या एका सदस्य सोसायटीने अभ्युदय नगर संकल्प सिद्धी सीएचएस लि.ने सहविभागीय निबंधक, सहकारी गृहनिर्माण संस्था, मुंबई यांच्याकडे अर्ज केला आहे. विभाग, प्रकल्पाचा विकासक म्हणून कीस्टोनच्या अंतिम निवडीसह पुढे जाण्यासाठी फेडरेशनला परवानगी द्यावी, असे निर्देश मागितले.

1. सह विभागीय निबंधक, सहकारी गृहनिर्माण संस्था, मुंबई विभाग यांनी 2 मे, 2016 रोजी फेडरेशनला प्रकल्पासाठी विकासक म्हणून कीस्टोनची निवड करण्याचे निर्देश दिले. सह विभागीय निबंधक, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी दिनांक 2 मे, 2016 रोजी पारित केलेल्या आदेशाची प्रत येथे जोडली आहे आणि संलग्नक म्हणून "[●]" म्हणून चिन्हांकित केले आहे.

1. 2 मे, 2016 रोजीच्या आदेशामुळे नाराज होऊन माननीय सहमंत्री यांच्याकडे अपील दाखल केले. -ऑपरेशन, महाराष्ट्र राज्याने दिनांक 2 मे, 2016 च्या आदेशाला आव्हान देत नमूद केलेल्या निविदेनुसार संपूर्ण प्रक्रिया पूर्ण झाली नसल्याचा आरोप करत 17 सोसायट्यांना त्यांच्या पसंतीच्या विकासकाची निवड करणे बाकी आहे.

1. फेडरेशनने 6 जुलै, 2016 रोजीच्या आपल्या पुरस्कार पत्राद्वारे ( “ **तो पुरस्कार पत्र”** ) कीस्टोनला त्या मालमत्तेच्या संदर्भात निवडलेल्या विकसक म्हणून घोषित केले आहे. फेडरेशनने संबोधित केलेल्या या पुरस्काराच्या पत्राची प्रत

कीस्टोन येथे संलग्न केले आहे आणि परिशिष्ट “[●]” म्हणून चिन्हांकित केले आहे.

1. माननीय सहकार मंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांनी पारित केलेल्या दिनांक 7 जुलै, 2016 च्या आदेशानुसार, माननीय मंत्री यांनी अपील फेटाळून लावले आणि सह विभागीय निबंधकांनी पारित केलेल्या दिनांक 2 मे , 2016 च्या आदेशाची पुष्टी केली. , सहकारी गृहनिर्माण

सोसायट्या, मुंबई विभाग. 7 जुलै , 2016 रोजीच्या आदेशाची प्रत येथे जोडली आहे आणि संलग्नक “[●]” म्हणून चिन्हांकित केली आहे.

1. अभ्युदय नगर श्री हरी ओम को-ऑपरेटिव्ह हौसिंग सोसायटी लिमिटेडचे आता दोन सोसायट्यांमध्ये विभाजन करण्यात आले आहे. अभ्युदय नगर हरी ओम सहकारी गृहनिर्माण

सोसायटी लिमिटेडला अद्याप फेडरेशनचे सदस्य म्हणून प्रवेश मिळालेला नाही.

.

1. डेव्हलपर हे कीस्टोनने सांगितलेल्या मालमत्तेच्या पुनर्विकासाच्या उद्देशाने अंतर्भूत केलेले एक विशेष उद्देश वाहन आहे. कीस्टोनचा या मालमत्तेचा पुनर्विकास विकासकाद्वारे हाती घेण्याचा हेतू आहे.

1. फेडरेशनने [●] 2018 रोजी झालेल्या त्यांच्या विशेष सर्वसाधारण सभेत, विकसकाला (कीस्टोनने अंतर्भूत केलेले विशेष उद्देश वाहन असल्याने) उक्त मालमत्तेचा विकासक म्हणून परवानगी देण्याची कीस्टोनची विनंती स्वीकारली आहे. फेडरेशनने [●] रोजी झालेल्या तिच्या विशेष सर्वसाधारण सभेत पारित केलेल्या ठरावाची प्रत येथे जोडली आहे आणि **संलग्नक “** [●] **” म्हणून चिन्हांकित केली आहे.**

1. उक्त मालमत्तेचा विकास द्वारे केला जाईल

टप्प्याटप्प्याने विकसक.

1. याच्या अंमलबजावणीपूर्वी, या कराराचा मसुदा (परिभाषित

येथे खाली) त्याच्या सध्याच्या स्वरूपात सर्व परिशिष्टांसह आणि विकसकाच्या बाजूने मुखत्यारपत्राचा मसुदा फेडरेशनच्या जनरल बॉडीने [●] रोजी झालेल्या बैठकीत मंजूर केला आहे. [●] रोजी झालेल्या फेडरेशनच्या उपरोक्त सर्वसाधारण सभेत पारित झालेल्या ठरावाची प्रत येथे जोडली आहे आणि परिशिष्ट “[●]” चिन्हांकित केली आहे. **[WG टीप: पॉवर ऑफ**

**मुखत्यारपत्र मसुदा लवकरच प्रसारित केला जाईल]**

1. या कराराच्या अंमलबजावणीपूर्वी, विकसकाने रीतसर

फेडरेशनने (या संदर्भात पारित केलेल्या ठरावांसह) त्याच्या नियुक्तीच्या प्रक्रियेची पडताळणी केली आहे आणि त्यावर योग्यरित्या समाधानी आहे.

1. येथे प्रदान केल्याप्रमाणे पक्ष आता त्यांच्याद्वारे आणि त्यांच्या दरम्यान मान्य केलेल्या अटी व शर्ती नोंदविण्यास इच्छुक आहेत.

**आता हा करार साक्षीदार आहे आणि तो याद्वारे परस्पर आणि द्वारे सहमत, घोषित, पुष्टी आणि रेकॉर्ड केलेले पक्षांमधील येथे खालीलप्रमाणे: -**

# **1.** ऑपरेटिव्ह भागाचा भाग तयार करण्यासाठी वाचन

सर्व उपरोक्त वाचन, परिशिष्ट आणि या कराराचे वेळापत्रक या कराराचा एक अविभाज्य आणि ऑपरेटिव्ह भाग बनतील जणू काही तेच मांडले गेले आहेत आणि ऑपरेटिव्ह भागामध्ये शब्दशः अंतर्भूत केले आहेत आणि त्याचा संपूर्णपणे अर्थ लावला, अर्थ लावला आणि वाचला गेला.

# **2.** व्याख्या आणि व्याख्या

2.1 या करारामध्ये, संदर्भ अन्यथा आवश्यक असल्याशिवाय, खालील शब्द आणि वाक्ये खालील अर्थ असतील.

1. “ **लागू कायदा** ” याचा अर्थ कोणताही कायदा, करार, कायदा, संहिता, नियमन, अध्यादेश, नियम, न्याय, आदेश, डिक्री, उपविधी, कोणत्याही सरकारी प्राधिकरणाची मान्यता, निर्देश, मार्गदर्शक तत्त्वे, धोरण, आवश्यकता किंवा इतर सरकारी निर्बंध किंवा तत्सम स्वरूप कायद्याचे सामर्थ्य असलेल्या कोणत्याही व्याख्या किंवा प्रशासनाचा निर्णय किंवा निर्धार.
2. **"मंजुरी"** मध्ये, उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासाच्या संदर्भात, सर्व परवानग्या, मंजुरी, परवानगी, मंजुरी, उंचीची मान्यता, मंजूर योजना, प्रारंभ प्रमाणपत्रे, व्यवसाय प्रमाणपत्रे किंवा पूर्णत्व प्रमाणपत्रे (कोणत्याही नावाने) आणि अशा इतर मान्यतांचा समावेश असेल. / सरकारी प्राधिकरणाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र, परंतु मंजूरी/परवानग्यांपुरते मर्यादित नाहीबृहन्मुंबई महानगरपालिका (“ **MCGM** ”), महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास प्राधिकरण (“ **म्हाडा** ”), यांच्याकडून प्राप्त

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (“ **SRA** ”), उच्चाधिकार समिती (“ **HPC** ”) महाराष्ट्र शासनाचा नागरी विकास विभाग, महाराष्ट्र शासनाचा महसूल व वन विभाग, विद्युत विभाग, पाणी व मलनिस्सारण विभाग, अग्निशमन विभाग, विमानतळ प्राधिकरण भारत, महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळ, पर्यावरण मंत्रालय, वन आणि

भारत सरकारचे हवामान बदल (“ **MOEF** ”), राष्ट्रीय किनारी क्षेत्र व्यवस्थापन प्राधिकरण,

महाराष्ट्र कोस्टल झोन मॅनेजमेंट अथॉरिटी, भारत सरकारचे नागरी विमान वाहतूक मंत्रालय, नागरी विमान वाहतूक महासंचालनालय, इतर कोणतेही संबंधित वैधानिक आणि सरकारी प्राधिकरण आणि लागू कायद्यानुसार आवश्यक असलेले इतर संबंधित प्राधिकरणे;

1. **“करार”** म्हणजे हा करार त्याच्या सर्व अटी व शर्ती, वेळापत्रक, परिशिष्ट आणि त्यात लिखित स्वरूपात केलेल्या आणि पक्षांनी स्वाक्षरी केलेल्या सर्व दुरुस्त्यांसह. या कराराच्या अटींमध्ये आणि बोली दस्तऐवजासह इतर कोणत्याही दस्तऐवजांमध्ये विसंगती असल्यास , या कराराच्या अटी अशा इतर दस्तऐवजांच्या अटींपेक्षा जास्त असतील.
2. **“एकूण FSI”** चा अर्थ उक्त मालमत्तेवर उपभोगण्यायोग्य FSI ची विकास क्षमता असा आहे आणि सध्याचा FSI आणि कोणत्याही प्रचलित DC विनियमांनुसार (विनियमानुसार) या मालमत्तेवर वापरण्यासाठी उपलब्ध असणारा कोणताही अतिरिक्त FSI याचा अर्थ असा आहे. 33(5) आणि/किंवा विनियम 33(9)) आणि/किंवा नवीन विकास आराखडा 2034 आणि/किंवा कोणतेही विशेष विकास नियंत्रण नियमन किंवा लागू असलेला इतर कोणताही लागू कायदा एकतर उक्त मालमत्तेच्या संदर्भात एफएसआयमध्ये वाढ करून किंवा टीडीआरद्वारे किंवा प्रोत्साहनपर एफएसआयच्या मार्गाने किंवा अतिरिक्त एफएसआयच्या मार्गाने किंवा लागू कायद्यातील बदलाच्या कारणास्तव किंवा इतर कोणत्याही प्रकारे आणि त्यात खालील गोष्टींचा समावेश आहे:
3. विद्यमान इमारतींच्या संदर्भात मूळ एफएसआय / बिल्ट-अप क्षेत्र वापरले आणि शोषण; आणि/किंवा
4. प्रचलित डीसी नियमांनुसार आणि/किंवा नवीन विकास योजना 2034 आणि/किंवा इतर कोणत्याही लागू कायद्यानुसार कोणत्याही विशेष प्रोत्साहन योजनेच्या अंमलबजावणीमुळे उपलब्ध FSI (वर्तमान आणि भविष्यकाळ); आणि/किंवा
5. डीसी रेग्युलेशन 1991 च्या रेग्युलेशन 33(5) आणि/किंवा प्रचलित डीसी रेग्युलेशन आणि/किंवा विनियम 33(9) च्या तरतुदींसह कोणत्याही विशेष प्रोत्साहन योजनेच्या अंमलबजावणीमुळे उपलब्ध FSI (वर्तमान आणि/किंवा भविष्यातील) नवीन विकास योजना 2034 आणि/किंवा इतर कोणत्याही लागू कायद्यानुसार; आणि/किंवा
6. उक्त मालमत्तेशी आणि/किंवा या मालमत्तेशी संलग्न असलेल्या कोणत्याही मालमत्तेचे एकत्रीकरण आणि/किंवा क्लबिंगमुळे उपलब्ध एफएसआय; आणि/किंवा
7. लागू कायद्याच्या आणि/किंवा डीसीआरच्या तरतुदींनुसार झोपडपट्टीतील रहिवाशांच्या पुनर्वसनामुळे उपलब्ध एफएसआय; आणि/किंवा (फ) एफएसआय विनामूल्य उपलब्ध आहे आणि/किंवा वेळोवेळी संबंधित प्राधिकरणांना प्रीमियम भरून (त्याच्या फंगीबल एफएसआयसह); आणि/किंवा

(g) हस्तांतरणीय विकास हक्क (“ **TDR** ”) DC अंतर्गत उक्त मालमत्तेवर वापरला जाणार/शोषण

नियम (परवानगी असल्यास).

1. “ **अतिरिक्त FS** I” म्हणजे एकूण एफएसआय जो थ्रेशोल्ड एफएसआयच्या वर आणि त्यापेक्षा जास्त मालमत्तेवर उपलब्ध असू शकतो आणि एफएसआय शिवाय मोफत उपलब्ध आहे आणि/किंवा वेळोवेळी संबंधित प्राधिकरणांना फंगिबलसह त्याचा एफएसआय.
2. **"प्रकल्पाचा वास्तुविशारद** " म्हणजे विकासकाने (वेळोवेळी) नियुक्त केलेला कोणताही वास्तुविशारद, विकासकाच्या खर्चावर आणि खर्चावर. प्रकल्पाचे आर्किटेक्ट

प्रकल्पाचा संपर्क वास्तुविशारद असेल जो प्रकल्पासाठी विविध मंजूरी मिळविण्याच्या उद्देशाने फेडरेशन/विकसकाच्या वतीने विविध महापालिका अधिकारी/विभागांसमोर प्रस्ताव सादर करेल.

1. " **बिड दस्तऐवज** " चा अर्थ असा असेल आणि त्यात समाविष्ट असेल:
	1. कीस्टोनने फेडरेशनला सादर केलेला बोली दस्तऐवज;
	2. फेडरेशनद्वारे बिड दस्तऐवजात जारी केलेल्या आणि कीस्टोनने स्वीकारलेल्या सुधारणा/दुरुस्ती/परिशिष्ट;
	3. फेडरेशन आणि कीस्टोन यांच्यात पत्रव्यवहाराची देवाणघेवाण कीस्टोनने फेडरेशनकडे प्रथम सबमिशन केल्यापासून आजपर्यंत.
2. **"कार्पेट एरिया"** मध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे अर्थ असेल

रिअल इस्टेट (नियमन आणि विकास) कायदा, 2016

1. **"सुरुवात तारीख"** याचा अर्थ प्रत्येक टप्प्यासाठी सुरू होण्याची तारीख असा आहे आणि ती तारीख असेल ज्या दिवशी सोसायटीच्या शेवटच्या सदस्याने त्या टप्प्यात पुनर्विकास करण्याचे प्रस्तावित केले होते, त्याच्या/तिच्या विद्यमान फ्लॅटचा शांत, रिकामा आणि शांततापूर्ण ताबा द्यावा आणि /किंवा विद्यमान इमारतींमधील (त्या टप्प्यात) विकासकाला कार पार्किंगची जागा किंवा जर असा टप्पा उक्त मालमत्तेवरील रिकाम्या जमिनीच्या कोणत्याही भागावर सुरू करायचा असेल तर विकास सुरू करण्यासाठी प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर अशा टप्प्यावर.
2. **“सुरूवात प्रमाणपत्र”** म्हणजे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने मंजूर केलेल्या आराखड्याच्या आधारे आणि अशा मंजूर योजनांसाठी जारी केलेले IOD (ने) जारी केलेले बिल्डिंग कमेन्समेंट सर्टिफिकेट असा आहे.
3. **“पूर्णता तारीख”** म्हणजे प्रत्येक टप्प्यासाठी पूर्ण होण्याची तारीख (त्या टप्प्यात प्रदान केल्या जाणार्‍या सुविधांसह) आणि विकासक त्या टप्प्यातील नवीन इमारतींचे बांधकाम अशा संबंधित पायाभूत सुविधांसह पूर्ण करण्याची तारीख असेल. फेज करा आणि त्या टप्प्यात विकसकाने बांधलेल्या नवीन इमारतींसाठी MCGM कडून ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट (OC) मिळवा आणि अशा टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतींचा ताबा देखील डेव्हलपरने देय फेडरेशनला कॉर्पस पेमेंटसह सुपुर्द करा. अशा टप्प्यात पुनर्वसन करण्यात येणाऱ्या सदस्यांच्या संदर्भात.
4. **"संमिश्र नवीन इमारत"** म्हणजे नवीन

या मालमत्तेवर बांधण्यात येणारी इमारत/से/विंग ज्यात सदस्य नवीन परिसर तसेच विकासकाचा परिसर या दोन्हींचा समावेश असेल

1. **"बांधकाम उपक्रम"** चा अर्थ उत्खननाची सुरुवात किंवा प्रारंभ प्रमाणपत्राच्या अनुषंगाने सुरू केलेली इतर कोणतीही क्रिया असा होईल.
2. **"विचार"** चा अर्थ खाली क्लॉज [●] मध्ये नमूद केलेला विचार असा असावा.
3. " **DC Regulations / DCR" चा** अर्थ बृहन्मुंबई 1991 साठी विकास नियंत्रण नियमावली आणि कोणतीही वैधानिक सुधारणा किंवा सुधारणा किंवा पुनर्अधिनियम असा होईल.
4. **"दोष दायित्व कालावधी"** चा अर्थ खाली खंड [●] मध्ये नमूद केलेला असावा
5. “ **विकासकाच्या नवीन इमारती** ” म्हणजे विकासकाने बांधल्या जाणार्‍या इमारती/विंग असा

(नवीन इमारतींचा समावेश) प्रत्येक टप्प्यात (ज्यात विकसकाचा परिसर असेल).

1. **“डेव्हलपरचे नवीन फ्लॅट्स” चा** अर्थ खालील क्लॉज [●] मधील शब्दाशी संबंधित असेल.
2. **“विकासकाची नवीन दुकाने” चा** अर्थ खालील क्लॉज [●] मधील शब्दाशी संबंधित असेल.
3. **“डेव्हलपरच्या कार पार्किंग स्पेसेस” चा** अर्थ खालील क्लॉज [●] मधील शब्दाला सूचित केलेला असेल.
4. **"डेव्हलपरचे परिसर" चा** अर्थ खाली क्लॉज [●] मधील शब्दाला नमूद केलेला असेल.
5. “ **विद्यमान चटई क्षेत्र** ” म्हणजे संबंधित विद्यमान सदनिका आणि/किंवा विद्यमान दुकानांचे चटई क्षेत्र, यथास्थिती, **परिशिष्ट “** [●] **” मध्ये प्रदान केल्याप्रमाणे,** जे पक्षकारांनी चटई क्षेत्र म्हणून स्वीकारले आहे;
6. “ **फोर्स मॅज्योर इव्हेंट** ” म्हणजे खालीलपैकी कोणतीही घटना घडणे, उदा:
	1. युद्ध, दंगली, नागरी गोंधळ किंवा कोणताही दहशतवादी हल्ला/धमकी;
	2. देवाचा कायदा, ज्यामध्ये भूकंप, चक्रीवादळ, त्सुनामी, पूर आणि इतर कोणतीही नैसर्गिक आपत्ती किंवा अनपेक्षित नैसर्गिकरित्या जमा होणारी घटना समाविष्ट आहे;
	3. सरकारी प्राधिकरणाची कोणतीही सूचना, आदेश, नियम, अधिसूचना (खाली परिभाषित केल्याप्रमाणे) प्रभावित करणारी

उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास;

* 1. न्यायालयाचा कोणताही प्रतिबंध आणि/किंवा आदेश आणि/किंवा मनाई आदेश आणि/किंवा इतर कोणतेही न्यायिक किंवा अर्ध-न्यायिक प्राधिकरण आणि/किंवा उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासावर परिणाम करणारे कोणतेही वैधानिक प्राधिकरण;
	2. कोणतीही अधिसूचना, कायदा आणि/किंवा नियमांमधील बदल, जी सध्या विकसकाने कल्पिल्याप्रमाणे मालमत्तेच्या पुनर्विकासावर भौतिकरित्या परिणाम करते;

ज्याच्या अनुषंगाने विकासकाला त्याच्या जबाबदाऱ्या पार पाडण्यास प्रतिबंधित, प्रतिबंधित किंवा विलंब केला जातो.

1. “ **अंतिम एनओसी** ” चा अर्थ लागू कायद्यानुसार प्रकल्पाच्या पुनर्विकासासाठी म्हाडा/एचपीसीने सादर केलेले ना हरकत प्रमाणपत्र असा आहे.
2. **“FSI”** चा अर्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर नियोजन अधिनियम, 1966 आणि DC विनियम किंवा त्यात कोणतेही वैधानिक फेरबदल, पुनर्अधिनियम किंवा दुरुस्ती यांच्या अंतर्गत परिभाषित आणि समजल्याप्रमाणे फ्लोअर स्पेस इंडेक्स असा होईल.
3. **“विनामूल्य विक्री वैयक्तिक सोसायटी” चा** अर्थ खंडात नमूद केलेला असावा [●]
4. **“लेटर ऑफ अवॉर्ड” याचा अर्थ** फेडरेशनने कीस्टोनला संबोधित केलेले दिनांक 6, जुलै 2016 चे पत्र असा आहे, जो येथे “ [ **●** ] **” आहे.** कीस्टोनने फेडरेशनला संबोधित केलेल्या 9 जुलै, 2016 च्या स्वीकृती पत्रासह वाचा, येथे एकत्रितपणे संलग्नक “[●]” दिनांक [●], [●], [● ] पत्रांसह वाचा **.**
5. **"विक्री"** चा अर्थ रिअल इस्टेट रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट ऍक्ट, 2016 आणि त्याखाली तयार केलेल्या नियमांच्या तरतुदींनुसार मालकी आधारावर विक्री असा आहे.आणि त्याचा विचार स्वीकारणे, स्वीकारणे आणि योग्य करणे आणि प्राप्त झालेल्या पेमेंटसाठी पूर्ण आणि प्रभावी डिस्चार्ज देणे आणि या संदर्भात सर्व आवश्यक करार, कृत्ये, दस्तऐवज आणि लेखन कार्यान्वित करणे आणि नोंदणी करणे.
6. **"सदस्य" चा** अर्थ त्या सोसायटीचे सर्व सदस्य असा असावा ज्यामध्ये तपशीलवार वर्णन केले आहेपरिशिष्ट **“** [●] **”** येथे, आणि याचा अर्थ त्यांच्या संबंधित वारस, कार्यकारी, प्रशासक आणि सोसायटीने परवानगी दिलेले असाइन यांचा समावेश असेल.
7. “ **सदस्याची नवीन इमारत(इं)** ” याचा अर्थ विकासकाने (नवीन इमारतींमध्ये समाविष्ट) बांधण्यात येणारी इमारत(ने)/विंग (विंग) असा आहे ज्यामध्ये सदस्याची जागा असेल.
8. **“सदस्यांच्या नवीन कार पार्किंग** स्पेसेस **” चा अर्थ** खाली क्लॉज **[●]** मधील शब्दाला नमूद केलेला असेल .
9. **"सदस्य नवीन फ्लॅट्स" चा** अर्थ खाली क्लॉज [●] मधील शब्दाला सूचित केलेला असेल.
10. **"सदस्य नवीन दुकाने" चा** अर्थ खाली क्लॉज [●] मधील शब्दाशी संबंधित असेल.
11. **"सदस्यांचे नवीन परिसर" चा** अर्थ खाली क्लॉज [●] मधील शब्दाला सूचित केलेला असेल.
12. “ **म्हाडा अधिशेष क्षेत्र** ” याचा अर्थ अंतिम एनओसीमध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्तींनुसार म्हाडाला हस्तांतरित केले जाणारे बांधलेले बांधकाम क्षेत्र असा आहे.
13. “ **म्हाडा नवीन इमारती** ” म्हणजे विकासकाने बांधल्या जाणार्‍या इमारती/विंग आणि अंतिम एनओसी आणि प्रत्येक टप्प्यात सुपूर्द केल्या जाणार्‍या डीसीआरनुसार प्रत्येक टप्प्यात अतिरिक्त क्षेत्र म्हणून म्हाडाकडे हस्तांतरित केल्या जातील.
14. **"म्हाडा कार पार्किंग स्पेसेस" चा अर्थ** खाली क्लॉज **[●]** मधील शब्दाला सूचित केलेला असेल .
15. **"म्हाडा नवीन सदनिका" चा अर्थ** खाली क्लॉज **[●]** मधील शब्दाला सूचित केलेला असेल .
16. **"म्हाडा नवीन दुकाने" चा** अर्थ खाली क्लॉज [●] मधील शब्दाला सूचित केला जाईल.
17. **"म्हाडा परिसर" चा** अर्थ खाली क्लॉज [●] मधील शब्दाला सूचित केलेला असेल.
18. **“नवीन इमारती”** म्हणजे एकूण एफएसआयचा वापर करून टप्प्याटप्प्याने उक्त मालमत्तेवर बांधल्या जाणार्‍या आणि विकसित केल्या जाणार्‍या नवीन इमारती आणि त्यामध्ये सदस्याच्या नवीन इमारती, विकासकाच्या नवीन इमारती आणि म्हाडाच्या नवीन इमारतींचा समावेश असेल.
19. **"नवीन सदनिका" मध्ये** सदस्यांचे नवीन सदनिका, विकसकाचे नवीन सदनिका, म्हाडाचे नवीन सदनिका यांचा समावेश असेल.
20. **"नवीन वैयक्तिक सोसायटी" चा** अर्थ खाली क्लॉज [●] मधील शब्दाशी संबंधित असेल.
21. **"सदस्यांच्या सुविधा" चा अर्थ आणि त्यात समाविष्ट असलेल्या** "[●]" मध्ये सूचीबद्ध केल्याप्रमाणे, विकासकाने सदस्याच्या फायद्यासाठी प्रदान केल्या जाणाऱ्या सुविधा आणि सुविधा यांचा समावेश असेल.
22. **"सूचना"** म्हणजे हस्तलिखीत, टाईप केलेली किंवा मुद्रित वर्णांमधील नोटीस वैयक्तिकरित्या वितरित केली गेली आहे आणि पक्षांच्या अधिकृत प्रतिनिधीची पोचपावती किंवा नोंदणीकृत पोस्ट / स्पीड पोस्टद्वारे पोचपावतीसह, पक्षांनी वेळोवेळी दिलेल्या पत्त्यावर पाठवली आहे. .
23. “ **फेज** ” चा अर्थ खाली क्लॉज [●] मधील शब्दाला नमूद केलेला असेल.
24. “ **खरेदीदार** ” म्हणजे एखादी व्यक्ती, भागीदारी फर्म, मर्यादित कंपनी, बॉडी कॉर्पोरेट किंवा इतर कोणतीही व्यक्ती ज्यांच्याशी विकसकाने विकसकाच्या जागेसाठी/विक्रीसाठी करार केला आहे आणि त्याची अंमलबजावणी केली आहे.
25. **“प्रकल्प** ” या करारानुसार विकसकाने या करारानुसार टप्प्याटप्प्याने एकूण एफएसआयचा वापर करून आणि वापरून आणि त्यावर निवासी/व्यावसायिक वापरकर्त्यांसाठी बहुमजली इमारती बांधून विकासाचा उपक्रम हाती घेऊन त्या संपत्तीचा विकास आणि पुनर्विकास आणि/ किंवा अशा इतर वापरकर्त्यांना लागू कायद्यानुसार परवानगी दिली जाऊ शकते.
26. **"पुनर्विकास" चा** अर्थ असा आहे आणि त्या मालमत्तेचा विकास आणि पुनर्विकास यांचा समावेश असेल ज्यामध्ये विद्यमान इमारती/चे पाडणे आणि नवीन इमारतींचे बांधकाम समाविष्ट असेल (ज्यात सदस्यांचे नवीन फ्लॅट, सदस्यांची नवीन दुकाने, सदस्यांची नवीन परिसर, डेव्हलपरचे नवीन फ्लॅट, डेव्हलपर्स नवीन दुकाने, डेव्हलपर्स कार पार्किंग स्पेसेस, डेव्हलपर परिसर, म्हाडा कार पार्किंग स्पेसेस, म्हाडा नवीन फ्लॅट्स, म्हाडा नवीन दुकाने, म्हाडा परिसर) कार्यालयासह कम्युनिटी हॉलचे बांधकाम, सोसायटी ऑफिस/एखादे क्षेत्र मोजणारे 20 चौरस मीटर पेक्षा कमी नाही, जिम, कॉमन क्लब हाऊस, लँडस्केप गार्डन, सामायिक मंदिराचे बांधकाम, या कराराच्या अटी व शर्तींनुसार एकूण एफएसआयचा वापर करून.
27. **“भाडे भरपाई** ” म्हणजे सदस्यांच्या नवीन सदनिकांचा ताबा सदस्यांना सुपूर्द करण्याच्या तारखेपर्यंत सुरू झाल्याच्या तारखेपासून मोजल्या जाणार्‍या कालावधीसाठी विकासकाने सदस्यांना तात्पुरत्या पर्यायी निवासासाठी देय असलेली मासिक भरपाई. . ही भाडे भरपाई अशा सदस्यांना देय असेल ज्यांना तात्पुरती पर्यायी निवास व्यवस्था प्रदान केलेली नाही.
28. **"स्पेशल पर्पज व्हेईकल"** म्हणजे विकसक ही कंपनी कायदा, 2013 च्या तरतुदींनुसार कंपनी कायदा, 2013 च्या तरतुदींनुसार त्या मालमत्तेच्या पुनर्विकासाच्या उद्देशाने समाविष्ट केलेली कंपनी आहे ज्यामध्ये कीस्टोनकडे बहुसंख्य शेअरहोल्डिंग आहे *म्हणजे* 51% किंवाअधिक आणि बोर्ड ऑपरेशनचे नियंत्रण धारण करते आणि पुनर्वसन घटक पूर्ण होईपर्यंत ते धारण करत राहील.
29. **"स्पेसिफिकेशन्स" चा** अर्थ असा आहे आणि त्यात समाविष्ट केले आहे सामान्य तपशील आणि पुनर्विकासासाठी तांत्रिक वैशिष्ट्ये **"** [●] **"** .कोणतेही विशिष्ट काम किंवा त्याचा भाग किंवा भाग कव्हर करण्यासाठी वर नमूद केल्याप्रमाणे तपशीलांच्या अनुपस्थितीत, याचा अर्थ संबंधित भारतीय मानक तपशील किंवा विशिष्ट काम किंवा भागाशी संबंधित किंवा संबंधित राष्ट्रीय इमारत संहिता असा होईल.
30. **“TDR”** चा अर्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर नियोजन अधिनियम, 1966 आणि DC नियमांनुसार समजले जाणारे हस्तांतरणीय विकास हक्क आणि त्यात कोणतेही वैधानिक फेरबदल, पुनर्अधिनियम किंवा दुरुस्ती.
31. “ **थ्रेशोल्ड एफएसआय** ” याचा अर्थ मालमत्तेच्या 4 एफएसआय पर्यंतचा एफएसआय असा असेल ज्यामध्ये एफएसआयचा समावेश नसावा जो विनामूल्य आहे आणि/किंवा एमसीजीएम/संबंधित प्राधिकरणांना आणि/किंवा फंजिबल एफएसआयला प्रीमियम भरल्यावर आणि खंड 4.3 मध्ये अधिक तपशीलवार.
32. **“शून्य देखभाल”** म्हणजे सामान्य क्षेत्रांच्या देखभालीसाठी केलेल्या तरतुदी (या करारानुसार) आणि सेवा शुल्क खालीलप्रमाणे असेल:
33. लँडस्केप व्यवस्थापन आणि इतर सर्व सामान्य सुविधा देखभाल शुल्क;
34. सुरक्षा आणि देखभालीसाठी तैनात कर्मचार्‍यांचे पगार;
35. (i) पुनर्वसनामध्ये प्रदान केलेल्या सर्व सुविधांसाठी मालमत्ता कर

भाग (ii) पुनर्वसन भागाचा लँडप्लेट (iii)

 सदस्य नवीन परिसर (iv) सदस्य नवीन

इमारती

1. क्लब हाऊसची देखभाल आणि व्यवस्थापन ज्यामध्ये मनुष्यबळ, क्लब हाऊस एसी/एस आणि वीज, स्विमिंग पूल आणि जिमचा मासिक खर्च समाविष्ट आहे;
2. सदस्याच्या नवीन इमारतींच्या देखभालीसाठी आणि त्यामध्ये प्रदान केलेल्या सदस्यांच्या सुविधांसाठी देखभाल शुल्क आणि सदस्याच्या नवीन इमारतींच्या देखभालीसाठी वापरल्या जाणार्‍या उपकरणांचे आणि इलेक्ट्रिक, प्लमिंग आणि अग्निशमन उपकरणे;
3. सदस्याच्या नवीनसाठी देय विमा प्रीमियम

इमारती;

नवीन इमारती/संमिश्र नवीन इमारतीमधील प्रत्येक टप्प्यात संबंधित नवीन जागेचा ताबा घेणाऱ्या सदस्याकडून 10 वर्षांच्या कालावधीसाठी. हे स्पष्ट केले आहे की शून्य देखभाल मध्ये कोणताही भांडवली खर्च समाविष्ट केला जाणार नाही. या करारानुसार केलेल्या तरतुदींनुसार देखभालीमध्ये कमतरता असल्यास, नवीन इमारती/संमिश्र नवीन इमारतींमधील प्रत्येक टप्प्यात संबंधित नवीन जागेचा ताबा घेणाऱ्या सदस्याकडून 10 वर्षांच्या कालावधीत, ते विकसकाने योग्यरित्या वहन केले पाहिजे. JLL द्वारे प्रदान केलेल्या शून्य देखभालीवर येण्याची कार्यपद्धती येथे परिशिष्ट –[•] म्हणून जोडली आहे.

हे स्पष्ट केले आहे की सदस्यांच्या नवीन इमारतींच्या बांधकामात उद्भवू शकणाऱ्या कोणत्याही दोषांना विकासक स्वतःच्या खर्चाने आणि सदस्यांच्या नवीन जागेचा ताबा दिल्याच्या तारखेपासून ५ (पाच) वर्षांच्या कालावधीसाठी बरे करेल. सदस्य नवीन इमारती आणि हे शून्य देखभालीचा भाग होणार नाही.

2.2 यामध्येकरार **:**

* + 1. या करारासह कोणत्याही कराराच्या किंवा दस्तऐवजाच्या संदर्भांमध्ये अशा कराराचा किंवा दस्तऐवजाचा समावेश असेल ज्यामध्ये वेळोवेळी सुधारित, सुधारित, वैविध्यपूर्ण, नवीन, पूरक किंवा लिखित स्वरूपात प्रत्येक पक्षाच्या अधिकृत प्रतिनिधींनी स्वाक्षरी केली असेल आणि आवश्यक असेल तेव्हा नोंदणी केली असेल;

* + 1. क्लॉजची वर्णनात्मक शीर्षके केवळ संदर्भाच्या सोयीसाठी घातली जातात आणि अशा क्लॉजच्या सामग्रीचे पूर्ण किंवा अचूक वर्णन म्हणून हेतू नसतात;

* + 1. एकवचनी किंवा अनेकवचनी, किंवा विशिष्ट लिंगासह शब्दांचा वापर या कराराच्या कोणत्याही तरतुदीचा वापर अशा व्यक्ती किंवा व्यक्तींना किंवा परिस्थितीला संदर्भाने अन्यथा परवानगी देत नाही तोपर्यंत मर्यादित करणार नाही किंवा वगळणार नाही;

* + 1. "येथून", "येथे" आणि "येथे" आणि तत्सम अभिव्यक्तींचा अर्थ या कराराचा अर्थ आहे आणि त्याचा संदर्भ आहे आणि या कराराच्या कोणत्याही विशिष्ट कलमाशी नाही. "पठण", "शेड्यूल", "क्लॉज" किंवा "अ‍ॅनेक्‍चर" या शब्दांचा अर्थ आहे आणि त्याचा संदर्भ, अनुसूची, क्लॉज आणि

या कराराचे, अनुक्रमे, संलग्नक;

* + 1. येथे परिभाषित शब्दाच्या कोणत्याही व्याकरणात्मक स्वरूपाचा अर्थ अशा शब्दाच्या अर्थासारखाच असेल; आणि

* + 1. येथे "समाविष्ट" आणि "समाविष्ट" या शब्दांचा अर्थ अनुक्रमे "समाविष्ट, मर्यादेशिवाय" आणि "समाविष्ट, मर्यादेशिवाय" असा होतो.

# **3. अनुदान**

|  |
| --- |
| ३.१ |

फेडरेशनने स्वतःसाठी आणि उक्त सोसायटीच्या वतीने या मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्यासाठी विकसकाची (कीस्टोनच्या विनंतीवरून) नियुक्ती केली आहे आणि त्याद्वारे विकासकाला शेड्यूलमध्ये अधिक विशेषतः वर्णन केलेल्या उक्त जमिनीच्या संदर्भात विकास अधिकार मंजूर केले आहेत. येथे जोडलेल्या योजनेवर लाल रंगाच्या सीमारेषेमध्ये लिहिलेले आणि रेखाटलेले आहे आणि संलग्नक म्हणून चिन्हांकित केले आहे [●] या करारामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्तींच्या रीतीने आणि वापरण्याच्या अधिकारासह एकूण उपलब्ध मजल्यावरील जागा निर्देशांक वापरण्याचा आणि वापरण्याचा अधिकार सांगितलेली मालमत्ता एकूण एफएसआय या पद्धतीने,

विकसक योग्य आणि योग्य समजतो.

3.2 विकासकाने थ्रेशोल्ड एफएसआयच्या पलीकडे अतिरिक्त एफएसआयची उपयुक्तता विनामुल्य उपलब्ध एफएसआय वगळून आणि/किंवा संबंधित प्राधिकरणांना वेळोवेळी प्रीमियम भरून (त्याच्या फंगीबल एफएसआयसह) नमूद केल्याप्रमाणे असेल. खंड [●] खाली.

|  |
| --- |
| ३.३ |

या कराराच्या अंमलबजावणीबरोबरच, फेडरेशन स्वतःसाठी आणि उक्त सोसायट्यांच्या वतीने विकासकाला प्रकल्पाच्या पुनर्विकासासाठी आवश्यक असलेली प्राथमिक कामे करण्यासाठी या मालमत्तेमध्ये प्रवेश करण्यास परवानगी देते. अस्तित्वात असलेल्या इमारतीची दुरुस्ती करण्यासाठी आणि अंतिम NOC प्राप्त करण्यासह या करारांतर्गत विकासकाच्या इतर जबाबदाऱ्या पूर्ण करण्यासाठी इमारती. त्याच बरोबर अंतिम NOC प्राप्त केल्यावर, विकसकाकडे उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी या मालमत्तेवर प्रवेश करण्यासाठी आणि पुढे चालू ठेवण्यासाठी एक अपरिवर्तनीय परवाना असेल **.**

3.4 या कराराच्या अंमलबजावणीसह, फेडरेशन

उक्त सोसायटीच्या वतीने (म्हाडा आणि/किंवा इतर कोणत्याही वैधानिक प्राधिकरणाची संमती घेण्याच्या अधीन), याद्वारे विकसकाला, तपकिरी रंगाने सीमांकित केलेल्या या मालमत्तेच्या भागाचा शांत, रिकामा आणि शांततापूर्ण ताबा घेण्याची परवानगी/परवानगी देते. येथे संलग्न केलेल्या आणि म्हणून चिन्हांकित केलेल्या योजनेवर

**परिशिष्ट "अ"** .

3.5 फेडरेशन स्वतःसाठी आणि उक्त सोसायटीच्या वतीने करते

याद्वारे डेव्हलपरला, पूर्ण, विनामूल्य, अखंडित आणि विशेष अधिकार प्रदान करा विकसकाचे परिसर, विकसकाचे नवीन फ्लॅट, विकसकाची नवीन दुकाने, आणि विकसकाची कार पार्किंगची जागा या रीतीने आणि येथे नमूद केल्यानुसार अटी व शर्तींवर.

3.6 याच्या अंमलबजावणीबरोबरच, फेडरेशनने देखील

या मालमत्तेचा पुनर्विकास येथे प्रदान केलेल्या पद्धतीने करण्याच्या हेतूने आणि त्याच्या अधिकारांचा वापर करण्यासाठी आणि इतर गोष्टींबरोबरच, *विकसकाच्या* बाजूने सम तारखेचा (" **द पॉवर ऑफ अॅटर्नी ")** एक अपरिवर्तनीय पॉवर ऑफ अॅटर्नी अंमलात आणला. या करारामध्ये समाविष्ट असलेले हक्क आणि या संदर्भात आवश्यक असेल त्याप्रमाणे सर्व कृत्ये, कृत्ये, बाबी आणि गोष्टी करणे. कीस्टोनकडे अंमलबजावणीपूर्वी दिलेली आहे आणि रु.ची व्याजमुक्त परत करण्यायोग्य सुरक्षा ठेव आहे. 5,00,00,000/- (रु. पाच कोटी फक्त) फेडरेशनला (“ **परतावा करण्यायोग्य सुरक्षा ठेव** ”) सांगितलेल्या निविदेनुसार. सध्याच्या सोसायट्यांच्या अशा सदस्यांचे पुनर्वसन केल्यावर प्रमाणानुसार परत करण्यायोग्य सिक्युरिटी डिपॉझिट (म्हणजे रु. 14,663/- प्रति सदस्य) विकासकाने फेडरेशनला देय असलेल्या कॉर्पस फंडामध्ये (खंड 4.2 (iii) मध्ये नमूद केले आहे) समायोजित केले जाईल. सदस्याच्या नवीन मध्ये

इमारत.

3.7 कीस्टोन याद्वारे व्यवहाराची पुष्टी करतो.

# **4.** विकासकाचे दायित्व

4.1 स्वतःसाठी आणि प्रत्येकाच्या वतीने फेडरेशनच्या विचारात

विकासकाला अनुदान देणार्‍या उक्त सोसायट्या, या करारानुसार विकास अधिकार, विकासक पुढील गोष्टी हाती घेतील: -

1. विद्यमान इमारती पाडल्यानंतर विकासक सभासदांना (फेडरेशनच्या सदस्याशी संलग्न संस्थांच्या) (“ **सदस्यांच्या नवीन इमारती** ”) *कायमस्वरूपी* निवासस्थान देण्यासाठी नवीन इमारती बांधतील.

1. 3 जुलै 2017 रोजी प्रकाशित झालेल्या विनियम 33(5) च्या सुधारित धोरणानुसार उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्याची परवानगी/परवानगी दिली जाऊ शकते म्हणून विकासकाने प्रत्येक सदस्याला (अ) प्रत्येक सदस्याला (अस्तित्वात असलेला सदनिका) बांधकाम करून ते हस्तांतरित केले पाहिजे. चटईक्षेत्र 635.40 (सहाशे पस्तीस पॉइंट चाळीस (सहाशे पस्तीस पॉइंट चाळीस) स्क्वेअर फूट अधिक अतिरिक्त 50 (पन्नास) स्क्वेअर फूट (विनामूल्य विक्री घटकापैकी किंवा अन्यथा) (यापुढे "सदस्यांचे नवीन **) सदनिका** ”) आणि (ब) प्रत्येक सदस्याला (विद्यमान दुकान(ते)), नवीन दुकान(चे) ज्यांचे चटई क्षेत्र विद्यमान चटई क्षेत्राच्या बरोबरीचे आहे तसेच विद्यमान चटई क्षेत्राच्या 44% इतके अतिरिक्त क्षेत्र अधिक 50 ( पन्नास) चौरस फूट चटई क्षेत्र (विनामूल्य विक्री घटकापैकी किंवा अन्यथा) (यापुढे “ **सदस्यांची नवीन दुकाने** ” म्हणून संदर्भित).

1. DCR च्या नियमन 33(9) सह उक्त डीसीआरच्या कोणत्याही तरतुदींनुसार उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास केला गेला असला तरीही; सदस्यांना प्रदान केले जाणारे क्षेत्र वरील खंड (ii) मध्ये सांगितल्याप्रमाणे असेल आणि विकासकाने सदस्यांना देय असलेली रक्कम/

खालील खंड 4.2 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे फेडरेशन असेल.

1. प्रत्येक सदस्याला प्रदान करणे; 1 (एक) कार पार्किंगची जागा (“ **सदस्यांची नवीन कार पार्किंगची जागा** ”) तसेच सर्व सदस्यांसाठी पुरेशी दुचाकी पार्किंगची जागा.

1. सदस्याचा नवीन फ्लॅट, सदस्याची नवीन दुकाने आणि सदस्याची नवीन कार पार्किंगची जागा यापुढे “ **सदस्यांचे नवीन परिसर** ” म्हणून संबोधले जाईल.

1. उपरोक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास झाल्यावर सदस्यांना सुविधा प्रदान करण्यासाठी, येथे **परिशिष्ट** “[●]” मध्ये सूचीबद्ध केल्याप्रमाणे.

1. सदस्यांच्या जागेचा समावेश सदस्याच्या नवीन इमारतीमध्ये केला जाईल आणि सदस्याच्या नवीन इमारतीमध्ये आणि सदस्यांच्या जागेचा समावेश विकासकाद्वारे तपशीलानुसार केला जाईल.

* 1. सभासदांच्या नवीन सदनिका आणि सभासदांच्या नवीन दुकानांच्या जागेचे चटईक्षेत्र प्रकल्पाच्या वास्तुविशारदाद्वारे मोजले जाईल. कोणत्याही सदस्यांच्या नवीन सदनिका आणि/किंवा सभासदांच्या नवीन दुकानांमध्ये चटईक्षेत्रात कमतरता असल्यास, यथास्थिती, जास्तीत जास्त 3% (तीन टक्के) पर्यंत, तर चटई क्षेत्रामध्ये अशा कमतरतांसाठी डेव्हलपरकडून सदस्याला रेडी रेकनर दराने भरपाई दिली जाईल. डेव्हलपर करार करतो की कोणत्याही सदस्यांच्या नवीन सदनिका आणि/किंवा सदस्यांच्या चटईक्षेत्राच्या 3% (तीन टक्के) पेक्षा जास्त चटई क्षेत्रामध्ये कोणतीही कमतरता राहणार नाही.

नवीन दुकाने जसेच्या तसे.

* 1. या मालमत्तेच्या पुनर्विकासास परवानगी दिली जाऊ शकते

3 जुलै 2017 रोजी प्रकाशित झालेल्या नियमन 33(5) च्या नवीन धोरणानुसार आणि/किंवा DCR अंतर्गत इतर कोणत्याही नियमानुसार हाती घेतले जाईल, विकसकाने एकरकमी रु. 2,50,000/- (रुपये दोन लाख पन्नास हजार फक्त) येथे खाली नमूद केल्याप्रमाणे:-

1. रु. 1,00,000/- (रु. एक लाख) फेडरेशन आणि विकसक यांच्यात परस्पर सहमती असलेल्या फॉर्मेटनुसार उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी सदस्यांच्या वैयक्तिक अपरिवर्तनीय संमती मिळाल्यावर विकासकाद्वारे सदस्यांना अदा केले जाईल. .
2. रु. 50,000/- (रुपये पन्नास हजार) विकासकाने संबंधित सोसायट्या/म्हाडा आणि/किंवा इतर कोणत्याही वैधानिक एजन्सींना आणि सदस्यांच्या वतीने त्यांच्या संबंधित सोसायट्यांना/म्हाडा/म्हाडा/ला देय असलेल्या थकबाकीसाठी देय दिले जाईल. उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी अंतिम NOC प्राप्त करण्याच्या उद्देशाने इतर कोणत्याही वैधानिक संस्था. अशी देयके दिल्यानंतर/किंवा अशी कोणतीही देयके दिली जाणार नाहीत अशा प्रकरणांमध्ये, अंतिम एनओसी मिळाल्यावर विकासकाकडून शिल्लक रक्कम/संपूर्ण रक्कम सदस्याला दिली जाईल.
3. रु. 1,00,000/- (रु. एक लाख) कोणत्याही देय रकमेचे समायोजन केल्यानंतर सदस्याच्या नवीन इमारतींमधील सदस्याच्या जागेचा ताबा विकासकाने विद्यमान सदस्यांना देताना विकासकाद्वारे विद्यमान सदस्यांना दिले जाईल. अशा विद्यमान सदस्यांसाठी आणि त्यांच्या वतीने विकासकाद्वारे आणि/किंवा विद्यमान सदस्यांकडून विकासकाला देय असलेले आणि देय असलेले पैसे वसूल करणे.

वरील उप-खंड (i), (ii) आणि (iii) मध्ये विकासकाने सदस्यांना देय असलेली रक्कम यापुढे एकत्रितपणे “ **हार्डशिप कंपेन्सेशन** ” म्हणून संबोधली जाईल.

1. कोणत्याही असहमत सदस्याकडे संबंधित सोसायट्या/म्हाडा/इतर कोणत्याही वैधानिक एजन्सींना देय असलेली कोणतीही थकबाकी असल्यास, अंतिम NOC प्राप्त करण्याच्या हेतूने विकासकाने आणि सदस्याच्या वतीने असे पेमेंट करावे जे थकबाकी असेल. अशा असहमत सदस्यासाठी आणि त्यांच्या वतीने विकासकाने भरलेली रक्कम विकासकाद्वारे सदस्याला देय असलेल्या हार्डशिप नुकसान भरपाईमधून समायोजित केली जाईल.
2. रु. 15,00,000/- (रु. पंधरा लाख) वरील खंड 3.7 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे विकासकाद्वारे समायोजित करावयाच्या परताव्याच्या सुरक्षित ठेवीच्या प्रमाणानुसार थकबाकीची रक्कम वजा केल्यावर विकासकाद्वारे फेडरेशन/नवीन वैयक्तिक सोसायटी आणि/किंवा यांना अदा केली जाईल. सदस्यांच्या नवीन इमारतींमधील सदस्यांच्या जागेचा ताबा सुपूर्द करताना फेडरेशन/नवीन वैयक्तिक सोसायटीद्वारे निर्देशित केल्याप्रमाणे, जे सदस्यांना वितरित केले जाणार नाहीत आणि ते फेडरेशन/नवीन वैयक्तिक सोसायटीमध्ये कायम राहतील. अशा कॉर्पसवर मिळणाऱ्या व्याज उत्पन्नाचा वापर फेडरेशन/नवीन वैयक्तिक सोसायटी यांच्या देखभालीसाठी केला जाईल याची खात्री करण्यासाठी त्यांच्या संबंधित सदस्यांच्या नवीन इमारतींचा ताबा सदस्यांना सुपूर्द केल्याच्या तारखेपासून 10 (दहा) वर्षांचा 10 (दहा) वर्षांच्या कालावधीसाठी सदस्याच्या नवीन इमारती (आणि सदस्यांच्या नवीन इमारतींच्या देखभालीसाठी सदस्यांवर कोणताही अतिरिक्त भार नाही) सदस्यांना त्यांच्या संबंधित सदस्यांच्या नवीन इमारतीचा (“ **सदस्यांचा कॉर्पस** ”) ताबा सुपूर्द केल्याच्या तारखेपासून सुरू होईल .

|  |
| --- |
| ४.४ |

टप्प्यात समाविष्ट असलेल्या संबंधित सदस्यांना नवीन सदनिका/सदस्यांच्या नवीन दुकानाचा ताबा दिल्याच्या तारखेपासून 10 (दहा) वर्षांच्या कालावधीसाठी शून्य देखभाल (म्हणजे सदस्यावर कोणताही अतिरिक्त भार नाही) साध्य करण्यासाठी, डेव्हलपर आणि फेडरेशन एकत्रितपणे प्रत्येक सदस्याच्या नवीन बिल्डिंग / कॉम्पोझिट बिल्डिंगसाठी आणि त्यामध्ये प्रदान केलेल्या सुविधांसाठी उत्पन्न आणि खर्चाच्या हिशेबांवर देखरेख/गणना करण्यासाठी व्यावसायिक एजन्सी नियुक्त करतील आणि कॉर्पसवर जमा झालेल्या व्याज उत्पन्नाची पडताळणी करण्यासाठी झिरो मेंटेनन्सच्या व्याख्येत नमूद केल्याप्रमाणे निधी (खंड [●] मध्ये सांगितल्याप्रमाणे) खर्च पूर्ण करण्यासाठी पुरेसा आहे. जर कॉर्पस फंडावर जमा झालेले व्याज 10 (दहा) वर्षांच्या अशा कालावधीसाठी शून्य देखभाल साध्य करण्यासाठी पुरेसे नसेल, तर रू. 5,00,000/- (रु. पाच लाख फक्त) मर्यादेपर्यंत. फेडरेशनकडे पडलेल्या अशा सदस्याच्या कॉर्पस फंडातून सदस्याची रीतसर नियुक्ती केली जाऊ शकते. संमिश्र बिल्डिंगमधील विद्यमान सदस्य(चे) तसेच विकासकाच्या संभाव्य खरेदीदाराच्या खात्यात अद्यापही तूट असल्यास, ते विकासकाद्वारे योगदान दिले जाईल, आवश्यकतेनुसार रु. 10,00,000/- (रुपये दहा लाख) प्रति सदस्य 10 व्या वर्षाच्या शेवटी फेडरेशनकडे प्रत्येक सदस्यासाठी/ संभाव्य खरेदीदारासाठी उपलब्ध आहे. जर सदस्याचा नवीन फ्लॅट आणि डेव्हलपरचा नवीन फ्लॅट दोन्ही असलेल्या डेव्हलपरने संयुक्त नवीन इमारत बांधली असेल तर, विकासकाने विकासकाच्या नवीन फ्लॅटच्या संभाव्य खरेदीदाराला त्याच्या समतुल्य कॉर्पसमध्ये योगदानाचा हिस्सा जमा करण्यास भाग पाडले जाईल. न्यू इंडिव्हिज्युअल सोसायटीला अशा संभाव्य खरेदीदाराला म्हणून प्रवेश देण्याचे आवाहन करण्यापूर्वी खंड [●] मध्ये सांगितल्याप्रमाणे रक्कम

त्याचा सदस्य.

|  |
| --- |
| ४.५ |

जर वरील मालमत्तेवर वापरण्यासाठी उपलब्ध असलेला एफएसआय आणि विकासकाने उक्त मालमत्तेवर वापरायचा असेल तर, एफएसआय थ्रेशोल्ड एफएसआयपेक्षा जास्त असेल (मग एफएसआय किंवा टीडीआर वाढल्यामुळे किंवा पात्रतेतील बदलामुळे किंवा लागू कायद्यात बदल किंवा धोरणात बदल अन्यथा कसाही झाला तरी) मोफत उपलब्ध एफएसआय वगळून आणि/किंवा संबंधित प्राधिकरणांना वेळोवेळी प्रीमियम भरून (फंगीबलसह).

त्याचा एफएसआय)

1. 4 FSI पेक्षा जास्त आणि वरील कमाल 5 FSI पर्यंत (“ **प्रथम FSI**

**कॅप** ”) आणि आणि विकसक अशा पहिल्या एफएसआय कॅपचा वापर त्या मालमत्तेवर किंवा त्याच्या कोणत्याही भागावर निवासी/व्यावसायिक आणि/किंवा कायद्याने अनुज्ञेय अशा वापरकर्त्यांच्या हेतूसाठी करू इच्छित असेल, तर विकासक सदस्यांना पैसे देईल. (फेडरेशन/न्यू इंडिव्हिज्युअल सोसायटीच्या माध्यमातून) फर्स्ट एफएसआय कॅप वापरून बांधलेल्या जागेवर कमावलेल्या निव्वळ नफ्याच्या 10% वर अतिरिक्त हार्डिप भरपाईची गणना केली जाईल; आणि

1. जर विकसकाने पहिल्या एफएसआय कॅपची विल्हेवाट लावली (त्याचा वापर करण्याऐवजी) तर अशा परिस्थितीत विकासकाने सदस्यांना (फेडरेशन/सदस्य सोसायटीद्वारे) अतिरिक्त त्रास भरपाईची 10% गणना केली जाईल. पहिल्या एफएसआय कॅपच्या विक्रीवर मिळविलेला निव्वळ नफा.

1. **सेकंड एफएसआय कॅप ”)** पेक्षा जास्त आणि आणि विकसक अशी दुसरी एफएसआय कॅप उक्त मालमत्तेवर किंवा त्याच्या कोणत्याही भागावर निवासी/व्यावसायिक आणि/किंवा कायद्यानुसार परवानगी असलेल्या अशा वापरकर्त्यांच्या हेतूंसाठी वापरण्यास इच्छुक आहे. , नंतर विकसकाने सभासदांना (फेडरेशनद्वारे) अतिरिक्त हार्डिप भरपाई द्यावी लागेल ज्याची गणना दुसऱ्या एफएसआयचा वापर करून जागेवरील निव्वळ नफ्याच्या 50% म्हणून केली जाईल.

टोपी.

1. विकसकाने दुसऱ्या एफएसआय कॅपची विल्हेवाट लावल्यास

(त्याचाच उपयोग करण्याऐवजी) मग अशा परिस्थितीत द

दुसऱ्या एफएसआय कॅपच्या विक्रीवर कमावलेल्या निव्वळ नफ्याच्या 50% वर गणना करण्यासाठी विकसक सदस्यांना (फेडरेशन/सदस्य सोसायटीद्वारे) अतिरिक्त कष्टाची भरपाई देईल.

1. वरील उप-परिच्छेद (i) ते (iv) मधील सदस्यांना (फेडरेशनद्वारे) देय अतिरिक्त कष्टाची भरपाई यापुढे एकत्रितपणे " **अतिरिक्त नुकसान भरपाई** " म्हणून संबोधले जाईल. अतिरिक्त हरदीप नुकसान भरपाईसाठी निव्वळ नफ्याची गणना (अ) सर्व खर्च, शुल्क विचारात घेतल्यावर केली जाईल.

आणि फर्स्ट कॅप एफएसआय आणि/किंवा सेकंड कॅप एफएसआयच्या वापरासाठी/विकासासाठी लागणारा खर्च (प्रकरणानुसार) आणि तसेच फर्स्ट कॅप एफएसआय आणि/किंवा सेकंड कॅप एफएसआयच्या वापर/विकासाद्वारे बांधण्यात येणाऱ्या जागेची विक्री कॅप एफएसआय (केस म्हणून); (b) फर्स्ट कॅप एफएसआय आणि/किंवा सेकंड कॅप एफएसआय (प्रकरणानुसार) आणि (क) वापरून/विकास करून बांधल्या जाणार्‍या जागेच्या विक्रीवर विकसकाने देय असलेला प्रत्यक्ष/अप्रत्यक्ष कर फर्स्ट कॅप एफएसआय आणि/किंवा सेकंड कॅप एफएसआयच्या वापरासाठी/विकासासाठी पैसे/भांडवलाची किंमत (जसे की) आणि तसेच फर्स्ट कॅप एफएसआयच्या वापर/विकासाद्वारे बांधण्यात येणाऱ्या जागेची विक्री आणि/किंवा सेकंड कॅप एफएसआय (प्रकरणानुसार).

1. हे स्पष्ट केले आहे की अतिरिक्त कष्टाची भरपाई निश्चित करण्यासाठी एफएसआयच्या गणनेसाठी; कोणताही एफएसआय जो मोफत उपलब्ध आहे आणि/किंवा एमसीजीएम/ संबंधित प्राधिकरणांना आणि/किंवा फंगीबलला प्रीमियम भरून

एफएसआयचा विचार केला जाणार नाही.

1. याद्वारे हे स्पष्ट केले जाते की या अतिरिक्त त्रासाच्या भरपाईचा लाभ मर्यादित असेल आणि केवळ विद्यमान सदस्यांनाच उपलब्ध असेल आणि विकसकाच्या जागेचे खरेदीदार या अतिरिक्त लाभासाठी पात्र असणार नाहीत.

कष्टाची भरपाई.

* 1. रु. पेक्षा जास्त देय असलेली कोणतीही रक्कम. [●] /- (रुपये [●]) दिशेने

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_ रोजीच्या पत्रानुसार* मान्य केलेल्या कामाच्या व्याप्तीसाठी ), फेडरेशनचे वकील (फेडरेशनच्या वकिलांनी मान्य केल्यानुसार कामाच्या व्याप्तीसाठी) ) विकसक आणि फेडरेशन यांनी परस्पर ठरवले जातील आणि असे मान्य केलेले शुल्क विकसकांद्वारे वास्तविकपणे दिले जातील. हे स्पष्टपणे मान्य केले आहे की कोणत्याही अतिरिक्त सल्लागाराची नियुक्ती करण्यापूर्वी, विकासक आणि फेडरेशनद्वारे संयुक्तपणे गरजा आधारित मूल्यांकन केले जाईल. अशा अतिरिक्त सल्लागाराची कार्यक्षेत्र, मुदत आणि फी यासह त्यांची कोणतीही नियुक्ती विकासक आणि फेडरेशन यांनी संयुक्तपणे केली जाईल.

* 1. जर काही खर्च, शुल्क आणि खर्च करावे लागतील/

फेडरेशनने विकसकाला दिलेल्या मालमत्तेसाठी विकास अधिकार देण्याबाबत विवाद करणाऱ्या कोणत्याही तृतीय पक्षाने सुरू केलेल्या कोणत्याही दाव्याचा बचाव करण्यासाठी फेडरेशनने दिलेले पैसे, त्यानंतर फेडरेशनने अशा दाव्याचा बचाव केला तर फेडरेशनने या मालमत्तेसाठी योग्यरित्या पैसे दिले/प्रतिपूर्ती केली. विकसक आणि फेडरेशनने परस्पर घेतलेल्या निर्णयांनुसार.

* 1. विकासकाने विकास सुरू होण्यापूर्वी

कोणताही टप्पा आणि त्याच वेळी अस्तित्वात असलेल्या इमारतीतील सर्व सदस्यांच्या सुट्ट्यांसह जो टप्पा सुरू होत आहे आणि त्याचा ताबा विकासकाला सुपूर्द करत आहे; एखाद्या राष्ट्रीयकृत बँकेच्या किंवा HDFC बँक, ICICI बँक, IDFC बँक, स्टँडर्ड चार्टर्ड बँक, कोटक महिंद्रा बँक आणि येस बँकेसारख्या नामांकित बँकांच्या 6 (सहा) बँक गॅरंटी द्या. अशा टप्प्यात हाती घ्यायची जागा. विकासक प्रत्येक पुनर्वसन इमारत/संमिश्र नवीन इमारतीसाठी बँक हमींचा एक वेगळा संच प्रदान करेल

टप्पा.

* 1. बँक गॅरंटीपैकी प्रत्येकाची वैधता खालील रीतीने निर्धारित केली जाईल:

1. अशा टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतीचा 7 वा राहण्यायोग्य मजला पूर्ण होईपर्यंत वैध आहे (" **गॅरंटी क्रमांक 1** ");
2. संबंधित टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतीच्या 16% टक्के रकमेसाठी बँक गॅरंटी अशा टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतीचा 14 वा राहण्यायोग्य मजला पूर्ण होईपर्यंत वैध आहे (" **गॅरंटी क्र. 2** ");
3. संबंधित टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतीच्या 16% टक्के रकमेसाठी बँक गॅरंटी अशा टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतीचा 21 वा राहण्यायोग्य मजला पूर्ण होईपर्यंत वैध आहे (" **गॅरंटी क्र. 3** ");
4. संबंधित टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतीच्या 16% टक्के रकमेसाठी बँक गॅरंटी 28 वा राहण्यायोग्य मजला किंवा टेरेस फ्लोअर पूर्ण होईपर्यंत वैध आहे, अशा टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतीपैकी जे नंतर असेल (" **हमी क्रमांक 4** ");
5. संबंधित टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतीच्या 16% टक्के रकमेसाठी बँक गॅरंटी अशा टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतीचे पूर्णत्व पूर्ण होईपर्यंत वैध आहे (" **गॅरंटी क्र. 5** "); आणि
6. संबंधित टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतीच्या 20% टक्के रकमेसाठी बँक गॅरंटी अशा टप्प्यातील सदस्यांची नवीन इमारत पूर्ण होण्याच्या तारखेपर्यंत वैध आहे (" **हमी क्रमांक 6** ").

* 1. प्रत्येक बँक हमी हमी क्रमांक 1, हमी क्रमांक.

2, गॅरंटी क्र. 3, हमी क्र. 4, हमी क्र. 5 आणि हमी क्र. 6 हे उपक्लॉज [●] मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या घटनांच्या घटनेचे प्रमाणीकरण करणाऱ्या आर्किटेक्टवर पूर्णपणे विल्हेवाट लावली जाईल.

* 1. बँक गॅरंटी व्यतिरिक्त विकसकाने दिलेली म्हणून

वर नमूद केल्याप्रमाणे, विकसकाने विद्यमान इमारतीच्या सुट्टीसाठी बँक गॅरंटी देखील द्यावी (जी जीर्ण आणि राहण्यायोग्य नाही किंवा दुरुस्त करण्यास सक्षम नसल्याबद्दल प्रतिष्ठित स्ट्रक्चरल अभियंत्यांनी प्रमाणित केलेली आहे) जी या टप्प्याचा भाग बनू शकत नाही. सध्या विकासकाने सुरू केले आहे. अशी बँक हमी अशा रकमेची असेल ज्याची गणना सध्याच्या *सदनिकेच्या* विद्यमान चटई क्षेत्राच्या बांधकाम खर्चावर केली जाईल . अशा सभासदाचे पुनर्वसन करण्‍याच्‍या टप्‍प्‍याच्‍या विकासास सुरूवात झाल्‍यावर आणि विकसकांद्वारे खंडात म्‍हणून म्‍हणून नवीन बँक गॅरंटी दिली जाईल.

[●] वर.

* 1. हे याद्वारे पक्षांनी मान्य केले आहे की विकसक असणार नाही

वर सांगितल्याप्रमाणे बँक गॅरंटी फेडरेशनला सुपूर्द करण्यापूर्वी (कोणत्याही टप्प्यात) विद्यमान इमारत पाडण्याचा अधिकार आहे.

* 1. डेव्हलपर याद्वारे वेळोवेळी बँक गॅरंटी नूतनीकरण करण्यासाठी फेडरेशनला सहमती देतो आणि वचन देतो.

* 1. विकासक या मालमत्तेवरील मोकळ्या जागा, मनोरंजन मैदान, खेळाच्या मैदानावर केल्या जाणाऱ्या विकासासाठी कोणतीही बँक हमी देऊ शकणार नाही, जर असा विकास संमिश्र नवीन इमारतीचा असेल. तथापि, हे स्पष्ट केले आहे की विकासकाने उपरोक्त कलम [●] मध्ये म्हटल्याप्रमाणे बँक हमींचा संच प्रदान केला जाईल जर फक्त सदस्यांच्या नवीन इमारतींचा विकास खुल्या जागा, मनोरंजन मैदान, खेळाच्या मैदानावर करावयाचा असेल. कम्पोझिट नवीन बिल्डिंगच्या नव्हे तर उक्त मालमत्तेवर.

* 1. बँक गॅरंटी फेडरेशनद्वारे फक्त खालील पद्धतीने मागवली जाईल:

1. जर सुरू झालेल्या टप्प्यातील सदस्यांच्या नवीन इमारतीचा विकास 3 महिन्यांच्या सतत कालावधीसाठी थांबला / थांबला असेल, तर अशा परिस्थितीत फेडरेशनने विकासकाला लेखी कळवावे की फेडरेशन पाऊल टाकू इच्छित आहे आणि बांधकाम पूर्ण करू इच्छित आहे . सदस्यांची नवीन इमारत/से.

1. फेडरेशनने डेव्हलपरला लेखी कळवल्यापासून [●] दिवसांच्या आत, फेडरेशनला बँक गॅरंटी मागवण्याचा अधिकार असेल.

1. बँक गॅरंटी मागवल्यावर मिळालेल्या रकमा फेडरेशनने फेडरेशनच्या नावाने उघडल्या जाणार्‍या वेगळ्या बँक खात्यात रीतसर जमा केल्या जातील आणि ते फक्त नवीन सदस्यांच्या बांधकामासाठी असलेल्या पैशांच्या उपयोगासाठी समर्पित केले जातील.

इमारत/से.

1. फेडरेशन पूर्ण करण्यासाठी फेडरेशनने खर्च केलेल्या रकमेचे सर्व आवश्यक हिशेब फेडरेशन देईल.

सदस्य नवीन बिल्डिंग/डेव्हलपरला.

1. अशा टप्प्यात सभासदांची नवीन इमारत पूर्ण करण्याबाबत काही कमतरता असल्यास,

बँक गॅरंटी, डेव्हलपर जबाबदार असेल आणि फेडरेशनला सभासदांच्या नवीन इमारतीचा विकास/बांधकाम पूर्ण करण्यास सक्षम करण्यासाठी फेडरेशनला अशी तूट भरून काढण्यास/निधी देण्यास बांधील असेल.

1. फेडरेशनला अशा टप्प्यात सदस्यांच्या नवीन इमारतीचा विकास पूर्ण करण्यास सक्षम करण्यासाठी विकासक सर्व आवश्यक कृत्ये, कृती प्रकरणे आणि टिंग्ज करेल

फेडरेशन.

1. कोणतीही सक्तीची घटना घडल्यास, विकसकाने आवश्यकतेनुसार बँक गॅरंटी वाढवावी/पुनर्प्रमाणित करावी.

4.16 फेडरेशनकडून खालील पद्धतीने बँक गॅरंटी देखील मागवली जाऊ शकते:

1. भाडे भरण्यासाठी विकसकाकडून डिफॉल्ट असल्यास

ज्या सदस्यांना तात्पुरते पर्यायी निवासस्थान दिलेले नाही परंतु ज्यांना खालील खंड [●] मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे भाड्याने भरपाईचे आश्वासन दिले आहे अशा सदस्यांना भरपाई, तर अशा परिस्थितीत फेडरेशनने विकासकाला लेखी कळवावे की फेडरेशन अशा प्रकारची मागणी करू इच्छित आहे. विकसकाकडून देय असलेल्या आणि डिफॉल्ट केलेल्या भाड्याच्या भरपाईचे चांगले पेमेंट करण्यासाठी बँक गॅरंटीचा भाग.

1. फेडरेशनने डेव्हलपरला लेखी कळवल्यापासून ३० दिवसांच्या आत, फेडरेशनला बँक गॅरंटीचा असा भाग मागवण्याचा अधिकार असेल जे विकसकाने देय असलेल्या आणि चुकलेल्या भाड्याच्या भरपाईची भरपाई करण्यासाठी.

1. बँक गॅरंटी मागवल्यावर मिळालेली रक्कम फेडरेशनच्या नावाने उघडल्या जाणाऱ्या वेगळ्या बँक खात्यात फेडरेशनद्वारे रीतसर जमा केली जाईल आणि फक्त भाडे भरपाईची देय रक्कम भरण्यासाठी समर्पित केली जाईल आणि विकसकाने डीफॉल्ट केलेले.

1. फेडरेशनने खर्च केलेल्या रकमेचे सर्व आवश्यक हिशेब फेडरेशन विकसकाला देईल.

1. फेडरेशनने विनंती केल्यापासून [●] दिवसांत मागितलेली बँक गॅरंटी भरून काढण्यासाठी विकसक नवीन बँक हमी देईल. हे स्पष्ट केले आहे की बँक गॅरंटी मागील प्रमाणेच असेल

बँक हमी.

# **5.** लेआउट/ बिल्डिंग प्लॅन्स/ फेजवार डेव्हलपमेंट

5.1 हे विशेषतः पक्षांद्वारे आणि विकासकाने मान्य केले आहे

सदर संपत्ती टप्प्याटप्प्याने विकसित करेल आणि अशा प्रत्येक टप्प्यात सदस्यांची नवीन इमारत, विकासकांची नवीन इमारत आणि म्हाडा नवीन इमारत (“ **फेज** ”) यांचा समावेश असू शकतो.

5.2 70% प्राप्त झाल्यापासून 6 (सहा) महिन्यांच्या कालावधीत

विद्यमान सदस्यांची संमती आणि अशा विद्यमान सदस्यांसाठी म्हाडा/एमसीजीएमद्वारे जारी केले जाणारे कोणतेही देय प्रमाणपत्र नाही, विकासक या मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी संपूर्ण योजना म्हाडा/उच्चाधिकार समिती (“एचपीसी”) कडे ऑफर जारी करण्यासाठी सादर **करेल** . म्हाडा/उच्च अधिकार समितीचे (“ **HPC ”)** पत्र (“ **म्हाडा ऑफर लेटर/ एचपीसी ऑफर लेटर** ”) उक्त डीसीआरच्या लागू तरतुदींअंतर्गत.

5.3 साठी म्हाडा ऑफर लेटर / एचपीसी ऑफर लेटर मिळाल्यावर

डीसीआरच्या विनियम 33(5) आणि/किंवा डीसीआरच्या विनियम 33(9) आणि/किंवा इतर कोणत्याही विनियमाच्या तरतुदींनुसार उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास, विकासक उक्त मालमत्तेच्या विकासासाठी एक मास्टर प्लॅन तयार करेल. (“ **मास्टर प्लॅन** ”) ज्यामध्ये *इतर गोष्टींसाठी* तरतूद केली जाईल:-

1. एफएसआयचा तपशील आणि त्या मालमत्तेमध्ये त्याचा वापर,
2. प्रत्येक टप्प्याचा तपशील आणि त्यामधील इमारत योजना,
3. सदस्याची नवीन इमारत, विकासकाची नवीन इमारत आणि म्हाडाची नवीन इमारत प्रत्येक टप्प्यात विकसित केली जाणार आहे, याचा तपशील,
4. ज्या जमिनीवर सदस्याची नवीन इमारत, विकासक नवीन इमारत आणि म्हाडाची नवीन इमारत विकसित करायची आहे,
5. लेआउटमध्ये आणि प्रत्येक टप्प्यात ( **“सामान्य क्षेत्रे आणि**

**सुविधा”** ) आणि

1. टप्प्यातील सदस्यांना तात्पुरती पर्यायी निवास व्यवस्था (उक्त मालमत्तेवर किंवा परिसरातील) किंवा भाडे भरपाई देण्याचा विकासकाचा निर्णय; खाली खंड [●] मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे.
2. बांधकाम शेड्यूल प्रत्येक टप्पा सुरू करण्यासाठी आणि पूर्ण करण्यासाठी टाइमलाइन प्रदान करते.
3. प्रत्येक टप्प्याच्या संदर्भात उक्त जमिनीच्या भागाच्या नवीन इमारत/लीज (म्हाडा कडून) कन्व्हेयन्सच्या अंमलबजावणीचे वेळापत्रक.

|  |
| --- |
| ५.४ |

त्यानंतर विकासक महासंघाकडे मास्टर प्लॅन सादर करेल. फेडरेशन मास्टर प्लॅन मिळाल्यापासून 30 दिवसांच्या आत त्यात बदल सुचवेल, जर असेल तर. फेडरेशनने त्यात बदल सुचविल्यास, विकसक आणि फेडरेशन परस्पर चर्चा करतील आणि त्यानंतर त्यास अंतिम स्वरूप देतील. मास्टर प्लॅन मिळाल्यापासून 30 (तीस) दिवस संपण्यापूर्वी फेडरेशनने मास्टर प्लॅनच्या संदर्भात बदल सुचवले/ प्रदान केले नाहीत, तर विकासक स्मरणपत्राची नोटीस जारी करेल आणि तरीही बदल सुचवले नसल्यास/ स्मरणपत्राच्या सूचनेपासून 30 (तीस) दिवसांचा कालावधी संपण्यापूर्वी प्रदान केला असेल, त्यानंतर विकासकाने फेडरेशनला सादर केलेला मास्टर प्लॅन मंजूर झाला आहे असे मानले जाईल.

5.5 विकासक आणि दरम्यान मास्टर प्लॅन अंतिम झाल्यानंतर

महासंघ :-

1. विकासकाने उक्त मालमत्तेच्या विकासासाठी मास्टर प्लॅनमधील बांधकाम वेळापत्रकानुसार सर्व मंजुऱ्या मिळविण्याची प्रक्रिया सुरू केली जाईल;
2. विकासक मास्टर प्लॅनमधील टप्पा/से ठरवेल ज्याचा तो प्राधान्याने विकास करू इच्छितो;
3. विकसकाने म्हाडा आणि एमसीजीएम आणि सर्व आवश्यक वैधानिकांना प्रत्येक टप्पा/से संदर्भात उक्त मालमत्तेचा लेआउट आराखडा आणि इमारत आराखडा (मास्टर प्लॅनवर आधारित) तयार करावा.

त्याच्या मंजुरीसाठी अधिकारी;

1. जर म्हाडा आणि/किंवा MCGM आणि/किंवा सर्व आवश्यक वैधानिक प्राधिकरणांना उक्त मालमत्तेच्या लेआउट आराखड्यात आणि/किंवा अशा टप्पे/सेसाठी इमारत आराखड्यात कोणत्याही सुधारणा किंवा सुधारणांची आवश्यकता असल्यास, ज्याद्वारे सदस्यांचे स्थान, क्षेत्रफळ किंवा मजला लेआउट नवीन फ्लॅट्स आणि/किंवा सदस्यांची नवीन दुकाने आणि/किंवा सदस्यांची नवीन कार पार्किंगची जागा लेआउट प्लॅनमध्ये बदलली/दुरुस्ती केली किंवा बदलली गेली, तर फेडरेशनची पूर्व लेखी संमती घेतल्यानंतर विकासकाला असे बदल आणि सुधारणा करण्याचा अधिकार असेल. .
2. जर लेआउट प्लॅनमधील सदस्यांच्या नवीन फ्लॅट्स आणि/किंवा सदस्यांच्या नवीन दुकानांचे स्थान, क्षेत्रफळ किंवा मजला बदलला/दुरुस्ती किंवा बदल केला नसेल, तर विकासकाला पूर्व लेखी न मागता असे बदल आणि दुरुस्त्या करण्याचा अधिकार असेल. फेडरेशनची संमती. तथापि, डेव्हलपरने फेडरेशनला सदर मालमत्तेच्या लेआउट प्लॅनमध्ये आणि/किंवा अशा टप्प्या/सेसाठी बिल्डिंग प्लॅनमध्ये केलेले बदल/दुरुस्ती/बदल फेडरेशनला कळवावेत.
3. त्या व्यतिरिक्त, विकासकाला पुनर्विकासाच्या संदर्भात आवश्यक असेल अशा टप्प्यासाठी लेआउट प्लॅन आणि/किंवा बिल्डिंग प्लॅनमध्ये आणखी सुधारणा, बदल, बदल, बदल, बदल, बदल, बदल आणि पुनर्रचना करण्याचा अधिकार असेल. दुरुस्ती स्थान, मजला प्रभावित करत नाही

आणि सदस्यांचे नवीन फ्लॅट आणि/किंवा सदस्यांची नवीन दुकाने आणि/किंवा सदस्यांची नवीन कार पार्किंगची जागा.

* 1. म्हाडा ऑफर लेटर/एचपीसी ऑफर लेटरपासून 6 (सहा) महिन्यांच्या आत, विकसकाने म्हाडा/एमसीजीएम/एचपीसी कडे उक्त मालमत्तेच्या लेआउटच्या मंजुरीसाठी (मास्टर प्लॅननुसार) अर्ज करावा (“ **अंतिम NOC** ”).

* 1. अंतिम एनओसी मिळाल्यापासून ६ (सहा) महिन्यांच्या कालावधीत,

विकासक अंतिम NOC नुसार नापसंतीची पहिली सूचना मिळविण्यासाठी अर्ज करेल.

* 1. म्हाडा आणि/किंवा एमसीजीएम आणि/किंवा सर्व आवश्यक वैधानिक

फेज ( **“मंजूर योजना”** ) साठी इमारत आराखडा मंजूर/मंजूर करणारे अधिकारी, विकसक मंजूर आराखड्याच्या प्रमाणित प्रती आणि फेडरेशन आणि अशा टप्प्यात पुनर्विकासासाठी प्रस्तावित अशा संबंधित सोसायट्यांना आवश्यक मंजुरी सादर करतील. विकासकाला पुनर्विकासाच्या संदर्भात आवश्यक असेल त्याप्रमाणे मंजूर योजनेत सुधारणा, बदल, बदल, बदल, बदल, बदल आणि पुनर्रचना करण्याचा अधिकार असेल कारण अशा दुरुस्तीचा सदस्यांचे स्थान, मजला आणि क्षेत्र प्रभावित होत नाही. 'नवीन फ्लॅट्स आणि/किंवा सदस्यांसाठी नवीन दुकाने आणि/किंवा सदस्यांसाठी नवीन कार पार्किंगची जागा.. मंजूर योजनांमध्ये सुधारणा केल्यावर, विकसक योग्यरित्या सुधारित मंजूर योजनेच्या प्रमाणित प्रती सादर करेल.

फेडरेशन.

* 1. फेडरेशन, विकसकाकडून मंजूर योजना आणि आवश्यक मंजूरी मिळाल्यानंतर, प्रत्येक सदस्याला (त्या टप्प्यात) त्यांच्या संबंधित सदस्यांचे नवीन सदनिका किंवा सदस्यांना *परस्पर वाटप आणि वाटप करण्यासाठी तिच्या विशेष सर्वसाधारण सभेची बैठक बोलावेल.* नवीन दुकाने, तसेच सदस्यांच्या कार पार्किंगसाठी पुरेशी दुचाकी पार्किंगची जागा.

सदस्य.

* 1. हे स्पष्ट केले आहे की विकासक कोणत्याही बंधनाखाली असणार नाही

सदस्यांच्या नवीन फ्लॅट्स किंवा सदस्यांच्या नवीन दुकानांचे वाटप आणि वाटप, तसेच सदस्यांच्या कार पार्किंगच्या जागा आणि केवळ उक्त फेडरेशनने मंजूर केलेल्या ठरावानुसारच कार्य करेल.

* 1. त्यानंतर म्हटल्याप्रमाणे ठरावाची प्रमाणित प्रत मिळाल्यावर

उपरोक्त क्लॉज [●] मध्ये, फेडरेशन सदस्यांना (त्या टप्प्यात) त्यांच्या संबंधित सदस्यांच्या नवीन फ्लॅट्स आणि/किंवा सदस्यांच्या नवीन दुकानांच्या वाटपासाठी वाटप पत्र जारी करेल आणि कार पार्किंगच्या जागा ( " **सदस्यांचे वाटप**

**पत्रे** ”) आणि सभासदांनी याची पुष्टी केली पाहिजे.

* 1. त्यानंतर फेडरेशन, विकासक, सदस्य *आणि विद्यमान सोसायटी* सदस्यांच्या नवीन फ्लॅट्स आणि/किंवा सदस्यांच्या नवीन दुकानांच्या संदर्भात कायमस्वरूपी पर्यायी निवास करार (“ **PAA करार ”) अंमलात आणतील आणि नोंदणी करतील.** फेडरेशन द्वारे. PAA करारावर देय असलेले कोणतेही मुद्रांक शुल्क विकसकाने भरले जाईल आणि भरावे लागेल. PAA करारावर विकसकाने सादर केल्याप्रमाणे आणि फेडरेशनने मंजूर केल्यानुसार रीतसर स्वाक्षरी केली जाईल.

* 1. त्यानंतर, विकसक 30 (तीस) दिवसांच्या सुट्टीची नोटीस जारी करेल

(“ **रिक्त करण्याची सूचना** ”) सदस्याला (त्या टप्प्यात).

* 1. 30 दिवसांच्या सूचना कालावधीत, सदस्य (त्या टप्प्यात) करतील

त्यांचे संबंधित विद्यमान सदनिका आणि/किंवा सध्याची दुकाने रिकामी करा आणि त्यांचा शांत, रिकामा आणि शांततापूर्ण ताबा तसेच विद्यमान कार पार्क जागेसह विकासकाला द्या.

* 1. त्याच बरोबर अशा टप्प्यासाठी सर्व सदस्यांनी (अशा अस्तित्वात असलेल्या इमारतीत) विद्यमान इमारत/ची सुट्टी देऊन आणि ती पाडण्यासाठी तिचा ताबा विकासकाला सुपूर्द केल्यावर, विकासकाने अशासाठी बँक गॅरंटी सादर करावी.

फेडरेशनला टप्पा.

* 1. सुरू होण्याच्या तारखेला आणि पासून, विकासकाने पाडले जाईल

अस्तित्वात असलेल्या इमारती आणि जमिनीचा पट (त्या टप्प्यातील) रिकामा करणे आणि त्यानुसार विकासासाठी तयार करणे

करार आणि लागू कायदा;

* 1. विकसक आवश्यक आणि आवश्यक गोष्टींचे समाधान करेल आणि त्याचे पालन करेल

लेआउट मंजुरीच्या अटी आणि शर्ती लागू होतील आणि MCGM कडून प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त होईल आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळाल्यावर, विकसक त्या टप्प्याचा विकास सुरू करेल.

* 1. कोणत्याही सदस्याने अयशस्वी झाल्यास आणि/किंवा डिफॉल्ट सोडल्यास आणि

त्या टप्प्यातील सर्व विद्यमान फ्लॅट्स आणि/किंवा विद्यमान दुकान आणि/किंवा विद्यमान कार पार्किंगच्या जागांचा शांत, रिकामा आणि शांततापूर्ण ताबा विकासकाला रिकामे करण्याची नोटीस जारी केल्यापासून जास्तीत जास्त 30 दिवसांच्या आत, मग विकासकाच्या इतर अधिकारांचा आणि उपायांचा पूर्वग्रह न ठेवता, विकासकाला अशा सदोष सदस्याविरुद्ध महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 च्या कलम 95(अ) अंतर्गत निष्कासनासाठी आवश्यक कार्यवाही करण्याचा अधिकार असेल. पुढे, फेडरेशन सर्व आवश्यक पावले उचलेल आणि अशा सदस्याच्या नवीन सदनिका, सदस्याच्या नवीन दुकानाच्या आणि/किंवा सुट्टीसाठी आवश्यक असलेली सर्व कृती, कृत्ये, बाबी आणि गोष्टी करेल.

सदस्य नवीन कार पार्किंग जागा.

* 1. विकासकाच्या फायद्यासाठी क्लब हाऊस आणि व्यायामशाळा प्रदान करेल

नवीन वैयक्तिक सोसायटीचे सदस्य(चे) जर असे क्लब हाऊस विकसकाच्या जागेच्या खरेदीच्या वापरासाठी असेल तर विकासकाने क्लब हाऊस/जिमचे क्षेत्रफळ प्रमाणानुसार वाढवावे.

* 1. जर कोणत्याही कारणास्तव विकासक उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्यास असमर्थ ठरला आणि/किंवा प्रकल्प सोडला आणि/किंवा येथे नमूद केल्याप्रमाणे विकासकाच्या दायित्वाचे पालन करण्यात अयशस्वी झाला, तर कीस्टोनने दायित्वानुसार पुनर्वसन घटक पूर्ण करणे आवश्यक आहे. या कराराअंतर्गत डेव्हलपरच्या अशा सर्व जबाबदाऱ्यांसाठी सदस्य आणि कीस्टोन जबाबदार आणि/किंवा उत्तरदायी असतील.

* 1. संपूर्ण पुनर्वसन पूर्ण होईपर्यंत डेव्हलपरमधील कीस्टोनचे शेअरहोल्डिंग कमी केले जाणार नाही आणि 51% पेक्षा कमी केले जाणार नाही.

फेडरेशनच्या पूर्व लेखी संमतीशिवाय घटक.

**6** तात्पुरते पर्यायी निवास / भाडे

# भरपाई

6.1 विकासक सदर संपत्तीचा टप्प्याटप्प्याने विकास करेल

खाली नमूद केल्याप्रमाणे आणि सदस्य ठरवतील की नाही

(अशा टप्प्यात) प्रदान करणे आवश्यक आहे: -

1. 250 चौरस फूट चटई क्षेत्राच्या तात्पुरत्या पर्यायी निवासस्थानावर ट्रान्झिट इमारती बांधून त्या मालमत्तेवर आणि/किंवा त्याचा काही भाग सुरू झाल्याच्या तारखेपासून (टप्प्यासाठी) पूर्ण होण्याच्या तारखेपर्यंत आणि/किंवा
2. या मालमत्तेच्या परिसरात २०८ चौरस फूट चटई क्षेत्राची तात्पुरती पर्यायी निवास व्यवस्था सुरू होण्याच्या तारखेपासून (टप्प्यासाठी) ते पूर्ण होण्याच्या तारखेपर्यंत (टप्प्यासाठी) आणि/किंवा
3. जर विकसकाने पैसे भरण्याची निवड केली असेल तर

अशा परिस्थितीत भाडे भरपाई: -

* 1. रु.च्या रकमेसाठी भाडे भरपाई देणे. 21,000/- दरमहा देय सुरू होण्याच्या तारखेपासून (टप्प्यासाठी) पूर्ण होण्याच्या तारखेपर्यंत (टप्प्यासाठी). प्रत्येक लागोपाठच्या टप्प्यासाठी सभासदांना देय असलेली भाडे भरपाई आधीच्या शेवटच्या देय भाड्यावर १०% दराने वाढवली जाईल.

टप्पा.

* 1. विकासकाने मागील टप्पा पूर्ण होण्याआधी लागोपाठचा टप्पा सुरू केल्यास, अशा परिस्थितीत जे सदस्य आधीच्या चालू टप्प्याचा भाग आहेत ज्यांना सदस्याच्या नवीन इमारतीमध्ये पुनर्वसन करायचे आहे, त्यांना उर्वरित रकमेसाठी भाडे भरपाई दिली जाईल. त्यानंतरच्या टप्प्यातील सदस्यांना देय दराने कालावधी जो विधिवत सुरू झाला आहे.

* 1. वेळोवेळी संबंधित टप्प्यांसाठी एक महिन्याची प्रचलित भाडे भरपाई प्रति सदस्य स्थलांतरित शुल्क म्हणून रिकामी करण्याच्या सूचनेसह भरणे.

* 1. विकासकाकडून भाड्याची भरपाई देऊ केलेल्या विद्यमान सदस्यांना ब्रोकरेज शुल्क म्हणून वेळोवेळी संबंधित टप्प्यांसाठी एक महिन्याची प्रचलित भाडे भरपाई देणे.

* 1. डेव्हलपर प्रत्येक सदस्यासाठी (त्या टप्प्यात) \_\_\_ महिन्यांच्या सुरुवातीच्या कालावधीसाठी भाड्याच्या भरपाईसाठी सदस्य/फेडरेशनला मासिक पोस्ट-डेटेड चेक हस्तांतरित करण्याच्या सूचनेसह देईल. प्रारंभ तारखेपासून (प्रत्येक टप्प्यासाठी) 24 (चोवीस) महिन्यांच्या प्रत्येक सलग कालावधीसाठी, विकासक प्रत्येक सदस्यासाठी फेडरेशनला पोस्ट-डेट चेक सुपूर्द करेल

भाडे भरपाई.

## **7** सदस्यांचे फ्लॅट आणि सदस्यांच्या दुकानांचे हस्तांतरण

7.1 फेडरेशन स्वतःसाठी आणि उक्त सोसायटीच्या वतीने हाती घेते

की या कराराच्या निर्वाहादरम्यान कोणताही सदस्य, त्याच्या विद्यमान फ्लॅटमध्ये आणि/किंवा विद्यमान दुकानातील त्याच्या स्वारस्य असलेल्या कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरण, नियुक्त, विक्री करण्याचा अधिकार असणार नाही, जसे की परिस्थिती असेल, किंवा या अंतर्गत लाभ किंवा दायित्वे अशा कोणत्याही खरेदीदाराकडून ("परवानगी हस्तांतरित") (फेडरेशन आणि विकसक यांच्यात परस्पर सहमतीनुसार)) आणि सब-रजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सच्या कार्यालयात त्याची नोंदणी न करता करार. -आलिया या कराराच्या आणि पुनर्विकासाच्या सर्व अटी आणि शर्तींचे आणि दायित्वांचे पालन करणे आणि त्यांचे पालन करणे. फेडरेशन याद्वारे वैयक्तिक सोसायट्यांना अशा सदस्यांचे नवीन सदनिका आणि/किंवा सदस्यांची नवीन दुकाने त्यांच्या नोंदींमध्ये परमिट ट्रान्सफरीच्या नावाने हस्तांतरित करण्यास परवानगी देणार नाही/करू देणार नाही, जोपर्यंत परवानगीप्राप्त हस्तांतरणकर्ता पालन करणार्‍याची अंमलबजावणी करत नाही आणि त्याची नोंदणी करत नाही. फेडरेशन आणि डेव्हलपर यांच्यात परस्पर सहमत असलेल्या स्वरूपानुसार). अशा परवानगी दिलेल्या हस्तांतरणकर्त्याला येथे विकसक किंवा फेडरेशनकडून प्रदान केलेल्या किंवा त्याहून अधिक कोणतीही पुढील/अतिरिक्त भरपाई मिळण्याचा किंवा विकसकाच्या हक्क/हिताच्या प्रतिकूल कोणत्याही हक्काचा दावा करण्याचा अधिकार असणार नाही.

## **8** करार

8.1 पक्ष पुढील अटी पूर्ण करतील आणि/किंवा विकासकाच्या स्वतःच्या खर्चावर आणि खर्चाने जेव्हा आणि जेव्हा विकासकाला प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी योग्य आणि आवश्यक वाटेल तेव्हा ते पूर्ण करतील:

8.2 संदर्भात लीजच्या कराराची अंमलबजावणी आणि नोंदणी करणे

म्हाडाने दिलेल्या मालमत्तेच्या शिल्लक भागाचा म्हाडाने उक्त सोसायट्यांच्या नावे देणे आणि तसेच म्हाडाने विद्यमान इमारतींच्या शिल्लक क्रमांकाच्या संदर्भात डीड ऑफ कन्व्हेयन्सची अंमलबजावणी या सोसायट्यांच्या नावे करणे आणि/किंवा

फेडरेशन / नवीन वैयक्तिक सोसायटी.

8.3 महसूल नोंदींचे उत्परिवर्तन आणि अद्ययावतीकरण (यासह

नवीन व्यक्तीच्या नावे मालमत्ता नोंदणी कार्ड).

सोसायटी/फेडरेशन.

8.4 म्हाडाच्या नोंदीतील सर्व सभासदांची नावे नियमित करणे

आणि सभासदांनी त्यांच्या संबंधित सोसायट्या/म्हाडा/कोणत्याही वैधानिक एजन्सींना देय असलेली सर्व थकबाकी सभासदांच्या खर्चाने भरणे.

8.5 उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी म्हाडाची मांडणी मंजूर करणे.

**9** चे अधिकार, हक्क आणि जबाबदाऱ्या

# विकसक

9.1 या कराराच्या अंमलबजावणीबरोबरच, विकसक त्याच्या स्वत: च्या खर्चावर आणि खर्चास पात्र असेल आणि सांगितलेल्या मालमत्तेशी संबंधित खालील कृत्ये, कृत्ये, बाबी आणि गोष्टी करण्यासाठी तो जबाबदार असेल: -

1. MCGM च्या पॅनेलवरील प्रतिष्ठित RCC सल्लागार आणि भारत सरकारकडे नोंदणीकृत असलेल्या उक्त सोसायटीच्या विद्यमान इमारतींचे स्ट्रक्चरल ऑडिट करणे.

1. RCC सल्लागाराच्या शिफारशीनुसार विकासकाच्या खर्चावर आवश्यक वाटल्यास विद्यमान इमारतींची दुरुस्ती करणे आणि विद्यमान इमारतींपैकी कोणतीही इमारत पाडण्याच्या वेळेपर्यंत स्थिरता प्रमाणपत्र प्राप्त करणे.

1. स्ट्रक्चरल ऑडिट रिपोर्टमध्ये कोणतीही इमारत जीर्ण आणि राहण्यास योग्य नसल्याचे घोषित केल्यास, अशा जीर्ण इमारतीतील रहिवाशांना संक्रमण निवासस्थानात स्थलांतरित करण्यासाठी विकासकाने अभ्युदय नगर लेआउटमध्ये तात्पुरती पर्यायी निवास व्यवस्था बांधावी. वैकल्पिकरित्या, विकसकाने क्लॉज [●] मध्ये नमूद केल्यानुसार भाडे भरावे, तात्पुरत्या पर्यायी निवासस्थानाचे बांधकाम न झाल्यास आणि अशा इमारती पाडल्या जातील आणि विकासकाने मान्य केलेला टप्पानिहाय कार्यक्रम असूनही, अशा रहिवाशांना ताबा देण्यास प्राधान्य दिले जावे. कायमस्वरूपी पर्यायी निवास व्यवस्था.

1. एकूण एफएसआयचा वापर करून, शोषण करून आणि वापरून (अतिरिक्त / प्रोत्साहन / विशेष / प्रीमियम / यासह कोणत्याही प्रकारे नामांकित केलेल्या एफएसआय आणि टीडीआरसह) या मालमत्तेचा पूर्ण, विनामूल्य, अबाधित आणि अनन्य पुनर्विकास (टप्प्यात) पूर्ण करणे. बुरशीजन्य / भरपाई देणारा एफएसआय), तसेच या मालमत्तेवर किंवा त्याच्या कोणत्याही भागावर वापरण्यात येणारी कोणतीही पुढील/भविष्‍यातील विकास क्षमता आणि या उद्देशासाठी कोणताही एफएसआय/टीडीआर खरेदी करणे, लोड करणे आणि वापरणे आणि आवश्यक फी, प्रीमियम भरणे. आणि शुल्क.

1. या करारामध्ये नमूद केलेल्या टाइमलाइनचे तसेच मास्टर प्लॅनमध्ये जोडल्या जाणार्‍या बांधकाम वेळापत्रकाचे पालन करणे.

1. त्या टप्प्यासाठी पूर्ण इमारत प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून सुरू होण्याच्या कालावधीत, विकासकाने त्याच्या स्वत: च्या खर्चाने आणि खर्चाने आणि मास्टर प्लॅनमध्ये (आणि त्यामधील बांधकाम वेळापत्रक) नमूद केल्यानुसार, बांधकाम आणि पूर्ण करणे त्या टप्प्यासाठी नवीन इमारत/ते आणि त्या टप्प्यासाठी नवीन इमारत/चे त्याचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवा आणि त्‍याच्‍या पुढील 6 महिन्यांच्‍या मुदतवाढीसह.

1. या कराराच्या अटी व शर्तींनुसार विकासकाने बांधावयाच्या सदस्यांच्या नवीन जागेव्यतिरिक्त, विकासकाच्या जागेसह

डेव्हलपरचे नवीन फ्लॅट्स, डेव्हलपरची नवीन दुकाने आणि डेव्हलपरची कार पार्किंग स्पेस केवळ डेव्हलपरच्या मालकीची आणि मालकीची असेल आणि प्रत्येक टप्प्यासाठी सीसी खरेदी केल्यानंतर डेव्हलपरला प्रत्येक टप्प्यातील डेव्हलपरच्या जागेवर व्यवहार करण्याचा अधिकार असेल.

तो योग्य आणि योग्य वाटेल त्या पद्धतीने टप्पा.

1. विद्यमान इमारतींसह उक्त मालमत्तेवरील सर्व संरचना आणि त्यातील काही भाग पाडणे आणि त्यावर विकासकाने ठरवल्याप्रमाणे टप्प्याटप्प्याने नवीन इमारती बांधणे. अशा विध्वंसावरील मलबा विकासकाचा असेल आणि विकासकाने तो साफ करावा.

1. रायगड नावाच्या या ले-आऊटमध्ये आपापल्या रचना असलेल्या इतर संरचना धारकांशी वाटाघाटी करण्यासाठी

 सीएचएस, शाळा, एनजीओ, मुली अनाथाश्रम चालवणे,

क्लस्टर पुनर्विकासात सहभागी होण्यासाठी महाराष्ट्र कामगार कल्याण शिधावाटप कार्यालय, राजकीय पक्षांची कार्यालये, पतसंस्थांची कार्यालये आणि खाजगी वर्ग. तथापि, विकासकाने उपरोक्त पक्षांशी वाटाघाटी केल्या की नाही याकडे दुर्लक्ष करून, या सादरीकरणांतर्गत विचारात घेतलेल्या पुनर्विकासाला कोणत्याही प्रकारे अडथळा आणण्यात विलंब लावला जाणार नाही आणि सभासद सोसायट्यांना प्रदान करण्याचे मान्य केलेले फायदे कोणत्याही प्रकारे कमी केले जाणार नाहीत आणि पुनर्विकास प्रकल्प मास्टर प्लॅन (आणि त्यामध्ये तपशीलवार बांधकाम वेळापत्रक) नुसार पूर्ण केला पाहिजे.

1. विकसकाची इच्छा असल्यास, विकासकाला त्यांच्या खर्चात आणि जोखमीवर बँका, वित्तीय आणि पतसंस्था आणि/किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तींकडून कर्ज, क्रेडिट, वित्त, अॅडव्हान्स, ओव्हरड्राफ्ट आणि/किंवा पैसे मिळवण्याचा आणि मिळवण्याचा अधिकार असेल. उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास आणि मुख्य ते मुख्य आधारावर आणि विकासकाला विकासकाचे नवीन फ्लॅट, विकसकाची नवीन दुकाने, विकासकाची कार पार्किंगची जागा आणि/ या संदर्भात कोणतेही गहाण, शुल्क आणि/किंवा इतर सुरक्षा निर्माण करण्याचा पूर्ण अधिकार आणि स्वातंत्र्य असेल. किंवा त्याचा एफएसआय आणि/किंवा उक्त पुनर्विकास प्रकल्पातील अधिकार प्रदान केले आहेत, तथापि असा जमा केलेला निधी केवळ प्रकल्पासाठी वापरला जाईल. या संदर्भात डेव्हलपरला स्वाक्षरी, अंमलात आणणे, डिलिव्हरी करणे आणि नोंदणी करणे (आवश्यक असल्यास), सर्व कृत्ये, दस्तऐवज, साधने, करार, करार आणि लेखन यासह गहाणखत, कर्ज करार, मेमोरँडम यांचा स्वाक्षरी करण्याचा आणि स्वातंत्र्याचा हक्क असेल. नोंदी, पत्रे, नुकसानभरपाई, उपक्रम, घोषणा, प्रतिज्ञापत्रे आणि इतर दस्तऐवज कायदेशीर आणि/किंवा इंग्रजी स्वरूपात, आणि/किंवा न्याय्य तारणाच्या मार्गाने; जर विकासक हा मुख्य कर्जदार असेल आणि अशा कर्जाच्या रकमेची व्याज, खर्च, शुल्क आणि खर्चासह परतफेड करणे ही विकासकाची एकमेव जबाबदारी आणि जबाबदारी असेल. फेडरेशन आणि/किंवा सोसायट्या आणि/किंवा त्याचे सदस्य विकासकाने घेतलेल्या अशा कोणत्याही कर्ज किंवा क्रेडिट सुविधांसाठी आणि/किंवा विकासकाच्या आणि सदस्यांच्या सदनिकांच्या भागावरील कोणत्याही डिफॉल्टसाठी कोणत्याही प्रकारे उत्तरदायी किंवा जबाबदार असणार नाहीत, सभासदांची दुकाने, सभासदांच्या कार पार्किंगची जागा किंवा सभासदांच्या हक्कांवर कोणत्याही प्रकारे परिणाम होणार नाही. डेव्हलपर याद्वारे फेडरेशन, सोसायट्या आणि त्याचे सदस्य यांना नुकसानभरपाई देण्यास आणि त्यांच्या संदर्भात सर्व दायित्वे आणि परिणामांसाठी नुकसानभरपाई देण्यास सहमत आहे. फेडरेशन, विकासकाच्या खर्चावर आणि खर्चावर, विकासकाच्या नवीन फ्लॅट्स, विकासकाची नवीन दुकाने, विकासकाची कार पार्किंगची जागा आणि/किंवा त्यांच्या एफएसआयवर गहाण/शुल्क तयार करण्यासाठी आवश्यक कृत्ये, दस्तऐवज आणि लेखनाची अंमलबजावणी आणि नोंदणी करेल आणि /किंवा अशा बँका, वित्तीय आणि पत संस्थांना आवश्यक असल्यास कराराच्या अटींनुसार उक्त पुनर्विकास प्रकल्पातील अधिकार.

1. अभ्युदय नगर लेआउटमध्ये एक सामाईक मंदिर बांधा जे नवीन इमारतींमधील सर्व रहिवाशांसाठी खुले असेल.

अभ्युदय नगर;

1. ले-आउट, डिझाइन, सौंदर्यशास्त्र, नियोजन, विकास, गुणवत्ता, सुविधा, लेआउट पायाभूत सुविधा, अंतर्गत प्रवेश रस्ते आणि त्या मालमत्तेच्या लेआउटमधील सर्व सुविधा, सुविधा आणि सेवा यांच्या संदर्भात सर्व निर्णय घेणे.

आणि/किंवा नवीन इमारती आणि या करारानुसार आणि उक्त निविदा दस्तऐवजानुसार प्रदान करणे.

1. उक्त मालमत्तेचा आराखडा आणि नवीन इमारतींचा आराखडा तयार करणे आणि ज्या पद्धतीने

या मालमत्तेवर एकूण एफएसआय पूर्ण आणि कार्यक्षमतेने वापरला जाईल.

1. MCGM, महसूल प्राधिकरणे, महाराष्ट्र सरकार आणि त्याची सर्व मंत्रालये आणि विभागांसह परंतु मर्यादित नसलेल्या सर्व संबंधित वैधानिक आणि स्थानिक प्राधिकरणांकडून विशिष्ट टप्प्यासाठी फेडरेशन/नवीन वैयक्तिक सोसायटी/च्या नावाने सर्व आवश्यक मंजूरी अर्ज करणे आणि प्राप्त करणे, भारत सरकार आणि तिची सर्व मंत्रालये आणि विभाग, MOEF, AAI, DGCA, हवाई दल, विमानतळ प्राधिकरण, संबंधित सार्वजनिक/वैधानिक प्राधिकरणे/खाजगी सुविधा, MHADA, MCGM, HPC यासह संरक्षण आस्थापने या मालमत्तेच्या पुनर्विकासाच्या संदर्भात आणि नापसंतीची सूचना, प्रारंभ प्रमाणपत्र, सुधारित प्रारंभ प्रमाणपत्र, व्यवसाय प्रमाणपत्र आणि असे सर्व आदेश, प्रमाणपत्रे, परवानग्या, विस्तार, सुधारणा, मंजुरी, सूट यासह सर्व आवश्यक मंजुरी किंवा मंजुरीसाठी अर्ज करणे, व्यवहार करणे, त्यांच्यासमोर हजर होणे आणि संबंधित प्राधिकरणांकडून प्राप्त करणे. , पूर्ण, विनामूल्य, अखंड आणि अनन्यसाठी आवश्यक असलेल्या सवलती

उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास.

1. जमिनीच्या परवानग्या मिळविण्यासाठी आवश्यक असलेल्या पुनर्विकासाच्या संदर्भात सर्व वैधानिक प्राधिकरणांशी व्यवहार करणे, आणि खुल्या जागेची कमतरता, जिना, लिफ्ट आणि लॉबी, बाल्कनीचे वेढणे, पायाभूत सुविधांचा विकास, विक्री छाननी यासंबंधीच्या सर्व परवानग्या आणि संमती, उच्च दर्जाची मान्यता, नागरी उड्डाण, लेआउट छाननी, प्रकल्प लेआउट, तळघर, सीवरेज, फंगीबल एफएसआय आणि संपूर्ण पुनर्विकास आणि बांधकाम सुरळीत आणि कार्यक्षमतेने पार पाडण्यासाठी आणि पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक असेल त्याप्रमाणे

मालमत्ता.

1. सर्व सक्षम प्राधिकरणे आणि/किंवा इतर वैधानिक प्राधिकरणांकडून अर्ज करणे आणि सर्व आवश्यक संमती प्राप्त करणे, ज्यांचे आरक्षण आणि पदनाम सांगितलेल्या मालमत्तेवर किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाला प्रभावित करणार्‍याचे स्थलांतर/हटवणे/स्थानांतरण करणे आणि/किंवा सेट-बॅक क्षेत्र हस्तांतरित करणे आणि उक्त मालमत्तेवर आरक्षणे असल्यास आणि त्यासंबंधीचे फायदे मिळवण्यासाठी (त्याच्या एफएसआयसह) आणि त्या मालमत्तेवर त्याचा वापर करणे. उक्त मालमत्तेवर बांधकाम करण्यायोग्य आरक्षणे सुरू राहिल्यास, विकसकाला कलम [●] येथील तरतुदींच्या अधीन राहून अशी आरक्षणे बांधण्याचा आणि हस्तांतरित करण्याचा अधिकार असेल आणि वापरल्या जाणार्‍या एफएसआयसह त्यासंदर्भातील सर्व फायदे आणि हक्क मिळण्यास तो हक्कदार असेल. सांगितलेल्या मालमत्तेवर.

1. सर्व अर्ज, फॉर्म, घोषणा, दस्तऐवज, उपक्रम, कागदपत्रे, योजना, लेखन, नुकसानभरपाई बाँड, पत्रे, संप्रेषणे, रिटर्न, निवेदने, विधाने, अटी, अटी इ. करणे, स्वाक्षरी करणे, अंमलात आणणे, सबमिट करणे आणि संबोधित करणे. MCGM, MHADA, MOEF, MMRDA, महाराष्ट्र राज्याचा नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र राज्याचा महसूल आणि वन विभाग, MCZMA, टाटा पॉवर कंपनी लिमिटेड, बृहन्मुंबई विद्युत पुरवठा आणि परिवहन उपक्रम यासह सर्व सक्षम अधिकारी आणि वैधानिक प्राधिकरण (BEST), महानगर टेलिफोन निगम लिमिटेड (MTNL), महानगर गॅस लिमिटेड (MGL) पोलिस आयुक्त आणि इतर पोलिस प्राधिकरणे, महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळ, आणि/किंवा सर्व सार्वजनिक आणि खाजगी पुरवठादार/उपयोगिता आणि सेवा प्रदाते, तसेच प्राप्ती त्यांच्याकडून सर्व मंजूरी, परवानग्या, मंजूरी, सूट आणि आदेश यापैकी कोणत्याही अटी, तरतुदी आणि उद्देश पूर्ण करण्यासाठी आणि/किंवा अंमलात आणण्यासाठी आवश्यक असेल उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासाच्या संदर्भात समाविष्ट आहे.

1. वेळोवेळी मिळणाऱ्या मंजुरींमध्ये समाविष्ट असलेल्या सर्व अटींचे पालन करणे आणि त्यांचे पालन करणे.

1. विकसकाला मोफत विक्री घटक आणि/किंवा विकसकाच्या नवीन इमारतींच्या संदर्भात कोणत्याही तृतीय पक्षांसोबत (विकसकाच्या निवडीनुसार) संयुक्त उपक्रम/आणि/किंवा संयुक्त विकास/चे काम हाती घेण्याचा अधिकार असेल. अटी आणि शर्ती योग्य आणि योग्य वाटतील. विकासकाने पूर्ण केल्याची खात्री करावी

पुनर्वसन घटक.

1. सक्षम वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल सल्लागार, RCC सल्लागार/स्ट्रक्चरल सल्लागार, MEP सल्लागार, आर्थिक सल्लागार, आणि मालमत्ता व्यवस्थापन सल्लागार, इलेक्ट्रिकल सल्लागार, लँडस्केप सल्लागार, डिझाइन सल्लागार, प्लंबिंग सल्लागार, लिफ्ट सल्लागार आणि इतर सल्लागार आणि व्यावसायिक यांची ओळख, निवड आणि नियुक्ती करण्यासाठी मालमत्तेच्या किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाच्या पुनर्विकासासाठी आवश्यक असेल आणि त्यांच्या अटींवर वाटाघाटी करा आणि अशा सर्व तृतीय पक्ष सल्लागार, कंत्राटदार, सल्लागार आणि एजंट यांच्याशी करार, करार, कार्य आदेश आणि इतर सर्व कामे, दस्तऐवज आणि लेखन कार्यान्वित आणि प्रशासित करा. त्यांच्या नियुक्तीच्या अटींमध्ये सुधारणा करणे, बदलणे आणि बदल करणे आणि विकसकाला योग्य आणि योग्य वाटतील अशा व्यक्तींची जागा/बदली करणे.

1. या मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्यासाठी पुरेशा प्रमाणात मजूर तैनात करणे.

विकासकाला योग्य आणि योग्य वाटू शकते.

1. उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास करताना कर्मचारी राज्य विमा महामंडळ, 1948, कामगार भरपाई कायदा, 1923 आणि इतर सर्व लागू वैधानिक कायद्यांच्या वैधानिक तरतुदींचे पालन करणे.

1. फेडरेशन आणि/किंवा त्‍याच्‍या सदस्‍य संस्‍था विकसक, विकसकाने नियुक्त केलेले कंत्राटदार आणि/किंवा विकसकांद्वारे या उद्देशासाठी तैनात केलेली कोणतीही व्‍यक्‍ती याच्‍या कोणत्याही कृतीसाठी आणि/किंवा चुकांसाठी जबाबदार धरले जाणार नाही याची खात्री करण्‍यासाठी पुनर्विकास यामध्ये होणार्‍या अपघात/अपघातांचा समावेश आहे परंतु मर्यादित नाही

प्रकल्प साइट.

1. सर्व सुविधा, श्रम आणि आवश्यक साहित्य सुसज्ज करणे

संबंधित पुनर्वसन टप्प्यासाठी फेडरेशनने नियुक्त केलेल्या तांत्रिक समिती/उप-समितीद्वारे आवश्यक असल्यास कामाच्या प्रगतीदरम्यान सामग्री/कामाची सुरक्षित आणि सोयीस्कर तपासणी. अशी तांत्रिक समिती/उपसमिती फेडरेशनच्या देखरेखीखाली काम करेल.

1. सदस्याची नवीन जागा आणि/किंवा म्हाडा नवीन परिसर विकसित आणि बांधण्यासाठी आवश्यक असलेला एफएसआय वाचवा आणि त्याशिवाय, विकासक यातील अटींच्या अधीन राहून एकूण एफएसआयमधून शिल्लक एफएसआय तृतीय पक्षांना विकण्याचा आणि हस्तांतरित करण्याचा अधिकार असेल (कोण नंतर उपविकसक व्हा) उक्त मालमत्तेवर किंवा त्‍याच्‍या कोणत्याही भागावर त्‍याच्‍या वापरासाठी, विकसकाने ओळखलेल्‍या आणि सीमांकित करण्‍यासाठी आणि विकसकाला योग्य आणि योग्य वाटतील अशा विचारात आणि अटी व शर्तींसाठी आणि विकसकाला याचा अधिकार असेल त्याच्या स्वतःच्या खात्यात त्याचा विचार करणे योग्य आहे.

1. उक्त मालमत्ता आणि विकसकाच्या नवीन इमारती (विकासकाच्या नवीन जागेसह) संदर्भात प्रदान केल्या जाणार्‍या सामाईक क्षेत्रे, सुविधा आणि सभासदांच्या सोयी-सुविधांचा निर्णय घेणे आणि विकासक योग्य आणि योग्य वाटेल. सदर मालमत्तेतील सामान्य क्षेत्रे आणि सुविधा आणि सदस्य सुविधा आणि विकासकाच्या नवीन इमारती (विकासकाच्या नवीन जागेसह) सुधारणे, सुधारणे, बदलणे, वाढवणे आणि कमी करणे विकासकाला योग्य आणि योग्य वाटेल आणि त्यानुसार

लागू कायदा.

1. सदस्यांच्या नवीन इमारतींच्या संदर्भात सदस्यांच्या सुविधा पुरवण्यासाठी (सदस्याच्या नवीन इमारतींसह

आवारात).

1. नवीन इमारतींच्या बांधकामासाठी, सुविधा, सामान्य क्षेत्रे आणि सुविधा आणि सर्व पायाभूत सुविधांच्या बांधकामासाठी बांधकाम कंत्राटदार (शक्यतो L&T कॉन्ट्रॅक्टर्स, सॅमसंग, शापूरजी पालोनजी, कॅपेसाइट, लेइटन किंवा समान प्रतिष्ठित) ओळखणे, निवडणे आणि नियुक्त करणे. -उक्त मालमत्तेचा विकास करणे आणि त्यांच्या नियुक्तीच्या अटींवर वाटाघाटी करणे आणि अशा अटींमध्ये सुधारणा/सुधारणा करणे आणि विकासकाद्वारे योग्य आणि योग्य वाटेल अशा कंत्राटदारांची जागा/बदली करणे.

1. असे बांधकाम साहित्य आणि पुरेशा प्रमाणात आणि दर्जाचे उपकरणे वापरणे जेणेकरुन उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास पूर्ण करण्यासाठी नमूद केलेल्या निविदेला जोडलेल्या यादीनुसार.

1. उक्त मालमत्तेची भौगोलिक तपासणी आणि स्थलाकृतिक सर्वेक्षण करणे.

1. कामगार, कामगार, कंत्राटदार, कर्मचारी नियुक्त करणे आणि/किंवा व्यस्त ठेवणे; सदर मालमत्तेवरील विकासाचे काम करण्यासाठी आणि अशा कामगार, कामगार, कंत्राटदार आणि कर्मचारी यांचे मजुरी, मोबदला आणि पगार अदा करण्यासाठी आणि सर्व नियमांचे पालन करण्यासाठी कुशल आणि अकुशल

लागू कायदे.

1. पर्यवेक्षण आणि खात्री करण्यासाठी की बांधकाम कंत्राटदार नेहमीच असे मजूर, बांधकाम साहित्य आणि पुरेशा प्रमाणात आणि गुणवत्तेची उपकरणे प्रदान करेल आणि/किंवा कारणीभूत असेल जेणेकरून मालमत्तेचा पुनर्विकास पूर्ण करणे अटींनुसार पूर्ण होईल. हा करार आणि प्रत्येक टप्प्याचे मान्य बांधकाम वेळापत्रक बांधकाम कंत्राटदार तसेच विकासकाने पालन केले पाहिजे.

1. या अनुषंगाने उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासाच्या बांधकाम आणि अंमलबजावणीसाठी साहित्य, मशीन्स, प्रणाली, प्रक्रिया आणि सेवांचा पुरवठा आणि खरेदी यासाठी आवश्यक असेल त्याप्रमाणे करार आणि करारांवर स्वाक्षरी करणे. करार.

1. या मालमत्तेवरील सर्व सामग्रीचा व्यवहार करण्यासाठी

विकसक योग्य आणि आवश्यक समजतो.

1. च्या पुनर्विकासाच्या अंमलबजावणी आणि अंमलबजावणीसाठी योग्य बांधकाम पद्धती निश्चित करणे

मालमत्ता.

1. उक्त मालमत्तेच्या लेआउटच्या देखभाल आणि देखरेखीसाठी तृतीय पक्ष व्यवस्थापन नियुक्त करणे.

1. म्हाडा आणि/किंवा MCGM आणि/किंवा मंजूरी आणि/किंवा मंजूर योजना मिळवण्यासाठी इतर संबंधित प्राधिकरणांना देय असलेले सर्व प्रीमियम, शुल्क, ठेवी, खर्च, छाननी शुल्क हे सर्व एकट्या विकसकाने आणि त्याचा परतावा मिळविण्याचाही अधिकार असेल.

1. उक्त मालमत्तेच्या आणि/किंवा प्रत्येक टप्प्यातील सीमा भिंती बांधणे, काढणे, नष्ट करणे, नष्ट करणे, दुरुस्ती करणे आणि त्यांची देखभाल करणे.

1. कर्मचारी आणि कामगारांसाठी राहण्यासाठी झोपड्या, दुकाने इत्यादी प्रदान करणे आणि खराब होण्याची शक्यता असलेली सर्व सामग्री योग्य आच्छादनाखाली संग्रहित केली जाईल याची खात्री करणे.

1. या मालमत्तेमध्ये आणलेल्या सर्व सामग्रीची आवश्यक नोंद ठेवली जाईल याची खात्री करण्यासाठी.

1. सर्व साहित्याची व्यवस्था करणे आणि अशा साहित्याचा अखंड पुरवठा सुनिश्चित करणे.

1. प्रकल्पासाठी वापरल्या जाणार्‍या सामग्रीची चाचणी घेणे आणि मान्यताप्राप्त चाचणी प्रयोगशाळेद्वारे प्रमाणित करणे, अशी सामग्री उक्त मालमत्तेवर वापरण्यापूर्वी.

1. पाणी आणि वीज पुरवणे आणि मिळवणे आणि त्यासाठी आवश्यक सर्व परवानग्या घेणे.

1. च्या तरतुदींसह पुष्टीनुसार काम करणे

लागू कायदा/नियम आणि नियम.

1. पाणी साठवण आणि वितरण महापालिका आणि आरोग्य नियमांनुसार आहे याची खात्री करणे.

1. डिझाईन, कारागिरी, गुणवत्ता आणि सामग्रीचे गुणधर्म, चाचणी आणि मोजमाप यांच्या संदर्भात भारतीय मानक संस्थेने प्रकाशित केलेले सर्व संबंधित कोड आणि मानके लागू होतात याची खात्री करण्यासाठी.

1. उक्त मालमत्तेच्या पुनर्विकासाच्या प्रभावी अंमलबजावणीसाठी सर्व संसाधने एकत्रित करणे .

1. त्याचे कार्य कर्मचाऱ्याच्या पद्धतीने आयोजित करणे आणि सुरक्षा प्रदान करण्यासाठी आणि कर्मचार्‍यांना आणि मालमत्तेला घटनास्थळी अपघात टाळण्यासाठी सर्व आवश्यक खबरदारी घेणे.

1. याची खात्री करण्यासाठी सभासदांच्या सामान्य टेरेस नवीन

विकासकाद्वारे इमारती विकल्या जात नाहीत.

1. संबंधित मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी नियुक्त केलेल्या कामगारांच्या संदर्भात संबंधित वैधानिक कायद्यांनुसार विमा पॉलिसी प्राप्त करणे.

1. नवीन इमारतीचे बांधकाम, सभासदांची नवीन जागा, विकासकाची जागा, म्हाडाची जागा, सभासदांच्या सोयीसुविधा, सामान्य क्षेत्रे आणि सुविधा, लेआउट, पायाभूत सुविधा यासह त्या मालमत्तेचे प्रत्यक्ष बांधकाम आणि पुनर्विकास करणे. या मालमत्तेमध्ये रस्ते, पायाभूत सुविधा, पार्किंग, लँडस्केपिंग, विद्युतीकरण, सुविधा आणि विकासकाला योग्य आणि योग्य वाटेल.

1. फेडरेशनला ते सूचित केल्यानंतर विकसकाला लेआउट प्लॅन आणि/किंवा बिल्डिंग प्लॅन आणि/किंवा आणि/किंवा ठराविक मजला योजना आणि/ मध्ये सुधारणा, बदल, बदल, बदल, बदल, बदल आणि पुनर्रचना करण्याचा अधिकार असेल. किंवा नवीन इमारतींची संकल्पनात्मक विभागीय उंची आणि/किंवा पुनर्विकासाच्या संदर्भात आवश्यक असलेल्या मंजूर प्लॅन्स, कारण अशा दुरुस्तीचा सदस्यांच्या नवीन इमारतीच्या क्षेत्रावर किंवा सदस्यांच्या नवीन इमारतीच्या जागेवर परिणाम होणार नाही. सदनिका आणि/किंवा सदस्यांची नवीन दुकाने.

1. या मालमत्तेचे सपाटीकरण, रस्ते, पथदिवे, पाणी साठवण सुविधा (टाक्या आणि पंपांसह), पाण्याचे मुख्य, सांडपाणी, स्ट्रॉम वॉटर ड्रेन, एसटीपी मनोरंजन उद्यान, सीमा भिंती, ड्रेनेज सुविधा यासह सर्व पायाभूत सुविधांची कामे पार पाडणे, इलेक्ट्रिकल उपकेंद्रे, आणि इतर सर्व सामान्य क्षेत्रे आणि नवीन इमारतींसाठी विकासकाला योग्य वाटतील आणि कोणत्याही सरकारी/निमशासकीय प्राधिकरणाला आवश्यक वाटतील अशा सुविधा.

1. युटिलिटी सेवांच्या (वीज, पाणी, ड्रेनेज आणि इलेक्ट्रॉनिक कम्युनिकेशन एसटीपीसह) तरतूद आणि देखभाल सुलभ करण्यासाठी, तृतीय पक्ष सेवा प्रदात्यांसाठी मालमत्तेवरील कोणतीही जागा/क्षेत्रे नियुक्त करणे. असा पदनाम भाडेतत्त्वावर, रजा आणि परवाना आधारावर किंवा विकासकाला योग्य वाटेल अशा इतर पद्धतींवर घेतला जाऊ शकतो. पुढे, युटिलिटी सेवांच्या संदर्भात पायाभूत सुविधा (केबल्स, पाईप्स, वायर्स, मीटर्स, अँटेना, बेस सब-स्टेशन्स आणि टॉवर्ससह) विकासकाला आवश्यक असलेल्या पद्धतीने मांडल्या जाऊ शकतात / पुरवल्या जाऊ शकतात. डेव्हलपर आणि त्याचे कामगार/एजंट/कंत्राटदार/कर्मचारी आणि कोणत्याही तृतीय-पक्षाच्या करारांना उक्त मालमत्तेवरील अशा पायाभूत सुविधा आणि उपयोगितांमध्ये प्रवेश आणि सेवा देण्याचा अधिकार असेल.

1. सर्व आउटगोइंग आणि वैधानिक देय, नगरपालिका कर, दर, उपकर, नगरपालिका शुल्क, ठेवी, विकास शुल्क, बांधकाम मालमत्ता कर, एनए मूल्यांकन आणि इतर मूल्यांकन आणि/किंवा देय आणि/किंवा कोणत्याही प्रकारचे शुल्क भरणे आणि भरणे. किंवा सुरुवातीच्या तारखेपासून (अशा टप्प्यासाठी) पूर्ण होईपर्यंतच्या प्रत्येक टप्प्याच्या संदर्भात आणि/किंवा संबंधित

तारीख (अशा टप्प्यासाठी).

1. विद्यमान कंपनीकडून मीटर, गॅस कनेक्शन, केबल कनेक्शनसह विद्युत पुरवठा खंडित करणे आणि पुन्हा जोडणे यासाठी सेवा/उपयोगिता प्रदात्यांना देय असलेले शुल्क सहन करणे आणि भरणे.

सदनिका आणि विद्यमान दुकाने सदस्यांना नवीन सदनिका.

1. या मालमत्तेवर वेळोवेळी बांधल्या जाणाऱ्या नवीन इमारतींच्या संदर्भात भाग भोगवटा प्रमाणपत्र, पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्रे मिळविण्यासाठी आणि त्या मालमत्तेचा पुनर्विकास पूर्ण झाल्यावर, MCGM आणि इतर संबंधित प्राधिकरणांकडून पूर्णता प्रमाणपत्र मिळवा.

1. प्रकल्पाचे ब्रँडिंग आणि विपणन आणि त्याच्या जाहिराती हाती घेणे. सर्व जाहिराती आणि विपणन साहित्य, माहितीपत्रके आणि प्रतिमा विकासकाला योग्य वाटतील त्या तपशील आणि सामग्रीच्या असतील.

1. डेव्हलपरने सांगितलेल्या पुनर्विकासाच्या संदर्भात ब्रँडिंग आणि ब्रँडिंगच्या पदनामासाठी हवाई हक्क (नवीन इमारतींच्या वरच्या हवाई अधिकारांसह) राखून ठेवतील.

मालमत्ता.

1. विकसकाने स्वतःच्या खर्चावर हवाई हक्क वापरण्यासाठी संबंधित अधिकाऱ्यांकडून सर्व आवश्यक मंजुरी घ्यावी **.**

1. उक्त मालमत्तेवर व/किंवा त्‍याच्‍या भागावर वसल्‍या सर्व झोपडपट्टी रहिवाशांशी (असल्‍यास) व्‍यवहार करणे आणि त्‍याच्‍या अनुषंगाने त्‍या मालमत्‍तीवर आणि/किंवा त्‍याच्‍या भागाचा विकास करण्‍यासाठी आवश्‍यक योजना (असल्यास) तयार करणे लागू कायदा आणि/किंवा DCR सह.

1. विकसकाच्या जागेच्या संदर्भात विकासकाला रिअल इस्टेट (रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट) कायदा 2016 (म्हणलेले RERA) आणि विल्हेवाट, हस्तांतरण किंवा विल्हेवाट लावण्याच्या इतर कोणत्याही पद्धतीच्या तरतुदींनुसार विकसकाची जागा विकण्याचा अधिकार असेल. जागेचे आणि प्राप्त करणे, स्वीकारणे आणि त्याचा विचार करणे आणि प्राप्त झालेल्या पेमेंटसाठी पूर्ण आणि प्रभावी डिस्चार्ज देणे आणि या संदर्भात आवश्यक कृत्ये, कागदपत्रे आणि लेखन कार्यान्वित करणे आणि नोंदणी करणे. विकसक "प्रवर्तक" या नात्याने संभाव्य खरेदीदारांप्रती असलेल्या सर्व जबाबदाऱ्या आणि जबाबदारीचे पालन करेल आणि पार पाडेल.

RERA मध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे.

1. डेव्हलपरला RERA आणि/किंवा RERA आणि/किंवा लागू असलेल्या कोणत्याही अन्य कायद्याच्या अंतर्गत आवश्यक असलेले करार आणि करारांसह विक्रीचे/विक्रीचे करार, वाटप पत्रे, सहायक करार, विक्रीचे करार तयार करण्याचा अधिकार असेल. विकसकाच्या जागेच्या इतर बाबींच्या संदर्भात खरेदीदारांसोबत अंमलात आणणे *(* “विक्री करार”) योग्य समजणे **आणि असे विक्री करार स्वतःच्या नावाने कार्यान्वित करणे आणि नोंदणी करणे आणि सब-रजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्सच्या कार्यालयांसमोर हजर राहणे आणि** /किंवा योग्य नोंदणी प्राधिकरण आणि नोंदणीसाठी दाखल करण्यासाठी, सर्व किंवा कोणतेही दस्तऐवज स्वतःच्या वतीने आणि फेडरेशनच्या वतीने विकसकाच्या जागेच्या विक्रीच्या अनुषंगाने अंमलात आणण्यासाठी आणि त्याची अंमलबजावणी मान्य करण्यासाठी.

1. प्रत्येक टप्प्याच्या संदर्भात, विकासकाने फेडरेशनला सदस्यांचे नवीन फ्लॅट्स, सदस्यांची नवीन दुकाने आणि सदस्यांची नवीन कार आणि दुचाकी पार्किंगची जागा आणि म्हाडाच्या जागेचा ताबा देऊ केल्यानंतर विकासकाला हक्क असेल आणि डेव्हलपरच्या फ्लॅट्स आणि डेव्हलपरच्या कार पार्किंग स्पेसचा शांततापूर्ण आणि रिकामा ताबा देण्याचे स्वातंत्र्य

त्या टप्प्याचे खरेदीदार.

1. RERA च्या तरतुदींचे काटेकोर पालन करून विकसक या मालमत्तेचा पुनर्विकास करेल.

1. विकसकाने विकसकाच्या नवीन जागेच्या सर्व खरेदीदारांना मोफत विक्री वैयक्तिक सोसायटीचे सदस्य म्हणून प्रवेश दिला जाईल.

1. विकल्या गेलेल्या कोणत्याही विकसकाच्या आणि विकासकाच्या जागेच्या संदर्भात विकसकाला योग्य आणि योग्य वाटेल त्या पद्धतीने विक्री करणे.

1. ऑन-साइट विक्री आणि विपणन संघ स्थापन करणे आणि कार्यान्वित करणे जे विकसकाच्या जागेची विक्री करेल.

1. विक्रीच्या उद्देशाने उक्त मालमत्तेच्या जागेवर कार्यालय आणि नमुना/शो फ्लॅट बांधणे.

1. पुनर्विकासासाठी इलेक्ट्रॉनिक आणि/किंवा प्रिंट मीडिया आणि/किंवा इंटरनेटद्वारे किंवा अशा अन्य मार्गाने जाहिरात करणे आणि जाहिरात करणे आणि एमसीजीएम/ वैधानिकाच्या मान्यतेसह त्या मालमत्तेवर होर्डिंग्ज आणि चिन्हांची स्थापना आणि देखभाल करणे. अधिकार

1. आणि महसूल, अपीलीय आणि मूळ दोन्ही बाजूंच्या न्यायालयात सर्व किंवा कोणत्याही कृती, दावे आणि कायदेशीर कार्यवाही सुरू करणे, खटला चालवणे, बचाव करणे आणि चालू ठेवणे आणि सर्व दंडाधिकारी, न्यायमूर्ती आणि इतर अधिकाऱ्यांसमोर अपील करणे आणि खटला चालवणे, बचाव करणे. किंवा बंद करणे किंवा त्यावर योग्य नसणे, सेटलमेंट करणे, तडजोड करणे किंवा उक्त मालमत्ता आणि/किंवा प्रकल्प आणि/किंवा एकूण एफएसआय किंवा त्याचा कोणताही भाग आणि/किंवा त्याच्याशी संबंधित कोणत्याही प्रकरणांशी संबंधित किंवा त्यातून उद्भवलेल्या कार्यवाहीचा संदर्भ घेणे आणि वकील, वकील, वकिलांची नियुक्ती करणे, वकालतनामा दाखल करणे आणि सर्व फिर्यादी, लेखी विधाने, सारणीबद्ध विधाने, याचिका, प्रतिज्ञापत्रे, तक्रारी आणि इतर दस्तऐवजांवर स्वाक्षरी करणे आणि पडताळणे आणि पुष्टी करणे, अपीलांना प्राधान्य देण्यासाठी आणि पुनरावलोकन आणि पुनरावृत्तीसाठी अर्ज करणे, अंमलबजावणीसाठी अर्ज करणे. हुकूम आणि आदेश, कोणत्याही न्यायालयाकडून, महालेखापालाकडून, अधिकृत प्राप्तकर्त्याकडून पैसे काढणे आणि त्यासाठी प्रभावी पावत्या देणे आणि डिस्चार्ज देणे, प्रभावी पावत्या देणे आणि सेवा स्वीकारणे सर्व न्यायालये, दंडाधिकारी आणि इतर न्यायिक, दिवाणी, फौजदारी आणि महसूल अधिकारी आणि इतर कोणतेही सार्वजनिक अधिकारी किंवा प्राधिकरण यांच्यासमोर रिट याचिका, समन्स, नोटीस आणि इतर कायदेशीर प्रक्रिया.

1. उपरोक्त अटींनुसार उक्त मालमत्तेचा पुनर्विकास पार पाडण्यासाठी आवश्यक असलेली कोणतीही आणि इतर सर्व कृती, कृत्ये, बाबी आणि गोष्टी करणे.

**10** फेडरेशनचे कार्य आणि त्‍याच्‍या समन्‍वय

# शीर्षक

फेडरेशनच्या घटनेत कोणत्याही प्रकारे बदल/बदल आणि/किंवा कोणत्याही प्रकारे बदल केला जाणार नाही.

1. सभासदांच्या नवीन इमारतींचा समावेश असलेल्या कोणत्याही टप्प्याचा विकास पूर्ण झाल्यावर, अशा टप्प्यात पुनर्वसन केलेल्या सभासदांनी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमातील तरतुदींनुसार समाविष्ठ होणार्‍या स्वतंत्र सहकारी गृहनिर्माण संस्थेत स्वतःची स्थापना केली जाईल. , 1960 (“ **नवीन**

**वैयक्तिक समाज** ”);

1. त्यानंतर, उक्त सोसायटी/आयचे सदस्य जे या टप्प्याचा एक भाग आहेत जो विधिवत पूर्ण झाला आहे आणि ज्यासाठी नवीन वैयक्तिक सोसायटी समाविष्ट केली आहे; उक्त सोसायटी/आयएस रीतसर विसर्जित करेल.

1. त्यानंतर फेडरेशनमधील सोसायट्यांचे सदस्यत्व (योग्यरित्या विसर्जित) आपोआप नवीन वैयक्तिक सोसायटी (जे सदस्यांनी समाविष्ट केले आहे) सह बदलले जाईल;

1. फेडरेशनमधील न्यू इंडिव्हिज्युअल सोसायटीचे सर्व सदस्यत्व हक्क (मतदान अधिकारांसह) उक्त सोसायट्यांच्या सदस्यत्व अधिकारांसारखेच असतील (मतदान अधिकारांसह)

1. प्रत्येक टप्प्यातील प्रत्येक सदस्याच्या नवीन इमारतीची देखभाल नवीन संस्थेद्वारे केली जाईल.

वैयक्तिक समाज;

1. प्रत्येक टप्प्याच्या संदर्भात, विकासकाला महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 आणि त्यात तयार केलेल्या नियमांनुसार नोंदणीकृत स्वतंत्र आणि स्वतंत्र सहकारी गृहनिर्माण संस्था तयार करण्याचा अधिकार असेल (“विनामूल्य विक्री वैयक्तिक **संस्था** ”)

त्यासाठी विकसकाच्या जागेच्या खरेदीदारांसाठी

टप्पा.

1. संपूर्ण प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर, विकसक सर्व मोफत विक्री वैयक्तिक सोसायटी/आयएसचा समावेश असलेली सर्वोच्च सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित करेल.

(" **एपेक्स फ्री सेल सोसायटी** ").

1. प्रत्येक टप्प्यात सदस्यांच्या नवीन इमारतीचा विकास पूर्ण झाल्यावर, फेडरेशन आणि विकासक नवीन व्यक्तीच्या नावे सदस्यांच्या नवीन इमारतीच्या डीड ऑफ कन्व्हेयन्सच्या अंमलबजावणीस कारणीभूत ठरतील.

अशा टप्प्यात समाज;

1. त्याचप्रमाणे, प्रत्येक टप्प्यात विकसकाच्या नवीन इमारतीचा विकास पूर्ण झाल्यावर, विकसक मोफत विक्रीच्या बाजूने विकसकाच्या नवीन इमारतीच्या डीड ऑफ कन्व्हेयन्सच्या अंमलबजावणीस कारणीभूत ठरेल.

अशा टप्प्यांमध्ये वैयक्तिक समाज;

1. संपूर्ण प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर, फेडरेशन आणि विकसक म्हाडा द्वारे फेडरेशनच्या नावे संमिश्र लीज डीडच्या अंमलबजावणीस कारणीभूत ठरतील (मास्टर प्लॅनवर योग्यरित्या ओळखल्याप्रमाणे) ज्यावर **पुनर्वसन** घटक बांधले आहे.

1. संपूर्ण प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर, फेडरेशन आणि विकसक म्हाडाला सर्वोच्च मोफत विक्री संस्थेच्या नावे एक संमिश्र भाडेपट्टा करार अंमलात आणण्यास प्रवृत्त करतील, म्हणजे जमिनीच्या प्लेट्सवरील प्रत्येक विनामूल्य विक्री वैयक्तिक सोसायटीसाठी (योग्यरित्या ओळखल्यानुसार) मास्टर प्लॅनवर)ज्यावर संबंधित मोफत विक्री घटक तयार केला आहे;

1. डेव्हलपर फेडरेशन, एपेक्स फ्री सेल सोसायटी आणि डेव्हलपर यांच्यात *आंतर-से-* करार अंमलात आणण्यासाठी सर्व सामान्य क्षेत्रे, सुविधा आणि सुविधांच्या देखरेखीसाठी सर्व अटी आणि शर्ती तयार करण्यास प्रवृत्त करेल. मोठ्या जमिनीच्या बाहेर.

## फेडरेशनद्वारे **11 करार**

11.1 फेडरेशन डेव्हलपरशी करार करतो की ते पुढील गोष्टी (जसे असेल तसे) करतील किंवा करतील:

11.2 विकसक आणि त्याचे सर्व एजंट, कंत्राटदार आणि

वास्तुविशारद, अभियंते, या मालमत्तेच्या विकासासाठी आणि/किंवा पुनर्विकासासाठी पूर्ण सहकार्य.

11.3 याची खात्री करण्यासाठी, या कराराच्या मुदतीदरम्यान कोणत्याही

व्यक्तीला उक्त सोसायटीच्या सदस्यत्वात प्रवेश देण्याचे प्रस्तावित आहे, अशी व्यक्ती विकासकाला लिखित स्वरूपात हा करार ओळखते आणि त्याची पुष्टी करते आणि पालनाचे कार्य (फेडरेशन आणि विकासक यांच्यात परस्पर सहमतीनुसार) अंमलात आणते.

.

11.4 सर्व आउटगोइंग आणि वैधानिक देय, नगरपालिका कर सहन करणे आणि भरणे,

दर, उपकर, नगरपालिका शुल्क, ठेवी, एनए मूल्यांकन आणि इतर मूल्यांकन आणि/किंवा थकबाकी आणि/किंवा कोणत्याही प्रकारचे शुल्क किंवा प्रारंभ तारखेपर्यंतच्या कालावधीसाठी (अशा टप्प्यासाठी) प्रत्येक टप्प्याच्या संदर्भात आणि/किंवा संबंधित.

11.5 सर्व आवश्यक कृत्ये, कृत्ये, बाबी आणि गोष्टी करणे आणि अंमलात आणणे

आणि या करारामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे, या मालमत्तेच्या संदर्भात विकासकाला विकास अधिकार प्रदान करण्यासाठी सर्व आवश्यक कृत्ये, दस्तऐवज आणि लेखनाची नोंदणी करा.

11.6 फेडरेशनने सांगितलेल्या प्रत्येक सोसायट्यांना काम करण्यास भाग पाडले जाईल

सर्व आवश्यक कृत्ये, कृत्ये, बाबी आणि गोष्टी आणि प्रकल्पाच्या विकासासाठी आणि/किंवा या कराराच्या कार्यप्रदर्शनासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व आवश्यक कृत्ये, दस्तऐवज आणि लेखन कार्यान्वित आणि नोंदणीकृत करा. येथे

11.7 तो कोणत्याही प्रकारे या कराराच्या अटींच्या विरोधात असलेला कोणताही ठराव पास करणार नाही आणि विकासकाला विशेष सर्वसाधारण सभा आणि फेडरेशनच्या इतर बैठकांमध्ये आमंत्रित करू शकणार नाही.

निमंत्रित म्हणून, आवश्यक असल्यास.

11.8 सध्याच्या सदनिकांच्या संदर्भात संबंधित सदस्यांनी शुल्क आणि/किंवा गहाणखत तयार केले आहे, फेडरेशन हे सुनिश्चित करेल की सदस्यांना प्रारंभ तारखेपूर्वी (टप्प्यासाठी) संबंधित बँका आणि वित्तीय संस्थांकडून एनओसी मिळतील. ) ज्यामध्ये विद्यमान इमारती आहेत;

11.9 फेडरेशनला कोणताही अडथळा किंवा अडथळा आणणार नाही

बांधकाम/विकास कार्य आणि फेडरेशन कोणत्याही कारणास्तव विकसकाकडून कोणत्याही कारणास्तव कोणत्याही अतिरिक्त मोबदल्याचा दावा किंवा मागणी करणार नाही.

11.10 फेडरेशन विकसकाला लागू कायद्यानुसार, म्हाडाचे अतिरिक्त क्षेत्र विनामूल्य विक्री इमारतीत रूपांतरित करण्याची परवानगी देईल. इतर स्थान/ लेआउट.

## **12** फोर्स मॅज्युअर

या कराराअंतर्गत मान्य केलेल्या सर्व टाइमलाइन फोर्स मॅजेअर इव्हेंट्सच्या अधीन असतील. कोणतीही फोर्स मॅज्योर इव्हेंट घडल्यानंतर, या करारांतर्गत अशा पक्षावर लादलेल्या कोणत्याही दायित्वाचे पालन करण्यात कोणत्याही अपयश किंवा विलंबासाठी कोणताही पक्ष जबाबदार राहणार नाही ज्या प्रमाणात असे अपयश किंवा विलंब एखाद्या फोर्स मॅजेअर इव्हेंटमधून प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे उद्भवला असेल आणि असे प्रदान केले जाईल. प्रभावित पक्ष फोर्स मॅज्योर इव्हेंटचा प्रभाव कमी करण्यासाठी वाजवी पावले उचलतो आणि कीस्टोनच्या कृती आणि दायित्वांच्या कामगिरीसाठी वेळ-मर्यादा आणि या कराराअंतर्गत डेव्हलपर, फोर्स मॅज्योरची घटना चालू राहेपर्यंत वाढवली जाईल.

## **13 प्रतिनिधित्व आणि हमी**

फेडरेशन याद्वारे घोषित करते, प्रतिनिधित्व करते आणि त्यांना हमी देते

विकसक खालीलप्रमाणे: -

*[* ***डीएसए टीप:-******प्रत्येकाद्वारे डेटा प्रदान केल्यानंतर पात्र होण्यासाठी***

***सोसायटी असे सुचवण्यात आले आहे की फेडरेशनने संबंधित सोसायटींकडून त्यांच्या सदस्यांची माहिती आणि त्यांनी निर्माण केलेल्या बोजाबाबत घोषणापत्र घ्यावे, कोणत्याही जागेच्या संदर्भात काही प्रलंबित असल्यास विवाद असेल.]***

13.1 फेडरेशनला या करारामध्ये प्रवेश करण्याचा पूर्ण अधिकार आणि अधिकार आहे आणि फेडरेशन किंवा सोसायटी आणि/किंवा सदस्यांनी कोणतेही कमिशन किंवा वगळण्याचे कृत्य केले नाही किंवा भविष्यात कोणत्याही व्यक्ती किंवा पक्षाला कोणतेही कृत्य करण्याची परवानगी दिली नाही. कमिशन किंवा वगळणे ज्याद्वारे या कराराअंतर्गत विकसकाचे हक्क पूर्वग्रहदूषितपणे प्रभावित होऊ शकतात. फेडरेशनला या करारामध्ये प्रदान केल्याप्रमाणे उक्त मालमत्तेच्या संदर्भात पुनर्विकास अधिकार प्रदान करण्याचे आवश्यक अधिकार आहेत. विकासकाला उक्त मालमत्तेच्या संदर्भात पुनर्विकास अधिकार देण्याचे सर्वसाधारण सभेचे सर्व ठराव फेडरेशनच्या उपविधी आणि नियमांनुसार, उक्त फेडरेशनच्या रीतसर बोलावलेल्या बैठकीमध्ये पारित केले जातात.

13.2 जतन करा आणि येथे म्हटल्याप्रमाणे वगळता, उक्त मालमत्तेवर परिणाम होत नाही

कोणत्याही स्वरूपाचे कोणतेही आरक्षण.

13.3 फेडरेशन आणि/किंवा सोसायट्यांनी प्रवेश केलेला नाही किंवा नाही

यापुढे या कराराच्या अस्तित्वादरम्यान, कोणतीही कृत्ये, दस्तऐवज, करार/के आणि/किंवा विकास करार/के किंवा इतर कोणताही करार/के किंवा कोणत्याही स्वरूपाची व्यवस्था/कोणत्याही व्यक्ती किंवा पक्षाशी संबंधित

मालमत्ता किंवा तिचा कोणताही भाग;

13.4 फेडरेशन आणि/किंवा सोसायट्या आणि/किंवा सदस्यांनी कोणत्याही प्रकारे गहाण, शुल्क, धारणाधिकार, ट्रस्ट, विक्री, तारण, भाडेपट्टी, रजा आणि परवाना, सुखसोयी किंवा इतर अधिकारांद्वारे बोजा निर्माण करण्यास सहमती दिलेली नाही किंवा अन्यथा, उक्त मालमत्ता किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा विद्यमान सदनिका आणि/किंवा विद्यमान दुकाने आणि यापुढे, या कराराच्या निर्वाहादरम्यान, स्वतःला किंवा उक्त सोसायटी किंवा सदस्यांना कोणत्याही प्रकारे भार, गहाण, शुल्क, धारणाधिकार ठेवण्याची परवानगी देणार नाही. , ट्रस्ट, विक्री, तारण, भाडेपट्टी, रजा आणि परवाना, सोपस्कार किंवा उक्त मालमत्तेच्या किंवा तिच्या कोणत्याही भागाच्या आणि/किंवा विद्यमान फ्लॅट्स आणि/किंवा विद्यमान दुकाने यांच्या संदर्भात कोणत्याही स्वरूपाचे इतर कोणतेही अधिकार तयार करणे.

13.5 नोंदीनुसार, फेडरेशनचे कोणतेही सुरक्षित कर्जदार नाहीत

आणि/किंवा सोसायट्या आणि/किंवा सदस्य, उक्त मालमत्ता किंवा विद्यमान सदनिका किंवा विद्यमान इमारतींमधील विद्यमान दुकानांच्या संदर्भात आणि वैधानिक देय प्रलंबित असलेल्या आणि संबंधित मालमत्ता किंवा संबंधित किंवा प्रभावित करणारी कोणतीही देयके नाहीत.

विद्यमान सदनिका किंवा विद्यमान इमारतींमधील विद्यमान दुकाने;

13.6 फेडरेशनच्या माहितीनुसार, कोणत्याही सक्षम अधिकाऱ्याने कोणतेही आदेश दिलेले नाहीत आणि कोणत्याही कायद्याच्या न्यायालयात किंवा कोणत्याही न्यायाधिकरणासमोर किंवा कोणत्याही वैधानिक प्राधिकरणासमोर किंवा कोणत्याही लवादासमोर किंवा कोणत्याही कामगार न्यायालयासमोर कोणताही अर्ज आणि/किंवा कार्यवाही प्रलंबित नाही. उक्त मालमत्ता किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा विद्यमान सदनिका आणि/किंवा विद्यमान दुकानांच्या संदर्भात

इमारती;

13.7 कोणताही प्रतिबंधात्मक आदेश किंवा कोणताही वैधानिक आदेश किंवा अन्यथा कोणताही आदेश नाही

या करारामध्ये समाविष्ट असलेल्या अटी व शर्तींवर प्रतिबंधात्मक आदेश;

13.8 फेडरेशनच्या माहितीनुसार, ही मालमत्ता किंवा विद्यमान सदनिका किंवा विद्यमान इमारतींमधील विद्यमान दुकाने कोणत्याही न्यायालयात किंवा न्यायाधिकरणात कोणत्याही खटल्याच्या किंवा कार्यवाहीच्या अधीन नाहीत किंवा या मालमत्तेवर किंवा विद्यमान सदनिकांवर कोणतीही संलग्नता नाही किंवा निकालापूर्वी किंवा नंतर अस्तित्वात असलेल्या इमारतींमधील सध्याची दुकाने आणि त्याविरुद्ध कोणताही मनी डिक्री नाही

फेडरेशन आणि/किंवा सोसायटी;

13.9 केंद्र सरकार आणि/किंवा राज्य सरकार किंवा इतर कोणत्याही स्थानिक संस्था किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा BMC कायदा किंवा भूसंपादन कायदा किंवा नगर नियोजन कायदा / भारत संरक्षण कायदा किंवा सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (संपादनासाठी कोणत्याही नोटीससह) कोणत्याही सूचना नाहीत किंवा उक्त मालमत्तेची मागणी) फेडरेशन आणि/किंवा सोसायट्यांकडून उक्त मालमत्तेच्या किंवा विद्यमान फ्लॅट्स किंवा विद्यमान सदनिका यांच्या संदर्भात प्राप्त किंवा सेवा देण्यात आली आहे.

सध्याच्या इमारतींमधील दुकाने;

13.10 फेडरेशन आणि/किंवा सोसायट्यांनी आजपर्यंत पैसे दिले आहेत आणि करतील

सुरू होण्याच्या तारखेपर्यंत, सर्व मालमत्ता कर, दर, शुल्क, उपकर, एनए असेसमेंट, असेसमेंट, पाणी शुल्क, वीज शुल्क किंवा उक्त मालमत्ता किंवा विद्यमान सदनिकांच्या संदर्भात कोणत्याही प्राधिकरणाला देय असलेली कोणतीही रक्कम यासह देय करणे सुरू ठेवा. अस्तित्वात असलेल्या इमारतींमधील दुकाने;

13.11 कोणत्याही विभागाच्या संलग्नीकरणाचा कोणताही प्रतिबंधात्मक आदेश किंवा आदेश नाही

कर किंवा सरकारच्या कोणत्याही विभागासाठी प्राप्तिकर, केंद्र किंवा राज्य किंवा स्थानिक संस्था, सार्वजनिक प्राधिकरण कर, आकारणी, उपकर इ.

विद्यमान सदनिका किंवा विद्यमान इमारतींमधील विद्यमान दुकाने;

13.12 आयकर कायदा, 1961 अंतर्गत कोणतीही कार्यवाही प्रलंबित नाही

उक्त मालमत्तेचा किंवा विद्यमान सदनिकांचा किंवा विद्यमान सदनिकांचा आदर

सध्याच्या इमारतींमधील दुकाने;

13.13 कोणतेही अतिक्रमण, अतिक्रमण करणारे किंवा भाडेकरू किंवा भोगवटादार नाहीत किंवा

परवानाधारक किंवा उक्त मालमत्तेच्या किंवा तिच्या कोणत्याही भागाच्या किंवा विद्यमान इमारतींमधील विद्यमान सदनिका किंवा विद्यमान दुकानांच्या संदर्भात तृतीय पक्षांच्या नावे निर्माण केलेले कोणतेही अधिकार;

13.14 सभासद हे त्यांचे पूर्ण कायदेशीर आणि फायदेशीर मालक आहेत

सोसायट्यांमधील संबंधित समभाग, विद्यमान सदनिका आणि/किंवा अस्तित्वात असलेली दुकाने, जसे की असेल आणि त्यांना स्पष्ट आणि विक्रीयोग्य शीर्षक असेल. विक्री, देवाणघेवाण, भाडेपट्टा, उप-लीज, गहाण, (न्याययोग्य किंवा अन्यथा), भेट, ट्रस्ट, वारसा, भाडेकरार, धारणाधिकार, किंवा यासह कोणत्याही स्वरूपाचा दावा, वाटा, हक्क, शीर्षक किंवा स्वारस्य इतर कोणत्याही व्यक्तीकडे नाही. अन्यथा तरीही मध्ये

विद्यमान सदनिका आणि/किंवा अस्तित्वात असलेली दुकाने, जसे की परिस्थिती असेल.

13.15 फेडरेशन/उक्त सोसायटी/सदस्यांपैकी कोणत्‍याही सदस्‍याच्‍या दिवाळखोरीसाठी कोणतीही याचिका किंवा कार्यवाही त्‍याच्‍या/तिच्‍या कर्जदारांद्वारे किंवा इतर कोणत्‍याही व्‍यक्‍तीने किंवा व्‍यक्‍तींच्‍या न्यायालयासमोर किंवा इतर सक्षम प्राधिकार्‍यासमोर दाखल किंवा सुरू केलेली नाही;

13.16 फेडरेशनने या मालमत्तेच्या संदर्भात विकासकाला कोणतीही भौतिक वस्तुस्थिती उघड करणे वगळले नाही.

## **14** नुकसानभरपाई

14.1 डेव्हलपर करतो आणि त्यातील प्रत्येकजण याद्वारे नुकसान भरपाई करतो आणि ठेवतो

फेडरेशन आणि त्याच्या सर्व सभासद सोसायट्यांना पुनर्विकास पार पाडल्याबद्दल किंवा विकासकाने आणि/किंवा त्यांचे सेवक आणि/किंवा फेडरेशनने केलेले कोणतेही आणि सर्व दावे, नुकसान, खर्च, शुल्क, खर्च यांची भरपाई केली. एजंट आणि/किंवा विकासकाने या करारातील कोणत्याही अटी व शर्तींचे उल्लंघन केल्यामुळे आणि/किंवा त्यांची कोणतीही जबाबदारी/जबाबदारी पूर्ण न केल्यामुळे आणि/किंवा कोणतेही नियम, नियम, कायदे आणि असे सर्व दावे, तोटा, शुल्क, कायदेशीर फी यासह या फेडरेशनला जे काही नुकसान होऊ शकते किंवा सहन करावे लागेल ते सहन करणे आणि अदा करणे.

14.2 फेडरेशन याद्वारे फेडरेशनच्या उपरोक्त प्रतिनिधित्व, घोषणा आणि करार आणि/किंवा सोसायट्या चुकीच्या किंवा असत्य असल्याचे आढळून आल्यास किंवा ज्यामुळे काम थांबते किंवा कामात विलंब होतो अशा कोणत्याही किंवा सर्व परिणामांविरुद्ध फेडरेशन विकासकाला नुकसानभरपाई देते आणि ठेवते किंवा त्याद्वारे होणारे कोणतेही नुकसान किंवा दायित्व आणि सर्व नुकसान, नुकसान, खर्च, शुल्क, खर्च यासह कायदेशीर शुल्कासह जे काही विकसकाला भोगावे लागतील किंवा त्यानिमित्ताने भोगावे लागतील.

## **15 डेव्हलपरच्या डिफॉल्टची घटना**

15.1 डेव्हलपर कार्य करण्यास, पूर्ण करण्यात, पालन करण्यात किंवा कारणीभूत करण्यात अयशस्वी झाल्यास

या कराराअंतर्गत त्यांच्या कोणत्याही किंवा सर्व भूमिका आणि जबाबदाऱ्यांची प्राप्ती, पूर्तता किंवा अनुपालन आणि/किंवा त्यांच्यापैकी कोणीही येथे समाविष्ट असलेल्या कोणत्याही प्रतिनिधित्व आणि हमींचे उल्लंघन करत असल्यास (“डेव्हलपरचे डिफॉल्ट”), तर, फेडरेशनला **अधिकार** असेल फेडरेशनच्या समाधानासाठी डेव्हलपर आणि कीस्टोन यांना लेखी नोटीस (“ **डेव्हलपरची डीफॉल्ट क्युअर नोटीस ”) जारी करा.**डेव्हलपरची डीफॉल्ट क्युअर नोटीस जारी केल्यापासून ९० (नव्वद) दिवसांच्या कालावधीत अशी अपयश, डीफॉल्ट, उल्लंघन आणि/किंवा चुकीचे सादरीकरण (“डेव्हलपर डीफॉल्ट क्युअर पीरियड” **)** . डेव्हलपर आणि/किंवा कीस्टोन अयशस्वी झाल्यास आणि/किंवा अशा अपयश, डीफॉल्ट, उल्लंघन आणि/किंवा चुकीचे सादरीकरण बरे करण्याकडे दुर्लक्ष केले तर ते कराराचे उल्लंघन म्हणून समजले जाईल आणि फेडरेशनला फेडरेशनला उपलब्ध असलेल्या सर्व अधिकार आणि उपायांचा हक्क असेल. अशा अयशस्वी, डिफॉल्ट, उल्लंघन आणि/किंवा चुकीचे वर्णन करण्यासाठी लागू कायद्यासह.

1. फेडरेशनची डीफॉल्टची घटना

 फेडरेशन कार्य करण्यास, पूर्ण करण्यात, पालन करण्यात किंवा पालन करण्यात अयशस्वी झाल्यास

या करारांतर्गत त्यांच्या कोणत्याही किंवा सर्व भूमिका आणि जबाबदाऱ्यांची प्राप्ती, पूर्तता किंवा पालन करण्यास कारणीभूत ठरेल आणि/किंवा त्यांच्यापैकी कोणीही येथे समाविष्ट असलेल्या कोणत्याही प्रतिनिधित्व आणि हमींचे उल्लंघन केल्यास (“फेडरेशनचे डिफॉल्ट”), तर, विकासक **असेल** . जारी केल्याच्या तारखेपासून 90 (नव्वद) दिवसांच्या कालावधीत अशा प्रकारचे अपयश, चूक, उल्लंघन आणि/किंवा चुकीचे सादरीकरण पूर्ण करण्यासाठी फेडरेशनला लेखी नोटीस (“फेडरेशनची डिफॉल्ट क्युअर नोटीस”) जारी करण्याचा अधिकार आहे **.** फेडरेशनच्या डीफॉल्ट क्युअर नोटिसची (“ **फेडरेशन डीफॉल्ट क्युअर कालावधी** ”). फेडरेशनच्या डीफॉल्ट उपचार कालावधीत असे अपयश, डिफॉल्ट, उल्लंघन आणि/किंवा चुकीचे सादरीकरण बरे करण्यास फेडरेशन अक्षम असल्यास, विकासक लागू असलेल्या नुसार विकासकाला उपलब्ध सर्व अधिकार आणि उपायांसाठी पात्र असेल.

कायदा.

1. अधिकारक्षेत्र

पक्षकार सहमत आहेत की यातून उद्भवणाऱ्या सर्व बाबींचे अधिकार फक्त मुंबई येथील न्यायालयांना असतील.

करार.

## **18** कोणतेही संयुक्त उपक्रम किंवा भागीदारी नाही

हे मान्य केले आहे आणि समजले आहे की या भेटवस्तूंमध्ये समाविष्ट असलेली कोणतीही गोष्ट भागीदारी किंवा संयुक्त उपक्रम किंवा पक्षांमधील व्यक्तींची संघटना आहे असे मानले जाणार नाही.

## **19** विविध

19.1 विकसक आणि फेडरेशन प्रत्येकाने अनुक्रमे वरील मालमत्तेचा आणि या कराराच्या पुनर्विकासाच्या अनुषंगाने आणि/किंवा त्यांना मिळालेल्या मोबदल्यात आणि/किंवा लाभांवर त्यांचा स्वतःचा स्वतंत्र आयकर सहन करावा आणि भरावा लागेल, आणि काहीही नाही त्यांपैकी ते इतरांच्या दायित्वे उचलण्यास किंवा भरण्यास जबाबदार असतील.

19.2 हा करार सर्व पूर्वीची कागदपत्रे, लेखन, पत्रे,

फेडरेशन, कीस्टोन आणि डेव्हलपर द्वारे किंवा त्यांच्या दरम्यान प्रवेश केलेले, अंमलात आणलेले, जारी केलेले, केलेले किंवा बदललेले आणि सर्व चर्चा, चर्चा आणि वाटाघाटी

या कराराच्या तारखेपूर्वी त्यांच्या दरम्यान वेळोवेळी;

19.3 हा करार किंवा कोणतीही अट बदलली जाणार नाही, माफ केली जाणार नाही,

किंवा या कराराच्या कोणत्याही अटीमध्ये दुरुस्ती केली जाऊ शकते आणि अशा कोणत्याही टर्मचे पालन माफ केले जाऊ शकते (सामान्यत: किंवा विशिष्ट उदाहरणात आणि पूर्वलक्षी किंवा संभाव्यपणे) केवळ फेडरेशनच्या लेखी संमतीने, विकसक; तथापि, अशी कोणतीही माफी स्पष्टपणे माफ न केलेल्या कोणत्याही दायित्वावर विस्तारित किंवा प्रभावित करणार नाही किंवा त्यानंतरच्या कोणत्याही योग्य परिणामास बाधित करणार नाही. येथे विशेषत: अन्यथा प्रदान केल्याशिवाय, कोणत्याही पक्षाला मिळालेला कोणताही अधिकार, शक्ती किंवा उपाय वापरण्यास कोणताही विलंब किंवा वगळणे अशा पक्षाच्या कोणत्याही अधिकार, शक्ती किंवा उपायांना बाधित करणार नाही किंवा अशा कोणत्याही अधिकाराचा माफी आहे असे समजले जाणार नाही. , सामर्थ्य किंवा उपाय, किंवा ते या अंतर्गत व्यवहार किंवा कार्यप्रदर्शनाचा कोणताही मार्ग तयार करणार नाही.

19.4 आयकर (सोळावी दुरुस्ती) नियम, 1998 नुसार आवश्यक आहे:-

1. फेडरेशनचा कायमस्वरूपी खाते क्रमांक हा आहे [●] एक प्रत ज्याची येथे **परिशिष्ट म्हणून जोडलेली आहे** [●] **;**

1. कीस्टोनचा कायमस्वरूपी खाते क्रमांक [●] आहे ज्याची प्रत येथे **परिशिष्ट म्हणून जोडली आहे** [●] **.**

1. विकसकाचा कायमस्वरूपी खाते क्रमांक [●] आहे, ज्याची प्रत येथे **परिशिष्ट म्हणून जोडली आहे** [●] **.**

19.5 या करारावरील मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी शुल्क आणि सर्व

या अनुषंगाने अंमलात आणल्या जाणार्‍या इतर दस्तऐवजांचा समावेश आहे ज्यात कायमस्वरूपी पर्यायी निवासाचा करार, उक्त जमिनीचा भाडेपट्टा करार आणि नवीन वैयक्तिक सोसायटी/च्या नावे नवीन इमारत/चे वहन कराराचा समावेश आहे.

**ज्याच्या साक्षीने** पक्षांनी येथे वरील लिखित तारीख, महिना आणि वर्ष यांना या भेटवस्तूंसाठी त्यांचे संबंधित हात सेट आणि सदस्यत्व दिले आहे.

## **वर संदर्भित शेड्यूल**

**स्वाक्षरी केलेले, सील केलेले आणि वितरीत केलेले** ( नामांकित फेडरेशनद्वारे ( **अभ्युदय नगर सहकारी** (

**गृहनिर्माण संस्था संघ** (

यांच्या हातून **मर्यादित** (

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ; आणि (

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (

त्याच्या ( [●] रोजी झालेल्या सर्वसाधारण सभेत पारित झालेल्या ठरावाच्या अनुषंगाने ( यांच्या उपस्थितीत … (

१.

2.

**स्वाक्षरी केली आणि वितरित केली** (

नावाच्या आत ( **कीस्टोन रिअल्टर्स प्रायव्हेट** (

**मर्यादित** (त्याच्या संचालकांच्या हातून ( श्री \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)पारित झालेल्या ठरावाच्या अनुषंगाने ( ………………) रोजी झालेल्या बोर्डाच्या बैठकीत ( यांच्या उपस्थितीत (

१.

2.

**स्वाक्षरी केली आणि वितरित केली** (

नावाच्या विकासकाद्वारे ( **\_\_\_\_\_\_\_\_ प्रायव्हेट लिमिटेड** ( त्याच्या संचालकाच्या हातून ( श्री \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)पारित झालेल्या ठरावाच्या अनुषंगाने ( ………………) रोजी झालेल्या बोर्डाच्या बैठकीत ( यांच्या उपस्थितीत (

१.

2.

**,**

 **2018 च्या या दिवशी दि**

 **,** **यांच्यातील**

**अभ्युदय नगर सहकारी**

**गृहनिर्माण संस्थांचा**

**संघ लि. फेडरेशन**

**आणि**

**कीस्टोन रिअल्टर्स खाजगी**

 **मर्यादित** **..कीस्टोन**

 **आणि**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ..विकासक**

## **पुनर्विकास करार**

 मे. वाडिया घंडी आणि कं.

 वकील आणि वकील,

 एनएम वाडिया बिल्डिंग्स, 123, एमजी, रोड, फोर्ट, मुंबई – 400 023.

|  |
| --- |
| **सारांश अहवाल:** **Litéra® Change-Pro 10.1.0.500 दस्तऐवजाची तुलना 24-02-2018 रोजी केली****१३:०७:३३**  |
| **शैलीचे नाव:** साजिदा |
| **बुद्धिमान टेबल तुलना:** सक्रिय |
| **मूळ फाइलनाव:** DSAs 15th Feb Draft (002).docx च्या तुलनेत धवल मेहतास 16 फेब्रुवारी मसुदा |
| **सुधारित फाइल नाव:** अभ्युदय नगर 24.2.2018.docx |
| **बदल:**  |
| अॅड  | २५१ |
| ~~हटवा~~  | 230 |
| ~~येथून हलवा~~  | 13 |
| पुढे व्हा  | 13 |
| टेबल घाला  | 0 |
| ~~टेबल हटवा~~  | 0 |
| टेबल हलते  | 0 |
| ~~पासून टेबल हलते~~  | 0 |
| एम्बेडेड ग्राफिक्स (Visio, ChemDraw, प्रतिमा इ.) | 0 |
| एम्बेडेड एक्सेल | 0 |
| स्वरूप बदलते | 0 |
| **एकूण बदल:**  | ५०७ |

**12/17/19 मसुदा**

**पुनर्विकास करार**

**द्वारे आणि दरम्यान**

**वेस्ट ऑरेंजची टाउनशिप**

**पुनर्विकास संस्था म्हणून आणि**

**ग्रीन एसेक्स पार्टनर्स अर्बन रिन्यूअल, एलएलसी,**

**पुनर्विकासक म्हणून**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_ रोजी दिनांक**

# 12/17/19 मसुदा

हा पुनर्विकास करार (“ **करार** ” किंवा “ **पुनर्विकास करार ”) \_\_\_\_\_, 2019 च्या या \_\_\_\_\_ दिवसापासून दिनांकित आहे आणि** सार्वजनिक संस्था **कॉर्पोरेट, वेस्ट ऑरेंज, न्यू जर्सी** (“ **टाऊनशिप ”)** च्या दरम्यान आणि दरम्यान प्रवेश केला आहे. आणि न्यू जर्सी राज्याचे राजकारण 66 मेन स्ट्रीट, वेस्ट ऑरेंज, न्यू जर्सी 07052 येथे कार्यालये असलेले, *NJSA* 40A:12A-4(c) च्या अनुषंगाने पुनर्विकास संस्था , *आणि* GREEN **ESSEX PARTNERS URBAN RENEWAL, LLC** . *1992 च्या दीर्घकालीन कर सूट कायद्याच्या* तरतुदींनुसार , सुधारित आणि पूरक, *NJSA नुसार न्यू जर्सी राज्याची मर्यादित दायित्व कंपनी* . 40A:20-1 *आणि seq* . (“ **सवलत कायदा** ”), c/o BNE रिअल इस्टेट ग्रुप, 16 Microlab Road, Suite A, Livingston, New Jersey 07039 येथील कार्यालयांसह (त्याच्या अनुमती असलेल्या उत्तराधिकारी किंवा यापुढे प्रदान केल्याप्रमाणे नियुक्त केलेल्या, “पुनर्विकासक” **;** प्रत्येक टाउनशिप आणि पुनर्विकासक एक " **पक्ष** " आणि एकत्रितपणे " **पक्ष** ").

# साक्षीदार

**टाऊनशिपने** 9 जानेवारी, 2018 रोजी ठराव 17-18 स्वीकारला,

ब्लॉक 155, लॉट 40.02, 40.03, 41.02, 42.02, आणि ब्लॉक 155.21, लॉट 40 एक गैर-निंदा म्हणून “पुनर्वकासाची गरज असलेले क्षेत्र” (“पुनर्विकास **क्षेत्र** ”) नुसार Non-development Area and Local RedevelingA4A *, Hospeal* RedevelingA4. -1आणि seq.(द" **पुनर्विकास कायदा** " *)* ; आणि

**जेव्हा** , पुनर्विकास कायद्यानुसार, टाउनशिपने 11 जून 2019 रोजी अध्यादेश 2573-19 स्वीकारला ज्यात पुनर्विकास क्षेत्रासाठी "एसेक्स ग्रीन-एक्झिक्युटिव्ह ड्राइव्ह पुनर्विकास योजना" नावाची पुनर्विकास योजना लागू केली गेली आणि पुढे दिनांक 0 मे 19 आणि 2019 रोजी वेळोवेळी पूरक, " **पुनर्विकास योजना** "); आणि

**तर** ,पुनर्विकासक हा ब्लॉक 155, लॉट्स 40.02 आणि 42.02 (“ **मालमत्ता** ”) चा करार खरेदीदार आहे आणि त्याने टाउनशिपला मालमत्तेसाठी पुनर्विकासक म्हणून नियुक्त करण्याचा प्रस्ताव सादर केला आहे; आणि

**जेथे** , ब्लॉक 155, लॉट 41.02 वेस्ट ऑरेंज ऑफिस एक्झिक्युटिव्ह पार्क, एलएलसी (“ **WOOEP** ”) च्या मालकीचे आहे; आणि

**कारण** , टाउनशिपने पुनर्विकासकाच्या प्रस्तावाचे मूल्यमापन केले आणि 16 जुलै 2019 रोजी रिझोल्यूशन 186-19 स्वीकारले ज्यामध्ये पुनर्विकासकाला मालमत्तेसाठी सशर्त पुनर्विकासक म्हणून नियुक्त केले; आणि

**तर** ,पुनर्विकासक यासह मालमत्तेच्या पुनर्विकासाचा प्रस्ताव देतो; (1) लॉट 41.02 वर असलेल्या विद्यमान सुधारणा वगळता मालमत्तेवरील सर्व विद्यमान सुधारणा नष्ट करणे, (2) लॉट 40.02 आणि 42.02 विलीन करणे आणि सार्वजनिक डॉग पार्कसाठी लॉट तयार करण्यासाठी उपविभाग करणे, (3) डिझाइन, विकास, वित्तपुरवठा, बांधकाम , 4 मजली पार्किंग डेकभोवती गुंडाळलेली तळघर असलेली एक 4-मजली इमारत आणि पृष्ठभाग पार्किंगसह तळघर आणि वैयक्तिक पार्किंग गॅरेजसह तीन अतिरिक्त 4-मजली इमारतींचा समावेश असलेला निवासी विकास चालवणे आणि देखरेख करणे, ज्यामध्ये सुमारे 425 भाडे अपार्टमेंट्स आहेत (अंदाजे 20 स्टुडिओ युनिट्स, 175 एक-बेडरूम युनिट्स, आणि 230 दोन-बेडरूम युनिट्स, 64 पर्यंत परवडणारी युनिट्स (बांधलेल्या एकूण युनिट्सच्या किमान 15%) आणि 361 मार्केट रेट युनिट्स, (4) सुविधांच्या जागेसह पूल, लँडस्केप केलेले अंगण आणि विविध श्रेणीतील लँडस्केप पार्क क्षेत्रे, (5) कलम III आणि खालील कलम 4.3 मध्ये नमूद केल्यानुसार सार्वजनिक श्वान उद्यानाच्या टाउनशिपचे बांधकाम आणि वाहतूक, (6) सेट किल्ल्याप्रमाणे ग्रंथालय सुधारणांचे बांधकाम h खालील कलम 4.4 मध्‍ये, (7) लॉट 41.02 च्या टाउनशिपला वाहतूक करणे, जे खालील कलम III मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे टाउनशिपपर्यंत पोहोचेपर्यंत WOOEP च्या मालकीचे आहे आणि राहील आणि (8) सर्व आवश्यक बांधकाम- आणि खाली विभाग 4.6 मध्ये नमूद केल्यानुसार ऑफ-साइट पायाभूत सुविधा सुधारणा, सर्व सरकारी मंजूरी (“प्रकल्प **”** किंवा “ **पुनर्विकास प्रकल्प** ”) मिळण्याच्या अधीन आहेत; आणि

**कारण** , पुनर्विकास योजनेच्या पुढे, पक्षांना पुनर्विकासकाद्वारे मालमत्तेवर प्रकल्पाची रचना, वित्तपुरवठा, बांधकाम आणि अंमलबजावणीशी संबंधित अटी व शर्ती निश्चित करायच्या आहेत आणि पुनर्विकासकाला पुनर्विकासक म्हणून नियुक्त करायचे आहेत (जसे की येथे नमूद केलेल्या अटी व शर्तींवर मालमत्तेच्या पुनर्विकास कायद्यामध्ये संज्ञा परिभाषित केली आहे,

**आता, म्हणून,** येथे दिलेली वचने आणि परस्पर करार लक्षात घेऊन, पक्ष याद्वारे करार करतात आणि एकमेकांशी सहमत आहेत, खालीलप्रमाणे:

# लेख I व्याख्या

**१.१.** **परिभाषित अटी. (a)** वरील शब्दांमध्ये खालील शब्दांचा अर्थ असा असावा:

**करार किंवा पुनर्विकास करार पुनर्विकास क्षेत्र**

**सूट कायदा पुनर्विकास कायदा**

**पक्ष पुनर्विकास योजना**

**पक्षांची टाउनशिप**

**प्रकल्प किंवा पुनर्विकास प्रकल्प WOOEP**

**मालमत्ता**

**पुनर्विकासक**

**(b)** खालील संज्ञांचे खालील अर्थ असावेत:

**"2017 कर अपील" चा** अर्थ कलम 13.5 मध्ये नमूद केलेला असेल.

“ **प्रशासकीय एजंट** ” चा अर्थ कलम 4.2(c) मध्ये नमूद केलेला असेल.

" **संलग्न** " म्हणजे कोणत्याही व्यक्तीच्या संदर्भात, इतर कोणतीही व्यक्ती प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे नियंत्रित किंवा नियंत्रित किंवा अशा व्यक्तीसह प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष सामान्य नियंत्रणाखाली.

**“परवडणारी युनिट्स”** म्हणजे अत्यंत कमी, कमी आणि मध्यम उत्पन्न असलेल्या गृहनिर्माण युनिट्स, बांधलेल्या एकूण युनिट्सपैकी किमान 15%, या कराराच्या कलम 4.2 नुसार आणि COAH नियम आणि UHAC नुसार प्रकल्पात बांधणे आवश्यक आहे. .

**"लागू कायदे"** करतीलम्हणजे सर्व फेडरल, राज्य आणि स्थानिक कायदे, अध्यादेश, मंजूरी,

2

4820-6507-4092, v. 8

नियम, विनियम कायदे, परवानग्या, ठराव, निर्णय, आदेश, हुकूम, निर्देश, व्याख्या, मानके, परवाने आणि त्यावर लागू इतर तत्सम आवश्यकता, पुनर्विकास कायदा, नगरपालिका जमीन वापर कायदा, NJSA 40:55D- यासह परंतु इतकेच मर्यादित *नाही* . 1 *आणि seq* ., पुनर्विकास क्षेत्र बाँड वित्तपुरवठा कायदा, *NJSA* 40A:12A-64 *et seq* ., प्रख्यात डोमेन कायदा, *NJSA* 20:3- *1 et seq* ., टाउनशिप ऑफ वेस्ट ऑरेंजचा झोनिंग अध्यादेश, तसेच पुनर्विकास योजना, पर्यावरण कायदे, 1985 चा फेअर हाऊसिंग कायदा, *NJSA* 52:27D-301 *आणि seq च्या* अटींनुसार लागू होणारी मर्यादा . , COAH नियम, अपंग लोकांसाठी प्रवेश नियंत्रित करणारे बांधकाम कोड आणि इतर सर्व लागू फेडरल, राज्य किंवा स्थानिक झोनिंग, जमीन वापर, पर्यावरण, आरोग्य आणि सुरक्षा कायदे, अध्यादेश, नियम आणि नियम आणि फेडरल आणि राज्य कामगार मानकांसह संबंधित बांधकाम कोड किंवा नियम.

 **"अर्ज" किंवा "सरकारी अर्ज" चा** अर्थ असा असेल की कोणत्याही अर्जासाठी

प्रकल्पाची अंमलबजावणी आणि पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या कोणत्याही आणि सर्व सरकारी मंजूरी मिळविण्याच्या उद्देशाने आवश्यक आणि योग्य असलेल्या सर्व योजना, रेखाचित्रे, दस्तऐवज आणि सादरीकरणांसह पुनर्विकासकाने किंवा त्याच्या वतीने सादर केलेली सरकारी मान्यता.

**"पूर्णतेचे प्रमाणपत्र"** याचा अर्थ टाउनशिपने रेकॉर्ड करण्यायोग्य स्वरूपात दिलेली लेखी पोचपावती असा आहे की या पुनर्विकास कराराच्या आवश्यकतांनुसार पुनर्विकासकाने प्रकल्पाचे (किंवा संबंधित टप्पा) बांधकाम पूर्ण केले आहे; आणि ते, *NJSA 40A:12A-9* च्या तरतुदींनुसार , ज्या वेळी क्षेत्राला पुनर्विकासाची गरज असल्याचे निश्चित करण्यात आले होते त्या अटी यापुढे अस्तित्वात नाहीत.

टाउनशिपच्या म्युनिसिपल कोडमध्ये आणि एकसमान बांधकाम संहितेच्या लागू तरतुदींमध्‍ये नमूद केलेला अर्थ **"भोगवटा प्रमाणपत्र" चा असेल.**

 **“क्लोजिंग”** म्हणजे पुनर्विकासकाद्वारे सार्वजनिक डॉग पार्कला शीर्षक आणि WOOEP द्वारे टाऊनशिपला लॉट 41.02 द्वारे हस्तांतरित करणे असा होईल.

**“क्लोजिंग डेट वन”** म्हणजे ज्या तारखेला पब्लिक डॉग पार्कचे टायटल पुनर्विकासकाने टाउनशिपला दिले आहे त्या तारखेला येथे विभाग 3.6 मध्ये पुढे परिभाषित केले आहे.

**“क्लोजिंग डेट दोन”** म्हणजे ज्या तारखेला लॉट 41.02 चे शीर्षक WOOEP द्वारे टाउनशिपला येथे विभाग 3.6 मध्ये पुढे परिभाषित केले आहे ती तारीख असेल.

" **COAH** " चा अर्थ 1985 च्या फेअर हाऊसिंग ऍक्टने स्थापन केलेल्या राज्याच्या परवडणाऱ्या गृहनिर्माण परिषद असा आहे, ज्यामध्ये वेळोवेळी सुधारणा केल्या जाऊ शकतात.

" **COAH रेग्युलेशन** " म्हणजे COAH द्वारे वेळोवेळी लागू केलेले ठोस आणि प्रक्रियात्मक नियम, ज्यामध्ये खाली परिभाषित केल्याप्रमाणे UHAC समाविष्ट आहे, परंतु ते मर्यादित नाही.

**“बांधकाम सुरू करा”, “बांधकाम सुरू करा”, किंवा “सुरूवात तारीख” याचा** अर्थ सरकारी मान्यतेनुसार प्रकल्पाच्या बांधकामासाठी बांधकाम दल आणि यंत्रणा एकत्रित केलेली तारीख असा आहे.

**“बांधकाम पूर्ण करणे”, “पूर्ण बांधकाम” किंवा “पूर्णता तारीख”** याचा अर्थ पुनर्विकासकाला प्रकल्पासाठी पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र (किंवा संबंधित टप्पा किंवा त्याचा भाग) प्राप्त झाल्याची तारीख असा आहे.

**"बांधकाम कालावधी" चा** अर्थ सुरू होण्याच्या तारखेपासून सुरू होणारा आणि पूर्ण होण्याच्या तारखेला समाप्त होणारा कालावधी असा आहे.

**"आकस्मिक समाधानाची तारीख"** म्हणजे पायलटची तारीख

आकस्मिकतेचे समाधान झाले आहे, परंतु आकस्मिक समाधानाच्या अंतिम मुदतीनंतर नाही.

**"आकस्मिक समाधानाची अंतिम मुदत"** म्हणजे जून 30, 2020; *तथापि,* जर 30 जून 2020 पर्यंत, आणि पक्षांच्या परिश्रमपूर्वक आणि सद्भावनेच्या प्रयत्नांना न जुमानता, पायलट आकस्मिकतेचे समाधान झाले नाही कारण आवश्यक राज्य मंजूरी ज्यासाठी अर्ज केला गेला आहे, कोणत्या राज्य मंजुरीसाठी अर्ज दाखल केला जाईल 22 एप्रिल 2020 नंतर अद्याप मिळालेले नाही, तर एकतर पक्ष दुसर्‍या पक्षाला नोटीस देऊन आकस्मिक समाधानाची अंतिम मुदत 31 ऑगस्ट 2020 पर्यंत वाढवण्याची किंवा केवळ राज्य घटकाद्वारे झालेल्या कोणत्याही विलंबाशी सुसंगत राहण्याची निवड करू शकेल. . जर पायलट आकस्मिकता आकस्मिक समाधानाच्या अंतिम मुदतीद्वारे समाधानी नसेल तर पक्ष यापुढे प्रदान केल्याप्रमाणे हा करार संपुष्टात आणण्याची निवड करू शकतात; *तथापि, अशी तरतूद केली* की, अशी समाप्ती झाल्यावर या कराराअंतर्गत पक्षांचे एकमेकांवर कोणतेही उत्तरदायित्व राहणार नाही, याशिवाय येथे स्पष्टपणे स्पष्टपणे प्रदान केले आहे; *आणि पुढे प्रदान केले आहे* की, अशा कोणत्याही समाप्तीच्या स्थितीत टाउनशिप पुनर्विकासकाला या कराराच्या, प्रकल्पाच्या किंवा पुनर्विकासकाच्या दायित्वांच्या कामगिरीच्या संदर्भात खर्च केलेल्या कोणत्याही पैशाची परतफेड करण्यास बांधील असणार नाही.

" **नियंत्रण** " ("नियंत्रित" आणि "सहसामान्य नियंत्रणाखाली" या शब्दांच्या सहसंबंधित अर्थांसह), पुनर्विकासकाच्या संदर्भात वापरल्याप्रमाणे, प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे, व्यवस्थापन धोरणांची दिशा निर्देशित करण्यासाठी किंवा कारणीभूत करण्यासाठी शक्ती पुनर्विकासक, पुनर्विकासकामधील स्वारस्याच्या मालकीद्वारे किंवा कराराद्वारे किंवा अन्यथा.

**“कॉन्व्हेंट्स आणि निर्बंधांची घोषणा”** किंवा **“निर्बंधांची घोषणा”** याचा अर्थ पुनर्विकासकाद्वारे कार्यान्वित करण्यासाठी, एसेक्स काउंटी रजिस्टरच्या कार्यालयात नोंदवल्या जाणार्‍या आणि मालमत्तेला वेठीस धरण्यासाठी आणि जमिनीसह चालवण्याच्या उद्देशाने तयार केलेले लिखित साधन असावे. पुनर्विकासक आणि त्याच्या अनुमत उत्तराधिकारी आणि प्रकल्पाच्या मालकी, पुनर्विकास किंवा पुनर्वसनाच्या संदर्भात नियुक्त केलेल्या काही वैधानिक आणि करारात्मक उपक्रम आणि निर्बंध, सर्व विशेषत: अनुच्छेद VII मध्ये वर्णन केल्याप्रमाणे .

कलम 3.7 मध्‍ये नमूद केलेला अर्थ **“डीड” असा असावा.**

“ **डीड-प्रतिबंध कालावधी** ” चा अर्थ कलम 4.2(b) मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"डिफॉल्ट"** हे करेलम्हणजे एखादी अट किंवा घटना जी नोटीस किंवा वेळेच्या समाप्तीनंतर किंवा दोन्ही, अनुच्छेद X मध्ये अधिक विशेषतः परिभाषित केल्याप्रमाणे डीफॉल्ट इव्हेंट तयार करते किंवा तयार करते.

**"प्रभावी तारीख"** चा अर्थ पुनर्विकासक आणि टाउनशिपद्वारे या कराराच्या पूर्ण अंमलबजावणीची तारीख असा आहे.

“ **पर्यावरणीय परिस्थिती** ” चा अर्थ त्या विभागात नमूद केलेला असेल

3.14(b)(ii).

**"पर्यावरण कायदे"** म्हणजेसर्व सामान्य कायदे, फेडरल, राज्य, प्रादेशिक आणि स्थानिक कायदे, कायदे, अध्यादेश, विनियम, नियम, संहिता, संमती डिक्री, न्यायिक किंवा प्रशासकीय आदेश किंवा डिक्री, कोणत्याही फेडरल, राज्य, प्रादेशिक किंवा स्थानिक सरकारी घटकाचे निर्देश किंवा निर्णय, प्राधिकरण, एजन्सी, आणि/किंवा पर्यावरण दूषित, पर्यावरणाचे नुकसान किंवा संरक्षण, पर्यावरणीय परिस्थिती किंवा धोकादायक वस्तूंचा वापर, हाताळणी, प्रक्रिया, वितरण, निर्मिती, उपचार, साठवण, विल्हेवाट, उत्पादन किंवा वाहतूक यासंबंधी संबंधित प्राधिकरणासह विभाग पदार्थ सामग्री किंवा टाकाऊ पदार्थ, याआधी, आता प्रभावी किंवा यापुढे लागू केले गेले किंवा प्रसिध्द केले गेले किंवा सुधारले गेले, ज्यामध्ये सर्वसमावेशक पर्यावरणीय प्रतिसाद, भरपाई आणि दायित्व कायदा (“CERCLA”) (42 USC §§ 96019675 *)* ; संसाधन संरक्षण आणि पुनर्प्राप्ती कायदा 1976 (“RCRA”) (42 *USC* §§ 6901, et seq.); स्वच्छ पाणी कायदा (33 *USC* §§ 1251, et seq.); न्यू जर्सी गळती भरपाई आणि नियंत्रण कायदा (“स्पिल कायदा”) ( *NJSA* 58:10-23.11 *आणि seq* .); औद्योगिक साइट पुनर्प्राप्ती कायदा, सुधारित केल्याप्रमाणे (“ISRA”) ( *NJSA* 13:lK-6 *et seq* .); न्यू जर्सी अंडरग्राउंड स्टोरेज ऑफ हॅझर्डस पदार्थ कायदा ( *NJSA* 58:1OA-2l *et seq* .), न्यू जर्सी जल प्रदूषण नियंत्रण कायदा ( *NJSA* 58:10A-1 *et seq* .); न्यू जर्सी पर्यावरण हक्क कायदा ( *NJSA* 2A:35A-1 *et seq* .); न्यू जर्सी साइट रिमीडिएशन रिफॉर्म अॅक्ट ( *NJSA* 58:10C-1 *आणि seq* .); आणि त्याअंतर्गत प्रसिध्द केलेले नियम आणि नियम, साईट रिमेडिएशन ( *NJAC* 7:26E *et seq* .) साठी तांत्रिक आवश्यकतांचा समावेश आहे परंतु त्यापुरते मर्यादित नाही .

**"एस्क्रो खाते" चा** अर्थ कलम 4.13(a) मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"एस्क्रो डिपॉझिट" चा** अर्थ कलम 4.13(b) मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"डिफॉल्ट इव्हेंट" चा** अर्थ कलम 10.2 मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"आर्थिक करार" चा** अर्थ कलम 13.1(a) मध्ये नमूद केलेला असेल.

**“फोर्स मॅज्युअर इव्हेंट”** याचा अर्थ अशी कारणे असतील जी वाजवी नियंत्रणाच्या बाहेर आहेत आणि पक्षाच्या चुकीमुळे किंवा निष्काळजीपणामुळे नसतील आणि त्यांच्या कारणास्तव याखालील दायित्व पूर्ण करण्यात विलंब किंवा अयशस्वी होण्यास कारणीभूत ठरतील, ज्यामध्ये तृतीय पक्षाचा समावेश आहे, परंतु त्यापुरते मर्यादित नाही. प्रकल्पाच्या किंवा त्याच्या संबंधित टप्प्याच्या अंमलबजावणीची आज्ञा देणारे किंवा प्रकल्पासाठी सरकारी मंजूरी आणि बाजार दर वित्तपुरवठा मिळविण्याच्या पुनर्विकासकाच्या क्षमतेमध्ये भौतिकरित्या हस्तक्षेप करणारी याचिका, विशेषत: खाली विभाग 10.5 मध्ये वर्णन केल्याप्रमाणे; सार्वजनिक आणीबाणीच्या घोषणा; निसर्गाची कृत्ये (हवामान-संबंधित घटनांबद्दल, गंभीर आणि असामान्य घटनांपुरती मर्यादित किंवा नैसर्गिक घटना जसे की चक्रीवादळ, चक्रीवादळ, भूकंप आणि पूर या प्रकल्पाच्या वेळापत्रकास सहमती दर्शविल्याच्या वेळी वाजवी रीतीने अगोदर दिसणार नाही); सार्वजनिक शत्रूची कृत्ये; दहशतवादी कृत्ये; युद्ध कृत्ये; आग महामारी अलग ठेवणे निर्बंध; ब्लॅकआउट, पॉवर फेल्युअर किंवा ऊर्जेची कमतरता; सरकारी निर्बंध; भांडवली बाजाराच्या मुक्त प्रवाहातील व्यत्यय किंवा जागतिक किंवा यूएस भांडवली बाजारातील तरलतेची इतर उदाहरणे ज्याचा प्रकल्पाला वित्तपुरवठा आणि बांधकाम करण्याच्या पुनर्विकासाच्या क्षमतेवर भौतिक आणि प्रतिकूल परिणाम होतो; आणि उपकरणे किंवा साहित्य पुरवठादार किंवा वाहतूकदारांद्वारे संप किंवा तत्सम कामगार कारवाई, किंवा आवश्यक बांधकाम साहित्याची अनुपलब्धता ( पुनर्विकसकाकडे प्रकल्पाच्या प्रगतीवर होणारा परिणाम टाळण्यासाठी व्यावसायिकदृष्ट्या वाजवी पर्याय नाहीत असे *प्रदान केले आहे .) कोणत्याही सक्तीच्या घटनेदरम्यान* प्रकल्पाच्या केवळ एका भागाला प्रभावित करणारी घटना, पुनर्विकासकाने शक्य तितक्या शक्य तितक्या फोर्स मॅज्योर इव्हेंटने प्रभावित न होणार्‍या प्रकल्पाच्या शिल्लकसाठी त्याची जबाबदारी पार पाडणे सुरू ठेवावे. एखाद्या घटनेचे अस्तित्व किंवा फोर्स मॅज्योर इव्हेंटची घटना टाउनशिपला डीफॉल्ट घोषित करण्यापासून किंवा पुनर्विकासकाद्वारे डीफॉल्टची घटना घडण्यापासून प्रतिबंधित करणार नाही जर डीफॉल्टच्या घटनेचा आधार असलेली घटना फोर्सचा परिणाम नसेल Majeure कार्यक्रम.

**"गॅप टायटल डिफेक्ट्स" चा** अर्थ कलम 3.7(b) मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"शासकीय मान्यता"** म्हणजे या कराराच्या अटींनुसार प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी आणि पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व अंतिम आणि अपील न करण्यायोग्य स्थानिक, राज्य किंवा फेडरल सरकारच्या मंजूरी, ज्यामध्ये मर्यादांशिवाय, प्राथमिक आणि अंतिम साइट योजना मंजूरी, प्राथमिक आणि अंतिम उपविभाग यांचा समावेश आहे. मंजूरी, जर आणि लागू असेल तर, पर्यावरणीय परवानग्या, ज्यात ओलसर जमीन आणि वादळ पाणी निचरा परवानग्या, परवानग्या, संमती, परवानग्या किंवा ऐतिहासिक संवर्धन बाबी, उपयुक्तता-संबंधित परवानग्या, पाणी पुरवठा आणि सीवर सेवेशी संबंधित परवानग्यांसह संबंधित परवानग्या यासह परंतु त्यापुरते मर्यादित नाही, आणि इतर सर्व आवश्यक परवानग्या, परवाने, संमती, परवानग्या किंवा सरकारी एजन्सींकडून किंवा आवश्यक असलेल्या मंजूरी.

" **सुधारणा"** म्हणजे सर्व इमारतींचे बांधकाम, स्थापना, दुरुस्ती, पुनर्वसन किंवा पुनर्बांधणी, प्रकल्पाचा भाग म्हणून अस्तित्वात असलेल्या किंवा त्यावर बांधलेल्या किंवा स्थापित केलेल्या सुधारणा, आणि कोणतेही कार्यप्रदर्शन बंध, किंवा देखभाल बंध, पूर्णत्व हमींची तरतूद. किंवा त्याच्याशी संबंधित इतर कोणतीही कामगिरी आश्वासने.

**"पायाभूत सुविधा सुधारणे" चा** अर्थ कलम 4.6 मध्ये नमूद केलेला असेल.

 **"लायब्ररी सुधारणा" चा** अर्थ कलम 4.4 मध्ये नमूद केलेला असेल.

कलम 13.2 मध्ये नमूद केलेला अर्थ **"दावा खर्च" असा असावा.**

“ **मलंगा लिटिगेशन** ” म्हणजे केविन मलंगा वि. टाऊनशिप ऑफ वेस्ट ऑरेंज; पश्चिम संत्रा नियोजन मंडळाची टाऊनशिप; आणि वेस्ट ऑरेंज टाउनशिप कौन्सिलची टाउनशिप , सुपीरियर कोर्ट डॉकेट नंबर ESX-L-1137-18, अपील विभाग डॉकेट नंबर A-00403618t3.

**“मार्केट रेट फायनान्सिंग”** चा अर्थ प्रकल्पाच्या प्रारंभासाठी किंवा त्याच्या संबंधित टप्प्यासाठी वित्तपुरवठा, ज्यामध्ये एक किंवा अधिक इक्विटी सहभाग, “मेझानाइन” कर्ज, किंवा तारण व्यतिरिक्त इतर वित्तपुरवठा व्यवस्था, व्याजदर आणि सामान्यत: प्रचलित उद्योग मानके आणि बाजार परिस्थितींनुसार समान प्रकल्पांसाठी उपलब्ध असलेल्या अटी आणि शर्तींवर .

**"अल्पसंख्याक"** म्हणजे अशी व्यक्ती जी युनायटेड स्टेट्सची नागरिक किंवा कायदेशीर कायमस्वरूपी रहिवासी आहे आणि जी एकतर आहे किंवा खालीलपैकी एक आहे: (i) आफ्रिकन अमेरिकन (आफ्रिकेतील कोणत्याही कृष्णवर्णीय गटात मूळ असलेली व्यक्ती), (ii) अलास्कन मूळ आणि/किंवा अमेरिकन भारतीय (उत्तर अमेरिकेतील कोणत्याही मूळ लोकांमध्ये मूळ असलेली व्यक्ती), (iii) आशियाई अमेरिकन

(सुदूर पूर्व, आग्नेय आशिया, भारतीय उपखंड, हवाई किंवा पॅसिफिक बेटांमधील कोणत्याही मूळ लोकांमध्ये मूळ असलेली व्यक्ती), (iv) हिस्पॅनिक (मेक्सिकन, पोर्तो रिकन, क्यूबन किंवा दक्षिण अमेरिकन, किंवा इतर स्पॅनिश संस्कृती किंवा मूळ, वंशाची पर्वा न करता, किंवा (v) स्त्री (स्त्री लिंगाची व्यक्ती).

**“गहाण”** म्हणजे या पुनर्विकास कराराअंतर्गत पुनर्विकासासाठी आवश्यक असलेल्या वित्तपुरवठ्याच्या संदर्भात परवानगी असलेली गहाण किंवा संबंधित सुरक्षा, प्रकल्पाच्या संपादन, विकास, बांधकाम किंवा विपणनाशी संबंधित वित्तपुरवठ्यासह.

**"गहाण घेणारा"** याचा अर्थ गहाण ठेवणारा असा असावा.

**"सूचना"** चा अर्थ कलम 14.9 मध्ये नमूद केलेला असेल.

" **पर्यावरण अशक्यतेची सूचना** " याचा अर्थ कलम 3.2(e)(v) मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"परवानगी दिलेले अपवाद"** याचा अर्थ कलम 3.7(b) मध्ये नमूद केलेला असेल.

“ **व्यक्ती** ” म्हणजे कोणतीही वैयक्तिक, एकमेव मालकी, कॉर्पोरेशन, भागीदारी, संयुक्त उपक्रम, मर्यादित दायित्व कंपनी, ट्रस्ट, असंघटित असोसिएशन, शहरी नूतनीकरण संस्था, संस्था किंवा इतर कोणतीही संस्था.

**"पायलट"** चा अर्थ कलम 13.1(a) मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"पायलट आकस्मिकता" चा** अर्थ कलम 13.1(b) मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"योजना आणि तपशील" चा** अर्थ सरकारी मंजूरी मिळविण्यासाठी आणि या करारानुसार आणि सर्व लागू सरकारी मंजूरीनुसार प्रकल्पाची अंमलबजावणी आणि बांधकाम पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व योजना, रेखाचित्रे, तपशील आणि संबंधित कागदपत्रे असा होतो.

**"प्रकल्प शेड्यूल" चा** अर्थ कलम 4.5 मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"पब्लिक डॉग पार्क" चा** अर्थ कलम 4.3 मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"RAB"** चा अर्थ कलम 13.1(a) मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"पुनर्विकासक संरक्षण" चा** अर्थ या कराराच्या कलम V च्या तरतुदी असा आहे.

**"पुनर्विकास संस्था"** म्हणजे वेस्ट ऑरेंज, न्यू जर्सीचे टाउनशिप किंवा त्याचे उत्तराधिकारी किंवा पुनर्विकास कायद्याच्या उद्देशांसाठी "पुनर्विकास संस्था" च्या क्षमतेनुसार कार्य करणारी नियुक्ती असा आहे.

**"उपचार"** किंवा " **उपचार"** किंवा " **उपचार** " म्हणजे विध्वंस, काढणे, साइट क्लिअरन्स, डिस्पोझिशन आणि संबंधित प्रक्रिया आणि इतर खर्च आणि विद्यमान सुधारणांसंबंधीचे शुल्क, जमीन आणि त्याखालील भूजल आणि पर्यावरण कायद्यांतर्गत आवश्यक असलेल्या सर्व आवश्यक कृती. आवश्यकतेनुसार, प्राथमिक मूल्यांकन, साइटची तपासणी, उपचारात्मक तपासणी आणि उपचारात्मक कारवाई यासह, घातक पदार्थ किंवा घातक कचऱ्याची ज्ञात किंवा संशयित उपस्थिती किंवा धोक्यात असलेल्या विसर्जनाची तपासणी आणि साफसफाई, काढणे किंवा अन्यथा प्रतिसाद देण्यासाठी इतर लागू कायदा व्यावसायिक शुल्क, साइट ऑडिट खर्च, एजन्सी प्रोसेसिंग आणि यासारख्या "सॉफ्ट कॉस्ट्स" दोन्ही विध्वंस आणि उपायांसाठी, परंतु विशेषत: पुनर्विकासकर्त्याला किंवा पुनर्विकासाच्या कोणत्याही संलग्न संस्थेला दिलेले शुल्क वगळून.

“ **सर्वेक्षण** ” चा अर्थ कलम 3.7(b) मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"कर करार"** मध्ये कलम 3.5 मध्ये नमूद केलेला अर्थ असेल.

**"कर न्यायालय" चा** अर्थ कलम 13.5 मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"टर्मिनेशन नोटीस" चा** अर्थ कलम 10.3 मध्ये नमूद केलेला असेल.

“ **शीर्षक वचनबद्धता** ” चा अर्थ कलम 3.7(b) मध्ये नमूद केलेला असेल.

**"टाउनशिप कॉस्ट्स"** चा अर्थ (i) सर्व बाहेरील व्यावसायिक आणि सल्लागार फी, खर्च किंवा या कराराच्या कार्यप्रदर्शन, प्रशासन किंवा अंमलबजावणीच्या संबंधात टाउनशिपद्वारे वाजवी रीतीने होणारे खर्च किंवा खर्च; (ii) खालील कलम 13.2 मध्‍ये अधिक विशिष्‍टपणे नमूद केलेल्‍या त्‍याच्‍या संदर्भात खटले चालवण्‍यामुळे किंवा त्‍याच्‍या संदर्भात उद्भवणारे खटले खर्च; आणि (iv) पुनर्विकासकाच्या विनंतीनुसार किंवा त्याच्या संमतीने आयोजित केलेल्या म्युनिसिपल बोर्डाच्या प्रत्येक विशेष सभेसाठी प्रति मीटिंग $1,700 च्या सध्याच्या खर्चावर शुल्क, जे शुल्क या कराराच्या मुदतीदरम्यान वर्षानुवर्षे समायोजित केले जाईल. अशा विशेष सभांसाठी टाऊनशिपच्या सामान्यतः लागू शुल्काप्रमाणेच राहणे. "टाउनशिप खर्च" मध्ये टाउनशिप कर्मचार्‍यांनी त्यांच्या रोजगाराच्या सामान्य कोर्समध्ये केलेल्या सेवांसाठी शुल्क समाविष्ट केले जाणार नाही.

**"हस्तांतरण"** चा अर्थ मालकी किंवा नियंत्रण किंवा असाइनमेंटमधील प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष बदल असा आहे.

" **UHAC** " चा अर्थ एकसमान गृहनिर्माण परवडणारी नियंत्रणे, *NJAC* 5:80-26.1, *आणि seq असा असेल.* , जसे की सुधारणा केली जाऊ शकते, किंवा कोणतेही उत्तराधिकारी कायदे किंवा नियम.

" **WOOEP बहिष्कृत पक्ष** " चा अर्थ कलमात नमूद केलेला असेल

13.4(b)(iii).

# लेख II पुनर्विकासक पद; कराराची मुदत

**2.1 पुनर्विकासक पदनाम.** टाउनशिप याद्वारे पुनर्विकासकर्त्याला मालमत्तेचा अनन्य पुनर्विकासकर्ता म्हणून नियुक्त करते आणि नियुक्त करते. पुनर्विकासकाला प्रकल्पाच्या संदर्भात विकास आणि पुनर्विकास क्रियाकलाप करण्याचा आणि त्यातून मिळणारा नफा, फ्रेमवर्क अंतर्गत आणि या कराराच्या अटींनुसार, पुनर्विकास योजना आणि सर्व लागू कायद्यांनुसार राखून ठेवण्याचा अनन्य अधिकार आहे.

**२.२** **पुनर्विकासकाच्या उपक्रमाची व्याप्ती.** पुनर्विकासकाने हाती घेतलेल्या सेवा आणि जबाबदाऱ्या, विशेषत: या करारामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे, संपादन, डिझाइन, विकास, उपाय, साइट तयार करणे, आणि प्रकल्पाचे बांधकाम आणि सर्व सुधारणा यासह, मर्यादेशिवाय, अभियांत्रिकी या सर्व बाबींचा समावेश असेल. , परवानगी देणे आणि प्रशासकीय बाबी, कार्यप्रदर्शन किंवा करार करणे आणि प्रकल्पाच्या संबंधात आवश्यक असलेल्या सर्व सुधारणांच्या बांधकामाचे प्रशासन आणि पर्यवेक्षण, ज्यामध्ये कोणतेही कार्यप्रदर्शन बाँड, देखभाल रोखे, पूर्णत्वाची हमी किंवा त्याच्याशी संबंधित इतर कोणत्याही कार्यप्रदर्शन आश्वासनांची तरतूद समाविष्ट आहे, सरकारी मंजूरी किंवा या कराराच्या अटींनुसार आवश्यक असल्यास; प्रकल्प विकसित करण्यासाठी आणि वापरण्यासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व सरकारी मंजुरींच्या आवश्यकता पूर्ण करण्यासाठी अंतरिम आणि अंतिम तपासणी आणि इतर कोणत्याही कृतींची व्यवस्था; विपणन, विक्री आणि प्रकल्पाचे प्रशासन, ऑपरेशन आणि व्यवस्थापन; आणि इक्विटी फंडिंग आणि बांधकाम, अंतरिम आणि कायमस्वरूपी वित्तपुरवठा यासह प्रकल्पाच्या निधीचे सर्व पैलू.

**२.३** **कराराची मुदत.** हा करार प्रभावी तारखेपासून सुरू होईल आणि संपूर्ण प्रकल्पाच्या बांधकामाच्या पूर्णतेसह पूर्णत्वाचे अंतिम प्रमाणपत्र जारी केल्यावर कालबाह्य होईल, जोपर्यंत आधीच्या तरतुदींनुसार समाप्त केले जात नाही तोपर्यंत.

**2.4 आकस्मिकता/समाप्ती** . या कराराअंतर्गत पुनर्विकासकाचे काही अधिकार आणि दायित्वे पुनर्विकासकाने संपत्तीचे संपादन बंद केल्यावर अवलंबून असतात. पुनर्विकासक कोणत्याही कारणास्तव मालमत्तेचे संपादन बंद करण्यास अक्षम असल्यास, तो टाउनशिपला तीस (30) दिवसांच्या नोटीसवर हा करार संपुष्टात आणू शकतो आणि त्यानंतर पक्ष आणि WOOEP यांना त्यांच्यामध्ये कोणतेही अधिकार किंवा दायित्वे असणार नाहीत. या कराराच्या संदर्भात.

# लेख III सार्वजनिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 च्या टाउनशिपमध्ये वाहतूक

**3.1 पब्लिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 पोहोचवण्यासाठी करार.** येथील अटी, शर्ती आणि आकस्मिकता यांच्या अधीन राहून, पुनर्विकासक संपादन करण्यास, त्यामध्ये सुधारणा करण्यास आणि नंतर सार्वजनिक डॉग पार्क टाउनशिपला पोचवण्यास सहमती देतो आणि लायब्ररी सुधारणा पूर्ण झाल्यानंतर WOOEP द्वारे लॉट 41.02 टाउनशिपपर्यंत पोहोचवण्यास कारणीभूत ठरतो अन्यथा अन्यथा येथे प्रदान केले आहे, आणि टाउनशिप पुनर्विकासकाकडून सार्वजनिक डॉग पार्क स्वीकारण्यास आणि WOOEP कडून लॉट 41.02 स्वीकारण्यास सहमत आहे, आर्थिक करारामध्ये नमूद केल्यानुसार आणि अतिरिक्त अटी व शर्तींवर टाउनशिपने पुनर्विकासकाला दिलेल्या आर्थिक बाबी लक्षात घेऊन खाली

**3.2 सार्वजनिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 सांगितला जाईल. सार्वजनिक डॉग पार्क टाउनशिपपर्यंत पोहोचवल्या जाणार्‍या** कोणत्याही इमारती आणि त्यावरील सुधारणा आणि त्यावरील कोणत्याही विशेषाधिकारांसह, संलग्न प्रदर्शन A मध्ये ओळखल्या गेलेल्या अंदाजे स्थानातील जमिनीचा समावेश आहे . टाऊनशिपला पोहोचवल्या जाणार्‍या लॉट 41.02 मध्ये कोणत्याही इमारती आणि त्यावरील सुधारणा आणि त्यावरील कोणत्याही विशेषाधिकारांसह, विशेषत: संलग्न प्रदर्शन बी मध्ये वर्णन केलेल्या जमिनीचा समावेश आहे .

**३.३** **विचार करणे.** पुनर्विकासकाद्वारे सार्वजनिक डॉग पार्कचे टाउनशिप आणि लॉट 41.02 द्वारे WOOEP द्वारे टाउनशिपपर्यंत नेणे येथे आणि आर्थिक करारामध्ये समाविष्ट असलेल्या अटी व शर्तींच्या पलीकडे अतिरिक्त आर्थिक विचारात घेतले जाणार नाही. टाउनशिप बंद झाल्यावर पुनर्विकासक किंवा WOOEP ला कोणताही मोबदला देय असणार नाही.

**3.4 सार्वजनिक डॉग पार्क बंद करण्याच्या अटी.** सार्वजनिक डॉग पार्कचे टाउनशिपमध्ये वाहतूक बंद करण्यापूर्वी, पुनर्विकासक एक्झिबिट A मध्ये नमूद केल्यानुसार मालमत्ता ताब्यात घेईल , पुनर्विकासक येथे विभाग 4.3 आणि टाउनशिपमध्ये नमूद केल्यानुसार सार्वजनिक डॉग पार्क सुधारणांचे बांधकाम पूर्ण करेल. सांगितलेल्या सुधारणांचे निरीक्षण करेल आणि मंजूर करेल.

**3.5 लॉट 41.02 वर बंद होण्याच्या आधीच्या अटी.** मालमत्ता संपादन केल्यावर पुनर्विकासक बंद झाल्यावर, पुनर्विकासक आणि टाउनशिप, आवश्यकतेनुसार, लॉट 41.02 मध्ये प्रवेशासाठी WOOEP सोबत प्रवेश, परवाना किंवा कराराचा अधिकार स्वीकारतील आणि टाउनशिप पुनर्विकासकाला नोटीस देऊन पुष्टी करेल आणि लायब्ररी सुधारणेसाठी टाउनशिपच्या वन दशलक्ष डॉलर ($1,000,000.00) योगदानाची तृतीय पक्षाकडून WOOEP पावती. टाउनशिप आणि पुनर्विकासक लायब्ररी सुधारणांच्या बांधकामासाठी आणि अशा बांधकामासाठी पुनर्विकासकाला देय देण्यासाठी करार करतील. मालमत्तेवरील निवासी विकासासाठी आणि लायब्ररी सुधारणांसाठी बांधकाम परवानग्या मिळाल्यानंतर, पुनर्विकासक येथे विभाग 4.4 मध्ये नमूद केल्यानुसार ग्रंथालय सुधारणांचे बांधकाम सुरू करेल आणि पूर्ण करेल. टाउनशिप लायब्ररी सुधारणेसाठी टाउनशिपचे योगदान म्हणून एक दशलक्ष डॉलर्स ($1,000,000.00) च्या रकमेमध्ये पुनर्विकासक पेमेंट पाठवेल आणि टाउनशिप लायब्ररी सुधारणांचे निरीक्षण करेल आणि मंजूर करेल. टाउनशिपला तृतीय पक्षाकडून लायब्ररी सुधारणांसाठी टाउनशिपचे वन दशलक्ष डॉलर ($1,000,000.00) योगदान न मिळाल्यास पुनर्विकासक लायब्ररी सुधारणांचे बांधकाम सुरू करण्यास तयार आहे अशा वेळेपूर्वी, WOOEP लॉट 2 टाउनशिप 4 कडे पाठवेल. लायब्ररी सुधारणांचे बांधकाम सुरू होण्यापूर्वी, आणि लायब्ररी सुधारणांसाठी एक दशलक्ष पाचशे हजार डॉलर ($1,500,000.00) योगदान टाउनशिपला क्लोजिंग फॉर लॉट 41.02 मध्ये पाठवले जाईल आणि त्यानंतर, टाउनशिप तृतीय पक्षाशी करार करेल. लायब्ररी सुधारणा बांधकाम. या व्यतिरिक्त, लॉट 41.02 वर बंद होण्याच्या आधीच्या अट म्हणून, टाउनशिप येथे एक्झिबिट एच (“ **कर करार** ”) म्हणून संलग्न केलेल्या कर सेटलमेंट कराराच्या अटी व शर्तींचे पालन करेल .

**3.6 शीर्षक बंद होण्याची वेळ आणि ठिकाण.** (अ) पब्लिक डॉग पार्क बंद करणे पुनर्विकासकाने टाउनशिपला मालमत्तांवर स्थित निवासी अपार्टमेंट इमारतीच्या भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करण्यापूर्वी, पक्षांनी परस्पर सहमती दर्शविल्यानुसार होईल (“ **शेवटची तारीख एक** ”). समापन McManimon, Scotland & Baumann, LLC च्या कार्यालयात किंवा पुनर्विकासक यांसारख्या इतर ठिकाणी आयोजित केले जाईल आणि टाउनशिप परस्पर सहमत असतील.

(b) लॉट 41.02 रोजी बंद करणे पुनर्विकासकाद्वारे लायब्ररी सुधारणांचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर किंवा कलम 3.5 मध्ये प्रदान केल्याप्रमाणे, पक्षांनी परस्पर सहमती दर्शविल्यानुसार होईल (“समाप्ती तारीख दोन” **)** . समापन McManimon, स्कॉटलंड आणि Baumann, LLC च्या कार्यालयात किंवा WOOEP सारख्या इतर ठिकाणी आयोजित केले जाईल.

टाउनशिप परस्पर सहमत असू शकते.

**3.7 मालकीचे हस्तांतरण; शीर्षक.** **(अ)** बंद झाल्यावर, पुनर्विकासक सार्वजनिक डॉग पार्कसाठी टाऊनशिप देईल आणि WOOEP लॉट 41.02 साठी टाउनशिप देईल, एक योग्यरित्या अंमलात आणलेला करार आणि ग्रँटरच्या कायद्यांविरुद्ध करार (“डीड”), एक **पुरेसे** प्रतिज्ञापत्र शीर्षक, योग्यरित्या अंमलात आणलेले प्रतिज्ञापत्र विचारात घेणे किंवा सूट, विक्री आणि वाहतूक अधिकृत करणार्‍या कंपनीच्या ठरावाची खरी प्रत आणि टाउनशिपच्या शीर्षक विमा कंपनीने वाजवीपणे विनंती केलेली इतर कागदपत्रे. टाउनशिपला टाउनशिपला शीर्षक पोहोचवण्याशी संबंधित सर्व रेकॉर्डिंग फी आणि स्थावर मालमत्ता हस्तांतरण कर, जर काही असेल तर, टाउनशिप भरेल.

**(b)** पुनर्विकासक आणि WOOEP टाउनशिपचे स्पष्ट आणि विक्रीयोग्य शीर्षक अनुक्रमे सार्वजनिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 मध्ये हस्तांतरित करतील, या कराराच्या उद्देशाने विमा करण्यायोग्य म्हणून परिभाषित केलेल्या टायटल इन्शुरन्स कंपनीने राज्यामध्ये व्यवसाय करण्याचा परवाना दिलेला आहे. न्यू जर्सी नियमित दरांवर इतरांचे सर्व दावे आणि हक्कांशिवाय, याशिवाय: (अ) सार्वजनिक डॉग पार्क किंवा लॉट 41.02 ची सेवा देणारी सामान्य उपयुक्तता सुलभता, जी टाउनशिपच्या हेतूने वापरण्यात व्यत्यय आणत नाही; (b) ALTA पूर्वमुद्रित अपवाद; (c) कोणतेही परवानगी असलेले अपवाद (यापुढे परिभाषित केल्याप्रमाणे); आणि (d) रिअल इस्टेट कर अद्याप देय नाही आणि देय आहे. प्रभावी तारखेनंतर शक्य तितक्या लवकर टाउनशिप शीर्षक अहवाल आणि शीर्षक विमा वचनबद्धता ( **"शीर्षक वचनबद्धता"** ) ऑर्डर करेल आणि, टाउनशिपची इच्छा असल्यास, सार्वजनिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 चा फेज I तपास आणि सर्वेक्षण परवानाधारक न्यू जर्सी सर्वेक्षक (“ **सर्व्हे** ”) आणि टाऊनशिपला ते मिळाल्यानंतर लगेचच टायटल कमिटमेंट, फेज I इन्व्हेस्टिगेशन आणि सर्व्हेची एक प्रत रिडेव्हलपरला सार्वजनिक डॉग पार्कसाठी आणि लॉट 41.02 साठी WOOEP ला सादर करणे. पुढे, पुनर्विकासक आणि WOOEP ला शीर्षक वचनबद्धतेची आणि/किंवा फेज I तपास आणि सर्वेक्षणाची प्रत प्रदान केल्यावर, टाउनशिप पुनर्विकासक आणि WOOEP ला कोणत्याही आक्षेपाबद्दल लेखी सूचित करेल. टाउनशिपने शीर्षक, पर्यावरण आणि/किंवा सर्वेक्षण आक्षेप घेतल्यास, पुनर्विकासक आणि WOOEP कडे टाऊनशिपच्या लेखी आक्षेप प्राप्त झाल्यापासून तीस (30) दिवस असतील ज्यामध्ये आक्षेपांवर उपाय करायचा की नाही हे ठरवायचे आहे. पुनर्विकासक किंवा WOOEP ने आक्षेप(आक्षेप) सोडवण्याचे काम हाती घेतल्यास पुनर्विकासक किंवा WOOEP अशा उपायांची अंमलबजावणी करण्यासाठी वाजवी कालावधीसाठी, शेवटची तारीख एक किंवा दोन पुढे ढकलण्याचा अधिकार असेल. पुनर्विकासक किंवा WOOEP अशा आक्षेपांवर उपाय करण्यास असमर्थ असल्यास किंवा नकार देत असल्यास, टाउनशिप एकतर (i) आक्षेप माफ करू शकते (“परवानगी दिलेले अपवाद”) **आणि** बंद करण्यासाठी पुढे जाऊ शकते; किंवा (ii) पब्लिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 च्या संदर्भात हा करार संपुष्टात आणा, अशा परिस्थितीत पुनर्विकासकर्त्याचे मालमत्तेचे पुनर्विकासक म्हणून पदनाम एकाच वेळी आणि आपोआप संपुष्टात येईल आणि पक्षांना येथे कोणतेही अधिकार किंवा दायित्वे नसतील, विशेषत: नमूद केल्याशिवाय येथे पूर्वगामीत काहीही विरुद्ध असले तरी, टाउनशिप, त्याच्या पर्यायाने, बंद होण्याच्या वेळी किंवा त्यापूर्वी, टाउनशिप, टायटल कंपनी किंवा सर्व्हेअर यांनी घेतलेल्या कोणत्याही आक्षेपांबद्दल पुनर्विकासक किंवा WOOEP ला सूचित करू शकते. टाऊनशिपच्या टायटल कमिटमेंट, फेज I तपास आणि सर्वेक्षण आणि शेवटची तारीख एक किंवा शेवटची तारीख दोन, अनुक्रमे (“ **गॅप टायटल दोष** ”) च्या टाउनशिपच्या पुनरावलोकनाच्या निष्कर्षादरम्यान उद्भवणारे शीर्षक किंवा पर्यावरणीय स्थिती. अशा कोणत्याही गॅप टायटल दोषांच्या संदर्भात, पब्लिक डॉग पार्क आणि WOOEP प्रमाणे लॉट 41.02 मधील पुनर्विकासकांना बरे करण्याचे बंधन असेल आणि पुनर्विकासक किंवा WOOEP वर नमूद केल्याप्रमाणे बरे करण्यात अयशस्वी झाल्यास टाउनशिपकडे समान पर्याय असतील. अशा गॅप टायटल दोषांमुळे आवश्यकतेनुसार शेवटची तारीख एक किंवा शेवटची तारीख दोन वाढवली जाईल. या कलम 3.7 नुसार WOOEP ला टाउनशिपद्वारे कोणतीही सूचना पुनर्विकासकाला देखील प्रदान केली जाईल, ज्यांना WOOEP अक्षम किंवा इच्छुक नसल्यास लॉट 41.02 मधील कोणत्याही शीर्षक आक्षेप किंवा गॅप टायटल दोषांचे निराकरण करण्याचा अधिकार असेल परंतु बंधनकारक नाही. तसे करा

**3.8 प्रवेशाचा अधिकार.** या कराराच्‍या तारखेच्‍या आणि समाप्‍त होण्‍याच्‍या तारखेमध्‍ये कधीही, रीडेव्हलपर किंवा डब्ल्यूओओईपी टाउनशिप किंवा त्‍याच्‍या रीतसर अधिकृत एजंटांना आणि प्रतिनिधींना या करारांतर्गत परवानगी असलेल्‍या कोणत्याही उद्देशांसाठी प्रवेशाचा अधिकार देण्यास आणि अन्यथा वाजवी ठिकाणी प्री-क्लोजिंग तपासणी करण्‍यासाठी सहमत आहे. बंद होण्यापूर्वीची वेळ. पब्लिक डॉग पार्क किंवा लॉट 41.02 मध्ये प्रवेश करण्याचा आणि त्याची तपासणी करण्याचा टाउनशिपचा अधिकार टाउनशिपने प्रथम सार्वजनिक डॉग पार्कसाठी पुनर्विकसक किंवा WOOEP ला लॉट 41.02 साठी पुनर्विकासक किंवा WOOEP यांना समाधानकारक पुराव्यासह प्रदान करणे, अनुक्रमे सर्व टाउनशिपद्वारे किंवा त्याच्या वतीने मालमत्तेवर आयोजित केलेल्या तपासणी (i) दायित्व विमा पॉलिसीच्या अनुषंगाने इजा किंवा मृत्यू आणि $2 दशलक्ष प्रत्येक घटनेसाठी $1,000,000 पेक्षा कमी नसलेली एकल मर्यादा असलेल्या दायित्व विम्याद्वारे संरक्षित केली जाईल. मालमत्तेच्या नुकसानीसाठी प्रति घटना, तसेच प्रति घटना $10 दशलक्ष पेक्षा कमी नसलेल्या कव्हरेजसह अतिरिक्त (छत्री) दायित्व पॉलिसी, कोणती पॉलिसी फॉर्ममध्ये असेल आणि न्यू जर्सी राज्यामध्ये व्यवसाय करण्याचा परवाना असलेल्या विमा कंपनीद्वारे जारी केली जाईल, (ii ) टाउनशिपच्या कर्मचार्‍यांसाठी लागू कायद्यांतर्गत आवश्यक असलेल्या $1,000,000 पेक्षा कमी किंवा त्याहून अधिक रकमेतील कामगार नुकसान भरपाई विमा. अशा तपासणी दरम्यान झालेल्या कोणत्याही नुकसानीची दुरुस्ती करण्यासाठी आणि/किंवा पुनर्विकासकाला सार्वजनिक डॉग पार्क किंवा WOOEP ला लॉट 41.02 नुसार नुकसान भरपाई देण्यासाठी टाउनशिप किंवा त्याचे योग्य अधिकृत एजंट आणि प्रतिनिधींद्वारे थेट झालेल्या कोणत्याही मालमत्तेचे नुकसान किंवा इजा करण्यासाठी टाउनशिप जबाबदार असेल. सांगितले तपासणी, कोणते बंधन टिकून राहील बंद. लॉट 41.02 संदर्भात WOOEP आणि टाउनशिपमधील प्रवेशाच्या अधिकाराच्या अटी प्रदर्शन I म्हणून संलग्न केलेल्या प्रवेशाच्या अधिकाराच्या स्वरूपात नमूद केल्या आहेत , ज्याची अंमलबजावणी टाउनशिप आणि WOOEP द्वारे टाउनशिपने प्रवेशाचा अधिकार वापरण्यापूर्वी केली जाईल.

**3.9 नुकसानाचा धोका.** पब्लिक डॉग पार्क किंवा लायब्ररी सुधारणेसाठी पुनर्विकासकाने बांधलेले कोणतेही नुकसान किंवा नुकसान, सामान्य झीज वगळता, सार्वजनिक डॉग पार्कसाठी शेवटची तारीख एक होईपर्यंत आणि लायब्ररी सुधारणांसाठी शेवटची तारीख दोन होईपर्यंत पुनर्विकासक जबाबदार आहे. वरील कलम 3.8 नुसार टाउनशिपच्या प्रवेशाच्या अधिकाराचा परिणाम आहे. शेवटची तारीख दोन पर्यंत, WOOEP लॉट 41.02 वरील जमीन आणि सुधारणा प्रभावी तारखेला आहे त्याच स्थितीत ठेवेल, वाजवी झीज आणि झीज वगळता, तसेच लायब्ररी सुधारणेसाठी पुनर्विकासकाने केलेले कोणतेही काम वगळता आणि कोणत्याही उपरोक्त कलम 3.8 नुसार टाउनशिपच्या प्रवेशाच्या अधिकारामुळे होणारे किंवा उद्भवलेले नुकसान. शेवटच्या तारखेच्या दोन अगोदर, जमिनीचे नुकसान किंवा हानी झाली असेल किंवा लॉट 41.02 वर विम्याने कव्हर केलेल्या सुधारणा झाल्या असतील, तर WOOEP टाऊनशिपला लॉट 41.02 ला वाटप केलेल्या अशा विम्याच्या रकमेचे अधिकार प्रदान करेल.

**3.10 ब्रोकरेज फी.** पुनर्विकासक आणि टाउनशिप प्रत्येकाचे प्रतिनिधित्व करतात की पब्लिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 च्या वाहतूक संदर्भात, त्यांनी कोणत्याही ब्रोकरशी कोणताही व्यवहार केला नाही किंवा कोणताही व्यवहार केला नाही आणि प्रत्येकजण नुकसानभरपाई, बचाव आणि इतर कोणत्याही दाव्यापासून निरुपद्रवी ठेवण्यास सहमत आहे. येथे केलेल्या निवेदनाशी विसंगत अशा पक्षाच्या कृतींचा परिणाम म्हणून दलाल बनवले.

**3.11 क्लोजिंग** प्रोरेशन्स शेवटच्या तारखेच्या दोन आदल्या दिवशी मध्यरात्री 12:00 वाजता बंद होण्याच्या वेळी खालील समायोजन केले जातील: (i) पाणी शुल्क; (ii) गटार शुल्क; (iii) वायू; (iv) विद्युत; (v) इंधन; (vi) रिअल इस्टेट कर; (vii) भाडेपट्टीचे उत्पन्न; आणि (viii) इतर कोणतीही वस्तू जी स्थानिक बंद मानके आणि पद्धतींच्या अंतर्गत समायोजनासाठी योग्य असेल.

**3.12 ताबा.** पुनर्विकासक पब्लिक डॉग पार्क रिकामे करतील आणि WOOEP, अनुक्रमे शेवटच्या तारखेच्या एक आणि दोनच्या आधी लॉट 41.02 रिकामा करेल आणि टाउनशिपला त्याचा ताबा क्लोजिंगच्या वेळी देईल, मध्ये नमूद केल्याशिवाय, सर्व भाडेकरूंपासून मुक्त आणि मुक्त विभाग 3.13 खाली. पुनर्विकासक आणि WOOEP, अनुक्रमे पब्लिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 च्या कोणत्याही आणि सर्व चाव्या टाउनशिपला बंद करताना वितरित करतील.

**3.13 TSA भाडेकरार.** पक्ष मान्य करतात आणि मान्य करतात की विद्यमान इमारतीच्या वरच्या मजल्यावरील TSA चा ताबा क्लोजिंग आणि क्लोजिंगच्या सोबतच अखंड चालू राहील, TSA सह विद्यमान लीज टाउनशिपला दिली जाईल. बंद केल्यावर आणि त्यानंतर कोणत्याही वेळी, TSA द्वारे प्राप्त झालेले किंवा देय आणि देय असलेले कोणतेही आणि सर्व भाडे टाउनशिपला वरील कलम 3.11 नुसार यथानुपात दिले जाईल. टाउनशिप आणि WOOEP एक असाइनमेंट आणि गृहीतक करारात प्रवेश करतील TSA सह विद्यमान लीज WOOEP कडून टाउनशिपमध्ये हस्तांतरित करेल. सांगितलेल्या असाइनमेंट आणि गृहीतक करारामध्ये परस्पर नुकसान भरपाई असेल तर WOOEP बंद तारखेच्या दोन आधी TSA लीज अंतर्गत जमा झालेल्या दाव्यांसाठी टाउनशिपची नुकसानभरपाई करेल आणि टाउनशिप समाप्ती तारीख दोन नंतर TSA लीज अंतर्गत जमा झालेल्या दाव्यांसाठी WOOEP ला नुकसानभरपाई देईल.

**3.14 लॉट 41.02 जेथे आहे** . (a) या करारामध्ये अन्यथा स्पष्टपणे प्रदान केल्याशिवाय, टाउनशिप लॉट 41.02 च्या समाप्तीच्या वेळी "जशी आहे", "जेथे आहे" स्थितीत लॉट 41.02 च्या शेवटच्या तारखेनुसार सर्व दोषांसह स्वीकारेल. टाउनशिप सहमत आहे की: WOOEP लॉट 41.02 मधील कोणत्याही बांधकाम, सुप्त किंवा पेटंट दोषांसाठी जबाबदार असणार नाही आणि कोणत्याही हमी, आश्वासने, अंदाज, ऑपरेटिंग खर्च, सेट-अप किंवा संबंधित इतर माहितीद्वारे कोणत्याही प्रकारे बांधील राहणार नाही. लॉट 41.02 डब्ल्यूओओईपी किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तीने किंवा संस्थेने बनवलेला किंवा सुसज्ज केल्याचा दावा केला आहे, ज्यामध्ये कोणत्याही मर्यादेशिवाय, कोणताही दलाल, किंवा कोणताही भागीदार, सदस्य, व्यवस्थापक, भागधारक, कर्मचारी, एजंट, वकील किंवा प्रतिनिधित्व करणारी अन्य व्यक्ती आहे. WOOEP किंवा कोणत्याही ब्रोकरचे प्रतिनिधित्व करणे, तोंडी किंवा लिखित स्वरूपात. टाउनशिप कबूल करते की WOOEP किंवा WOOEP चे कोणतेही कर्मचारी, एजंट किंवा मुखत्यार यांनी टाउनशिपसाठी कोणतीही तोंडी किंवा लेखी निवेदने किंवा हमी दिलेली नाही, मग ती स्पष्टपणे नमूद केल्याशिवाय, स्पष्ट, निहित, वैधानिक किंवा कायद्याच्या ऑपरेशनद्वारे. हा करार, आणि विशेषतः, लॉट 41.02 ची भौतिक किंवा पर्यावरणीय स्थिती किंवा ऑपरेशन, लॉट 41.02 चे लेआउट किंवा फुटेज, लॉट 41.02 ची वास्तविक किंवा अंदाजित कमाई आणि खर्च किंवा इतर कोणत्याही संदर्भात असे कोणतेही प्रतिनिधित्व आणि हमी दिलेली नाही. लॉट 41.02 वरील लीजचे (मर्यादेशिवाय, TSA सह लीजसह), झोनिंग, पर्यावरणीय आणि इतर कायदे, लॉट 41.02 ला लागू होणारे नियम आणि नियम किंवा त्यासह लॉट 41.02 चे पालन, प्रमाण, गुणवत्ता किंवा स्थिती याद्वारे विचारात घेतलेल्या व्यवहारांमध्ये वैयक्तिक मालमत्तेचे आणि फिक्स्चरचे लेख , लॉट 41.02 चा वापर किंवा भोगवटा किंवा त्याचा कोणताही भाग किंवा प्रभावित करणारी इतर कोणतीही बाब किंवा वस्तू किंवा लॉट 41.02 किंवा याद्वारे विचारात घेतलेल्या व्यवहारांशी संबंधित, विशेषत: या करारामध्ये नमूद केल्याशिवाय. टाउनशिप कोणत्याही प्रतिनिधित्वावर किंवा हमींवर किंवा WOOEP द्वारे प्रदान केलेल्या लॉट 41.02 संदर्भात कोणत्याही माहितीच्या सामग्रीमध्ये केलेल्या कोणत्याही विधानांवर किंवा कोणत्याही ब्रोकर किंवा कोणत्याही भागधारक, सदस्य, व्यवस्थापकासह इतर कोणतीही व्यक्ती किंवा संस्था यावर अवलंबून नाही आणि अवलंबून नाही. , कर्मचारी, एजंट, वकील किंवा WOOEP किंवा कोणत्याही ब्रोकरचे प्रतिनिधित्व करणारी किंवा प्रतिनिधित्व करणारी अन्य व्यक्ती. या करारामध्ये नमूद केल्या व्यतिरिक्त, आणि पूर्वगामीच्या मर्यादेशिवाय: WOOEP कोणतीही हमी देत नाही, स्पष्टपणे, निहित, वैधानिक, किंवा कायद्याचे पालन, वैधता, वैधता, वैधता, वैधता, वैधता , किंवा लॉट 41.02 च्या विशिष्ट हेतूसाठी किंवा त्यातील कोणत्याही घटकासाठी उपयुक्तता, आणि लॉट 41.02 आणि त्यातील प्रत्येक घटक “जसे आहे”, “जेथे आहे” अशा परिस्थितीत विकले जातात. हा करार अंमलात आणून, वगळता

या करारामध्ये नमूद केले आहे, टाउनशिप खात्री देते आणि सहमत आहे की (अ) टाउनशिपने वूपच्या कौशल्यावर किंवा लॉट 41.02 किंवा कोणत्याही भागीदाराची निवड करण्यासाठी किंवा सादर करण्याच्या निर्णयावर अवलंबून नाही

PURPOSE, (B) WOOEP कोणतीही हमी देत नाही की लॉट 41.02 किंवा त्यातील कोणताही घटक कोणत्याही विशिष्ट हेतूसाठी योग्य आहे, (C) तेथे कोणतेही प्रतिनिधित्व किंवा हमी नाहीत, स्पष्टीकरण, LWICTOPE, RMPW12. किंवा त्यातील कोणताही घटक, (डी) टाउनशिपला लॉट 41.02 आणि त्यातील प्रत्येक घटकाची तपासणी करण्याची संधी दिली गेली आहे, किंवा असेल आणि ती स्वीकारली गेली आहे. बंद केल्यावर, येथे स्पष्टपणे प्रदान केल्याशिवाय, टाउनशिपला प्रतिकूल बाबींचा धोका गृहीत धरला जाईल, ज्यात, बांधकामातील दोष आणि गैर-उपयोगी बाबींसह, परंतु मर्यादित नाही.

टाउनशिपचे अन्वेषण, आणि टाउनशिप, बंद केल्यावर, कोणत्याही आणि सर्व दाव्यांविरुद्ध आणि विरुद्ध वूप माफ केले गेले, सोडले गेले आणि सोडले गेले असे मानले जाईल. , दायित्वे, खर्च आणि खर्च (मर्यादेशिवाय, वकिलांचे शुल्क आणि न्यायालयीन खर्चासह) कोणत्याही आणि सर्व प्रकारचे किंवा वर्ण, ज्ञात किंवा अज्ञात, त्या नगरपरिषदेच्या सभास्थानी

कोणत्याही अव्यक्त किंवा पेटंट बांधकाम दोष किंवा भौतिक परिस्थिती, उल्लंघन किंवा कोणतेही लागू कायदे आणि कोणतीही आणि इतर सर्व कृत्ये, चुकणे, घटना, घटना, घटना, घटना 1402.

1. या कराराच्या कलम 3.14(a) च्या तरतुदींची सामान्यता मर्यादित न करता, आणि या करारामध्ये नमूद केल्याशिवाय, टाउनशिप विशेषतः खालीलप्रमाणे मान्य करते आणि सहमत आहे:
	1. WOOEP किंवा WOOEP च्या वतीने कार्य करणार्‍या (किंवा कृती करण्याच्या हेतूने) कोणत्याही पक्षाने, लॉट 41.02 वर अस्तित्वात असलेल्या कोणत्याही पर्यावरणीय स्थितीशी संबंधित कोणत्याही प्रकारचे किंवा स्वरूपाचे कोणतेही प्रतिनिधित्व किंवा हमी दिलेली नाही (आणि WOOEP याद्वारे कोणतेही अस्वीकार करते);
	2. टाउनशिप लॉट 41.02 चे शीर्षक कोणत्याही आणि सर्व पर्यावरणीय परिस्थितींच्या अधीन असेल (किंवा लॉट 41.02 मधील अशा कोणत्याही पर्यावरणीय स्थितीशी संबंधित कोणतीही बाब किंवा पदार्थाची उपस्थिती), ज्ञात किंवा अज्ञात, उघड किंवा अघोषित, आणि कोणतेही आणि सर्व दावे आणि /किंवा लॉट 41.02 मध्ये, बद्दल किंवा त्याखालील कोणत्याही घातक, विषारी किंवा धोकादायक सामग्री किंवा पदार्थांशी संबंधित (कोणत्याही प्रकारे) उत्तरदायित्व, किंवा कोणत्याही आणि सर्व दावे किंवा कारवाईच्या कारणांसाठी (वास्तविक किंवा धमकी) सर्वसमावेशक पर्यावरणीय प्रतिसाद, नुकसान भरपाई आणि दायित्व कायदा, 42 USC §9601 et seq., संसाधन संरक्षण आणि पुनर्प्राप्ती कायदा, 42 USC §6901 et seq., किंवा इतर कोणताही कायदा किंवा कारवाईचे कारण (यासह कोणत्याही फेडरल किंवा राज्य आधारित वैधानिक, नियामक किंवा सामान्य कायद्याच्या कृतीचे कारण) पर्यावरणीय बाबींशी संबंधित किंवा लॉट 41.02 (या खंड (ii) मध्ये वर्णन केलेल्या वरीलपैकी कोणतेही "Envi" म्हणून संदर्भित केले जात आहे **. ronmental अटी** ”);
	3. टाउनशिप याद्वारे WOOEP आणि त्याचे सदस्य, व्यवस्थापक, एजंट आणि WOOEP चे कोणतेही अधिकारी, कर्मचारी, सदस्य, व्यवस्थापक किंवा एजंट यांचे कर्मचारी, सदस्य, व्यवस्थापक आणि एजंट आणि WOOEP चे प्राचार्य म्हणून इतर कोणतीही व्यक्ती किंवा संस्था जारी करते, उघड असो वा अप्रकट (एकत्रितपणे, " **WOOEP**

**बहिष्कृत पक्ष** ”) कोणत्याही पर्यावरणीय परिस्थितीच्या संदर्भात उद्भवलेल्या कोणत्याही प्रकारच्या किंवा निसर्गाच्या दायित्वापासून आणि विशेषतः सहमत आहेत की कोणत्याही पर्यावरणीय परिस्थितीमुळे उद्भवलेल्या टाउनशिपवर कोणताही दावा आणल्यास टाउनशिपवर कोणत्याही प्रकारचा किंवा निसर्गाचा दावा असणार नाही. WOOEP किंवा कोणत्याही WOOEP बहिष्कृत पक्षाविरुद्ध;

(iv) जर क्लोजिंग झाले, तर शेवटच्या तारखेपासून दोन प्रभावी, टाउनशिप कोणत्याही आणि सर्व पर्यावरणीय परिस्थितींसाठी दायित्व गृहीत धरते आणि याद्वारे कोणत्याही आणि सर्व दायित्वे, दावे, नुकसान, खर्च, यामधून नुकसानरहित WOOEP आणि प्रत्येक WOOEP निष्कासित पक्षाची नुकसानभरपाई आणि धारण करते. खर्च आणि नुकसान (मर्यादेशिवाय, वाजवी वकिलांची फी, खर्च आणि वितरण आणि पूर्वगामी नुकसानभरपाईच्या दायित्वाच्या अंमलबजावणीमध्ये झालेल्या खर्चासह) कोणत्याही पर्यावरणीय परिस्थितीमुळे उद्भवणारे, क्लोजिंगच्या वेळी आधीच अस्तित्वात असले किंवा नसले तरीही आणि उघड झाले किंवा नाही. टाउनशिपसाठी, येथे पक्षांचा हेतू आहे की बंद झाल्यापासून आणि नंतर (i) WOOEP ला लॉट 41.02 आणि (ii) टाउनशिपशी संबंधित कोणत्याही प्रकारच्या किंवा निसर्गाच्या पर्यावरणीय बाबींच्या संदर्भात कोणतेही उत्तरदायित्व किंवा दायित्व असणार नाही. अशा प्रकारचे कोणतेही दायित्व किंवा दायित्व पूर्णपणे गृहीत धरले जाईल, ज्यामध्ये कोणत्याही मर्यादेशिवाय, कोणत्याही साफसफाईची किंमत, उपाय किंवा कोणतेही घातक पदार्थ काढून टाकणे किंवा इतर ई पर्यावरणीय परिस्थिती; आणि

1. **टाउनशिपने, टाउनशिपच्या कौन्सिलसह, यामध्ये नमूद केलेल्या अस्वीकरण आणि सूट यांचे संपूर्ण पुनरावलोकन केले आहे**

**करार, यासह, मर्यादेशिवाय, जे यामध्ये नमूद केले आहेत**

**विभाग 3.14, आणि त्यांचे महत्त्व आणि परिणाम समजते. टाउनशिप कबूल करते आणि सहमत आहे की अस्वीकरण आणि इतर करार या करारामध्ये नमूद केले आहेत, यासह, मर्यादेशिवाय, या कलम 3.14 मध्ये नमूद केलेले, आहेत**

**या कराराचा अविभाज्य भाग, आणि तो वूप अस्वीकरणाशिवाय टाऊनशिपला लॉट 41.02 ला शीर्षक पोहोचवण्यास सहमती दर्शवत नाही आणि इतर करारनाम्यांशिवाय, या संदर्भात, या 41 नुसार, SET मध्ये नमूद केले आहे.**

**या कलम 3.14 च्या अटी व शर्ती स्पष्टपणे बंद होण्यापासून टिकून राहतील आणि कोणत्याही क्लोजिंग दस्तऐवजांच्या तरतुदींसह विलीन होणार नाहीत.**

# लेख IV प्रकल्पाची अंमलबजावणी

**४.१**  **प्रकल्प अंमलबजावणी.** जोपर्यंत हा करार आणि पुनर्विकासकाचे पुनर्विकासक म्हणून पदनाम अंमलात राहतील तोपर्यंत, पुनर्विकासकाला मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्याचा अनन्य अधिकार असेल. पुनर्विकासक या कराराच्या लागू अटी व शर्ती, पुनर्विकास योजना, लागू कायदे आणि सर्व सरकारी मंजूरी यांच्यानुसार प्रकल्प राबवण्यास सहमत आहे. या करारांतर्गत केले जाणारे सर्व पुनर्विकास उपक्रम वेळेवर आणि परिश्रमपूर्वक पार पाडले जातील आणि तुलनात्मक प्रथम श्रेणी निवासी विकासाच्या विकासकांकडून सामान्यत: वापरल्या जाणार्‍या कौशल्य आणि काळजीच्या पातळीनुसार प्रदान केले जातील. परवडणाऱ्या युनिट्सशिवाय इतर सर्व निवासी युनिट्स "विक्रीसाठी" युनिट्स म्हणून बांधल्या जातील आणि मार्केटिंग केले जातील.

**4.2 COAH गृहनिर्माण बंधन.** **(a)** पुनर्विकासकाला हे समजले आहे की प्रकल्पाच्या बांधकामामुळे लागू COAH नियमांनुसार परवडणारी घरे बांधली जातील. COAH नियम, UHAC आणि इतर सर्व लागू कायद्यांच्या अनुषंगाने, बांधलेल्या एकूण निवासी युनिट्सपैकी पंधरा टक्के (15%) ही येथे पुढे वर्णन केल्याप्रमाणे परवडणारी युनिट्स असतील.

1. परवडणारे युनिट्स बांधण्याची आवश्यकता आणि त्यांच्या बांधकामाचा सतत मागोवा घेतला जाईल कारण सरकारी मंजूरी मिळून प्रकल्पाची अंमलबजावणी केली जाईल. पुनर्विकासकाला परवडणार्‍या वस्तूंवर मर्यादा घालण्याचे बंधन असेल

तीस (३०) वर्षांच्या कालावधीसाठी अत्यंत कमी, कमी किंवा मध्यम उत्पन्न परवडणारी एकके म्हणून युनिट्स (“ **डीड-प्रतिबंध कालावधी** ”). रेकॉर्डिंगपूर्वी COAH नियम, UHAC आणि या कराराचे पालन करण्यासाठी टाउनशिपच्या पुनरावलोकनासाठी डीड प्रतिबंध प्रदान केला जाईल. पुनर्विकासकाच्या दायित्वामध्ये फेजिंग आवश्यकता, बेडरूम वितरण आवश्यकता, खूप कमी/कमी/मध्यम उत्पन्न विभाजन आवश्यकता, किंमत आवश्यकता, सकारात्मक विपणन आवश्यकता, उमेदवार पात्रता आणि स्क्रीनिंग आवश्यकता आणि डीड प्रतिबंध आवश्यकता, सर्व COAH नियम, UHAC मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे आणि पुढे वर्णन केल्याप्रमाणे.

1. स्वतः पुनर्विकासक किंवा अनुभवी प्रशासकीय एजंट (“ **प्रशासकीय** पुनर्विकासकाने करार केलेला **एजंट** ”) परवडणाऱ्या युनिट्सच्या प्रशासनाची जबाबदारी असेल आणि डीड-प्रतिबंध कालावधीसाठी UHAC आणि इतर लागू कायद्यांनुसार परवडणाऱ्या युनिट्सना योग्यरित्या प्रतिबंधित करणा-या डीडशी संबंधित सर्व खर्च देण्याचे बंधन असेल. पुनर्विकासक आणि त्याचा प्रशासकीय एजंट टाउनशिप आणि टाउनशिपच्या प्रशासकीय एजंटसह COAH किंवा न्यायालयाद्वारे लागू केलेल्या कोणत्याही परवडणाऱ्या घरांच्या देखरेख आवश्यकतांबाबत काम करतील. पुनर्विकासकाने, लिखित सूचनेच्या तीस (३०) दिवसांच्या आत, टाउनशिप किंवा टाउनशिपच्या प्रशासकीय एजंटने पुनर्विकासकाने UHAC आणि इतर लागू कायद्यांचे पालन करण्यासंबंधीची तपशीलवार माहिती प्रदान केली पाहिजे.
2. परवडणाऱ्या युनिट्ससाठी बेडरूमचे वितरण COAH नियम, UHAC आणि इतर सर्व लागू कायद्यांशी सुसंगत असेल.
3. परवडणाऱ्या युनिट्ससाठी उत्पन्नाचे मिश्रण COAH नियम, UHAC आणि इतर सर्व लागू कायद्यांशी सुसंगत असावे.
4. कमी, अत्यल्प आणि मध्यम उत्पन्न असलेल्या कुटुंबांसाठी भाड्याने सेट केलेले युनिट्स प्रत्येक बेडरूमच्या आकारमानानुसार वितरीत केले जातील.
5. पुनर्विकासक प्रकल्पाचे बांधकाम टप्प्याटप्प्याने करू शकतो आणि म्हणून परवडणाऱ्या युनिट्सचे बांधकाम टप्प्याटप्प्याने करू शकतो. कमीत कमी, कोणत्याही टप्प्यातील सर्व युनिट्सपैकी किमान पंधरा टक्के (15%) ही परवडणारी युनिट्स असतील जी प्रकल्पाच्या अशा कोणत्याही टप्प्यासाठी भोगवटाच्या अंतिम प्रमाणपत्रासाठी पुनर्विकासकाने अर्ज करण्यापूर्वी टाउनशिपद्वारे पुष्टी केली जातील.
	1. **सार्वजनिक डॉग पार्कचे बांधकाम आणि वाहतूक. पुनर्विकासक** एक्झिबिट A मध्ये ओळखलेली मालमत्ता ताब्यात घेईल आणि त्यावर सार्वजनिक डॉग पार्क बांधेल. सार्वजनिक श्वान उद्यानातील सुधारणा टाउनशिप यांच्याशी सल्लामसलत करून निर्धारित केल्या जातील

पुनर्विकासकाने सार्वजनिक डॉग पार्कचे बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी पुनर्विकासक (“ **सार्वजनिक डॉग पार्क** ”).

* 1. **ग्रंथालय सुधारणा बांधकाम. पुनर्विकासकाला** एक्झिबिट बी मध्ये वर्णन केल्यानुसार लॉट 41.02 मध्ये प्रवेश करण्यासाठी WOOEP सोबत प्रवेश, परवाना आणि/किंवा कराराचा अधिकार प्राप्त होईल आणि टाउनशिपने पुनर्विकासकाला आधी प्रदान केलेल्या वैशिष्ट्यांनुसार विद्यमान इमारतीमध्ये एक नवीन सार्वजनिक ग्रंथालय बांधावे. लायब्ररी सुधारणा बांधकाम सुरू करण्यासाठी(“ **लायब्ररी सुधारणा** ”), एकूण खर्च दोन दशलक्ष पाचशे हजार डॉलर्स ($2,500,000.00) पेक्षा जास्त नसावा ज्यापैकी एक दशलक्ष पाचशे हजार डॉलर ($1,500,000.00) RAB द्वारे निधी दिला जाईल आणि एक दशलक्ष डॉलर ($0,00,00) असेल. टाउनशिपद्वारे तृतीय पक्षाकडून पाठवलेले. इव्हेंटमध्ये लायब्ररी सुधारणांची एकूण किंमत दोन दशलक्ष पाचशे हजार डॉलर्सपेक्षा जास्त असेल

($2,500,000.00), नंतर टाउनशिप उर्वरित निधीसाठी जबाबदार असेल.

* 1. **टप्पा आणि प्रकल्प वेळापत्रक.** दप्रदर्शन D (“ **प्रकल्प वेळापत्रक ”)** म्हणून येथे जोडलेल्या वेळापत्रकानुसार पुनर्विकास प्रकल्प टप्प्याटप्प्याने बांधला जाऊ शकतो . पुनर्विकासकाने प्रकल्प शेड्यूलचे पालन करण्यात अक्षम्य अयशस्वी होणे (जसे यापुढे प्रदान केल्याप्रमाणे टाउनशिपच्या संमतीने वेळोवेळी समायोजित केले जाऊ शकते) हे डीफॉल्ट बनते.
	2. **पायाभूत सुविधा सुधारणा. पुनर्विकासक** प्रकल्पाच्या वेळापत्रकानुसार पुनर्विकासकाच्या एकमेव खर्चात आणि खर्चावर एक्झिबिट C (“ **पायाभूत सुविधा सुधारणा ”)** मध्ये तपशीलवार वर्णन केल्यानुसार पायाभूत सुविधा सुधारणा तयार करेल .
	3. **सरकारी मान्यता. (a)** पुनर्विकासक असे प्रतिनिधित्व करतो की तो पुनर्विकासकाच्या एकमेव खर्चावर आणि खर्चावर, प्रकल्पाच्या अनुसूचीशी सुसंगत प्रकल्पाची अंमलबजावणी करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व सरकारी मंजूरी मिळविण्याच्या उद्देशाने आवश्यक आणि योग्य असे सर्व सरकारी अर्ज तयार आणि दाखल करण्यास कारणीभूत ठरेल. . सर्व सरकारी अर्ज पुनर्विकास योजनेतील लागू तरतुदी, हा पुनर्विकास करार आणि लागू कायद्यांशी सुसंगत असतील. पुनर्विकासक टाउनशिपला प्रत्येक सरकारी अर्जाची प्रत प्रदान करेल त्याच वेळी ते अर्ज त्याच अधिकारक्षेत्र असलेल्या सरकारी एजन्सीकडे सबमिट केले जातात.
1. **शासकीय मान्यतेचा परिश्रमपूर्वक पाठपुरावा.** पुनर्विकासक सरकारी मान्यतेसाठी पुनर्विकासकाच्या सर्व अर्जांवर परिश्रमपूर्वक आणि सद्भावनेने आणि प्रकल्पाच्या वेळापत्रकानुसार कार्यवाही करण्यास सहमत आहे. लागू कायद्याच्या आवश्यकतांच्या अधीन राहून, प्रत्येक विशिष्ट अर्ज केव्हा आणि कोणत्या क्रमाने दाखल करायचा हे पुनर्विकासक ठरवेल. पुनर्विकासकाच्या वाजवी विनंतीनुसार, टाउनशिप, त्याच्या वाजवी निर्णयानुसार, सरकारी मंजुरीसाठी पुनर्विकासकाच्या अर्जांच्या संदर्भात आवश्यक असलेल्या संमती किंवा इतर कागदपत्रांवर स्वाक्षरी करेल आणि टाउनशिपच्या ताब्यात असलेली माहिती पुरवेल. टाउनशिप, त्याच्या वाजवी निर्णयानुसार, अन्यथा पुनर्विकासक आणि पुनर्विकासकाचे वकील वाजवीपणे विनंती करू शकतात म्हणून सरकारी मंजुरीसाठीच्या अर्जांच्या संबंधात पुनर्विकासकाला सहकार्य करेल आणि समर्थन करेल.
2. **अपील.** जर (i) सरकारी मान्यतेसाठी पुनर्विकासकाचे एक किंवा अधिक अर्ज नाकारले गेले, किंवा पुनर्विकासकाला त्याच्या व्यावसायिकदृष्ट्या वाजवी निर्णयात अस्वीकार्य वाटतील अशा अटींसह मंजूर केले, किंवा (ii) कोणीही पुनर्विकासकाला अशा सरकारी मान्यता देण्यास स्पर्धा किंवा आव्हान देत असेल, तर टाउनशिप वेगळ्या कारवाईसाठी आगाऊ संमती देतो पुनर्विकासक अशा कारवाईविरुद्ध अपील करू शकतो किंवा बचाव करू शकतो आणि अपीलची कार्यवाही प्रलंबित असताना अन्यथा पुनर्विकासकाने उर्वरित सरकारी मंजूरी मिळवणे योग्य वाटले म्हणून सुरू ठेवा. पुनर्विकासकाने वर सांगितल्याप्रमाणे अशा कारवाईविरुद्ध अपील किंवा बचाव न करण्याचे ठरवल्यास, तो टाउनशिपला तीस (3) दिवसांच्या नोटीसवर हा करार संपुष्टात आणू शकतो आणि पक्षांचे या अंतर्गत एकमेकांना कोणतेही अधिकार किंवा दायित्व राहणार नाही.
3. **साइट प्लॅनच्या मंजुरीसाठी अर्ज.** पुनर्विकास प्रकल्पाच्या संदर्भात पुनर्विकासकाने किंवा त्याच्या वतीने सबमिट केलेला प्रत्येक सरकारी अर्ज पुनर्विकास योजना आणि सर्व लागू कायद्यांशी संबंधित असेल; *तथापि* , पुनर्विकास योजनेच्या लागू तरतुदींच्या अनुषंगाने आवश्यक किंवा योग्य परिस्थितीनुसार वाजवी मोठ्या प्रमाणात किंवा क्षेत्र भिन्नता किंवा माफीसाठी अर्ज करण्याची पुनर्विकासकाची क्षमता मर्यादित करण्यासाठी येथे काहीही अर्थ लावला जाणार नाही.
	1. **प्रारंभ आणि पूर्ण करण्याचे वेळापत्रक.** पुनर्विकासक बांधकाम सुरू करण्यास आणि प्रकल्पाचे परिश्रमपूर्वक बांधकाम पूर्ण करण्यास सहमती देतो आणि असे करण्यात अयशस्वी झाल्यास पुनर्विकासकाकडून डिफॉल्ट असेल. या कराराच्या तरतुदींच्या अधीन राहून फोर्स मॅज्युअर आणि कलम 5.2 च्या लागू तरतुदी, जर असेल तर, प्रकल्पाच्या कार्यक्षेत्रात कोणतेही भौतिक बदल (पायलटच्या गणनेशी संबंधित असल्यास प्रकल्पाच्या अंदाजपत्रकातील बदलांसह), बदल किंवा प्रोजेक्ट शेड्यूलच्या अद्यतनांसाठी, किंवा प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या तारखेच्या विस्तारासाठी, टाउनशिपची पूर्व लेखी मंजूरी आवश्यक असेल, जी टाउनशिप अवास्तवपणे रोखणार नाही. पुनर्विकासक प्रकल्पाच्या वित्तपुरवठ्याच्या संदर्भात वास्तविक किंवा संभाव्य सावकारांना किंवा गुंतवणूकदारांना सादर केलेल्या सर्व प्रकल्प प्रो फॉर्म्स, प्रकल्प वेळापत्रके आणि बजेटच्या टाउनशिप प्रती एकाच वेळी प्रदान करण्यास सहमत आहे, ज्या प्रमाणात ते पूर्वी पुरवल्या गेलेल्यांपेक्षा भौतिकदृष्ट्या भिन्न आहेत. पुनर्विकासकाद्वारे टाउनशिपला. पुनर्विकासकाला हे समजले आहे की अनुपस्थित असाधारण आणि अप्रत्याशित परिस्थितीत टाउनशिपला पुनर्विकासकाने बांधकाम सुरू करणे आणि बांधकाम पूर्ण करणे, अंतरिम मुदती किंवा टप्पे आणि पुनर्विकासकाद्वारे करावयाच्या विविध क्रियाकलाप आणि कृतींसाठीच्या कालावधीचे पालन करणे आवश्यक आहे. फोर्स मॅज्योर इव्हेंटच्या घटनेसाठी.
	2. **योजना आणि तपशील.** पुनर्विकासक याद्वारे सहमत आहे की टाउनशिपच्या डीफॉल्ट घटनेनंतर आणि टाउनशिपच्या वतीने कार्य करणार्‍या कोणालाही पुनर्विकासकाच्या योजना आणि तपशील, सरकारी अनुप्रयोग आणि प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी सरकारी मंजूरी वापरण्यासाठी अपरिवर्तनीय परवाना असेल, टाउनशिपच्या खर्चाशिवाय किंवा दायित्वाशिवाय ( डीफॉल्टच्या घटनेनंतर टाउनशिपला सादर केलेल्या वास्तविक सेवांव्यतिरिक्त) आणि पुनर्विकासक आणि त्याचे कंत्राटदार आणि सल्लागार यांच्यातील सर्व करार हे सुनिश्चित करण्यासाठी सर्वोत्तम प्रयत्न करण्यास सहमत आहेत. पुनर्विकासकाला कलम 10.8 मध्ये प्रदान केल्याप्रमाणे अशा योजना आणि तपशीलांसाठी भरपाई दिली जाईल. याव्यतिरिक्त, पुनर्विकासकाच्या कंत्राटदारांद्वारे प्रदान केलेले सर्व कार्यप्रदर्शन किंवा पूर्णता रोखे टाउनशिपला त्याचा हेतू लाभार्थी म्हणून नाव देतील, कारण पुनर्विकासकाच्या बांधकाम सावकाराने लेखी स्वरूपात आणि टाऊनशिपचा समावेश करण्याच्या चांगल्या कारणास्तव त्याचे स्वारस्य दिसू शकते.
	3. **टाउनशिपद्वारे प्रगती अहवाल आणि प्रकल्प निरीक्षण.** प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीदरम्यान, पुनर्विकासकाने नियतकालिक प्रगती अहवाल, 1 फेब्रुवारी आणि 1 ऑगस्ट पेक्षा कमी वेळा आणि टाउनशिपने वाजवीपणे विनंती केलेल्या तपशिलांसह इतर वेळी तयार करतील. , पुनर्विकासकाच्या वास्तविक प्रगतीबद्दल आणि ज्यामध्ये इतर गोष्टींबरोबरच, पूर्ण झालेल्या क्रियाकलापांचे वर्णन, साध्य केलेले टप्पे, प्रकल्पाच्या वेळापत्रकाच्या संदर्भात प्रकल्पाची स्थिती, पुढील नियमितपणे नियोजित प्रगती अहवालापूर्वी हाती घेतलेल्या क्रियाकलापांचा समावेश असेल, आणि कोणत्याही अनपेक्षित समस्या किंवा विलंब आणि त्याचे स्पष्टीकरण. जर पुनर्विकासक प्रकल्प शेड्यूलमध्ये निर्धारित केलेल्या मैलाचा दगड किंवा पूर्ण होण्याची तारीख पूर्ण करण्यात अयशस्वी ठरला आणि टाउनशिपद्वारे त्याबद्दल लिखित स्वरूपात सूचित केले गेले किंवा पुनर्विकासकाने प्रगती अहवालांदरम्यान निर्णायकपणे ठरवले की तो प्रकल्प शेड्यूलवरील मैलाचा दगड किंवा पूर्ण होण्याची तारीख पूर्ण करण्यात अयशस्वी ठरेल. , पुनर्विकासकाने टाउनशिपला तत्काळ लेखी सूचना द्यावी ज्यामध्ये असे नमूद केले जाईल: (अ) लागू कार्य पूर्ण करण्यात अयशस्वी होण्याचे कारण, (ब) असे अपयश दुरुस्त करण्यासाठी पुनर्विकासकाची प्रस्तावित पद्धत, (सी) असे कार्य पूर्ण करण्यासाठी पुनर्विकासकाचे वेळापत्रक, आणि (डी) पद्धत किंवा पद्धती ज्याद्वारे पुनर्विकासकर्ता पूर्ण होण्याच्या तारखेपर्यंत पुढील कार्ये साध्य करण्याचा प्रस्ताव देतो. टाउनशिपच्या पूर्व लेखी संमतीच्या अनुपस्थितीत, या कलमाचा कोणत्याही प्रकारे पुनर्विकासकाला पूर्ण होण्याच्या तारखेच्या विस्तारासाठी किंवा प्रकल्पाच्या वेळापत्रकात किंवा प्रकल्पाच्या अंदाजपत्रकात बदल करण्याचा अधिकार आहे असे मानले जाऊ शकत नाही. पुनर्विकासक कबूल करतो आणि सहमत आहे की या कलमानुसार टाउनशिपला प्रगती अहवाल प्रदान करण्यासाठी वेळ महत्त्वाचा आहे.
	4. **भोगवटा प्रमाणपत्र आणि पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र .** पुनर्विकासक लागू कायद्यांतर्गत आवश्यकतेनुसार, भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी योग्य सरकारी अधिकारी किंवा संस्थेकडे अर्ज करेल. सर्व आवश्यक भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केल्यानंतर आणि पुनर्विकासकाद्वारे प्रकल्पाच्या लागू टप्प्याच्या संदर्भात या पुनर्विकास कराराच्या अटी व शर्तींचे समाधान झाल्यानंतर, आणि पुनर्विकासकाकडून पूर्णत्वाची सूचना मिळाल्यानंतर, टाउनशिप जारी करण्यास सहमत आहे आणि रेकॉर्डिंगसाठी योग्य फॉर्ममध्ये पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र अवास्तवपणे रोखू नये, जे हे कबूल करेल की या पुनर्विकास कराराअंतर्गत पुनर्विकासकाने आपली सर्व कर्तव्ये आणि दायित्वे पार पाडली आहेत आणि याच्या आवश्यकतांनुसार प्रकल्पाच्या लागू टप्प्याचे बांधकाम पूर्ण केले आहे. पुनर्विकास करार. पुनर्विकासकाकडून पूर्णत्वाची सूचना मिळाल्यानंतर 30 दिवसांच्या आत, टाउनशिप पुनर्विकासकाला पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र प्रदान करेल किंवा पुनर्विकासकाने प्रकल्प पूर्ण करण्यात अयशस्वी झाल्याचा विश्वास का मानला आहे याची कारणे तपशिलवार लिहून दिलेली आहेत. या पुनर्विकास कराराच्या तरतुदी किंवा अन्यथा या करारांतर्गत डिफॉल्ट आहे आणि पुनर्विकासकाला पूर्णत्वाच्या प्रमाणपत्राचा हक्क मिळण्यासाठी टाउनशिपच्या मते कोणते वाजवी उपाय किंवा कृती आवश्यक असतील. पुनर्विकासक आणि टाउनशिप यांच्यात प्रकल्पाचा लागू टप्पा पूर्ण करण्याबाबत विवाद असल्यास, टाउनशिप पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र देण्यास सहमत आहे ज्या अटींसह पुनर्विकासक समाधानी असल्यास पूर्णतेच्या सशर्त प्रमाणपत्राचे अंतिम प्रमाणपत्रात रूपांतर करेल. प्रकल्पाच्या लागू टप्प्यासाठी जेणेकरुन प्रकल्पासाठी कायमस्वरूपी वित्तपुरवठा सुरक्षित करण्याच्या पुनर्विकासकाच्या क्षमतेत विलंब किंवा हस्तक्षेप होऊ नये. जेव्हा पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी केले जाते तेव्हा या पुनर्विकास करारातील करार आणि करार (येथे मर्यादित म्हणून) आणि पुनर्विकास योजनेचे प्रकल्प किंवा संबंधित बांधकाम करण्यासाठी पुनर्विकासकाच्या जबाबदाऱ्यांच्या संदर्भात समाधान आणि समाप्तीचे रेकॉर्ड करण्यायोग्य, निर्णायक निर्धारण केले जाते. टप्पा, तसेच टाउनशिपचा निर्धार की पुनर्विकास क्षेत्राला ज्या अटी सापडल्या होत्या आणि अस्तित्वात असल्याचे निश्चित केले होते त्या वेळी पुनर्विकासाची आवश्यकता होती असे मानले जाईल आणि NJSA 40A च्या अटी आणि *आवश्यकता* : 12A-9 पुनर्विकास प्रकल्प किंवा त्याच्या लागू टप्प्याच्या संदर्भात समाधानी असल्याचे मानले जाईल. पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी केल्यावर संबंधित आर्थिक करार, सरकारी मंजुरी किंवा लागू कायद्याद्वारे अन्यथा आवश्यक नसल्यास, या कराराच्या तरतुदी प्रकल्पाच्या लागू टप्प्यावर यापुढे भारित होणार नाहीत; *तथापि,* या कराराच्या अनुषंगाने वितरीत केलेले इतर कोणतेही दस्तऐवज जे त्यांच्या अटींनुसार बांधकाम पूर्णत्वास टिकून राहण्याच्या उद्देशाने आहेत (यासह, मर्यादेशिवाय आणि केवळ उदाहरणार्थ, कोणतेही करार निर्बंध, निर्बंधांची घोषणा, कर सूट करार इ. .) त्यामध्ये अन्यथा स्पष्टपणे प्रदान केल्याशिवाय पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र वितरणामुळे प्रभावित होणार नाही.
	5. **एस्टोपेल प्रमाणपत्रे (पूर्णतेच्या प्रमाणपत्रापूर्वी).** पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी करण्यापूर्वी केव्हाही आणि वेळोवेळी, टाउनशिप, पुनर्विकासकाने लेखी विनंती केल्यानंतर तीस (३०) दिवसांच्या आत, अंमलबजावणी करेल आणि (अ) पुनर्विकासक किंवा (ब) तिसऱ्याला वितरित करेल पक्ष ( *उदा* ., संभाव्य सावकार, खरेदीदार, गुंतवणूकदार, भाडेकरू, *इ* .) पुनर्विकासकाने नियुक्त केलेले, एक साधन ज्यामध्ये टाउनशिप (i) प्रमाणित करते की हा करार अपरिवर्तित आहे आणि प्रकल्पाप्रमाणे पूर्ण शक्ती आणि प्रभावात आहे (केवळ वगळता जे फेरफार मांडले जातील), आणि (ii) टाउनशिप पुनर्विकासकाच्या वास्तविक ज्ञानाबाबत या कराराअंतर्गत डीफॉल्ट आहे की नाही हे सांगते आणि, तसे असल्यास, टाउनशिपला ज्याची माहिती असेल अशा प्रत्येक डीफॉल्ट निर्दिष्ट करणे.
	6. **टाउनशिप खर्च कव्हर करण्यासाठी एस्क्रो खाते** . **(a)** पुनर्विकासक करार करतो आणि प्रतिनिधित्व करतो की तो टाउनशिपला सर्व टाउनशिप खर्चांसाठी वेळेवर पेमेंट किंवा प्रतिपूर्ती करेल. पुनर्विकासकाने टाउनशिपच्या खर्चासाठी एस्क्रो खाते (“ **एस्क्रो खाते ”) स्थापित केले आहे.** प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीदरम्यान वेळोवेळी आणि पूर्णत्वाचे अंतिम प्रमाणपत्र जारी होईपर्यंत पुनर्विकासक टाउनशिपच्या लेखी विनंतीवर एस्क्रो खाते पुन्हा भरण्यास सहमती देतो, टाउनशिपने त्याच्या वाजवी पद्धतीने निर्धारित केल्यानुसार पुरेशी शिल्लक प्रदान करण्यासाठी अपेक्षित टाउनशिप खर्च कव्हर करण्यासाठी निर्णय.
4. एस्क्रो डिपॉझिट पुनर्विकास योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी जमीन वापराच्या मंजुरीसाठीच्या अर्जांच्या संबंधात टाऊनशिपला आवश्यक असलेल्या इतर सर्व अर्ज शुल्क आणि एस्क्रो ठेवींपासून वेगळे आहे. या कराराच्या अटींनुसार टाउनशिपने केलेले सर्व प्रतिपूर्तीयोग्य खर्च भरून काढण्यासाठी एस्क्रो ठेवीमध्ये जोडणे आवश्यक होऊ शकते .
5. एस्क्रो डिपॉझिट आणि त्यामधील सर्व जोडण्या एस्क्रोवीद्वारे बँकिंग संस्थेमध्ये किंवा न्यू जर्सी राज्यातील बचत आणि कर्ज असोसिएशनमध्ये फेडरल सरकारच्या एजन्सीद्वारे विमा उतरवल्या जातील किंवा अशा ठेवींसाठी मंजूर केलेल्या इतर कोणत्याही निधी किंवा डिपॉझिटरीमध्ये असतील. न्यू जर्सी राज्य, पुनर्विकास कराराचा संदर्भ असलेल्या विभक्त, व्याज नसलेल्या खात्यात.
6. पुनर्विकास कराराच्या तरतुदींनुसार टाउनशिप खर्च भरण्यासाठी एस्क्रो डिपॉझिट आणि त्यामधील सर्व अतिरिक्त गोष्टींचा वापर करेल. एस्क्रो खात्यातून भरलेल्या टाउनशिप खर्चांमध्ये पुनर्विकास करारामध्ये परिभाषित केल्यानुसार सर्व टाउनशिप खर्च समाविष्ट असतील. एस्क्रो खात्यावर शुल्क आकारले जाणारे व्यावसायिक सेवांसाठीचे प्रत्येक देयक हे व्यावसायिक किंवा सल्लागाराच्या व्हाउचरच्या अनुषंगाने असेल, प्रतिपूर्तीयोग्य सेवा करणार्‍या कर्मचार्‍यांची ओळख करून, सेवा पूर्ण केल्याच्या प्रत्येक तारखेला, एक चतुर्थांश (1/) पेक्षा जास्त वेळ घालवलेले तास. 4) तासांची वाढ, दर तासाचा दर आणि वाजवी तपशिलात योग्यरित्या परतफेड करण्यायोग्य खर्च नमूद करणे. एस्क्रोवीने स्थापित केलेल्या वेळापत्रक आणि प्रक्रियांनुसार सर्व व्यावसायिकांनी मासिक आधारावर आवश्यक व्हाउचर किंवा स्टेटमेंट एस्क्रोवीकडे सबमिट केले पाहिजेत. व्यावसायिकाने एकाच वेळी प्रत्येक व्हाउचरची किंवा एस्क्रोवीला सबमिट केलेल्या स्टेटमेंटची माहितीपर प्रत पुनर्विकासकाला पाठवावी (गोपनीय आणि विशेषाधिकार प्राप्त माहिती काढून टाकण्यासाठी आवश्यकतेनुसार सुधारित केलेली).
7. पुनर्विकास कराराच्या कालावधीत किमान वार्षिक, किंवा पुनर्विकासकाने वाजवीपणे विनंती केल्यानुसार (परंतु त्रैमासिकापेक्षा जास्त वेळा नाही), एस्क्रोवी पुनर्विकासकाला एक विवरण तयार करेल आणि पाठवेल ज्यामध्ये सर्व ठेवी, व्याज कमाईची यादी असलेल्या निधीचा लेखाजोखा समाविष्ट असेल. , वितरण आणि एस्क्रो खात्याची संचयी शिल्लक. कोणत्याही वेळी एस्क्रो खात्यातील शिल्लक पंचवीस हजार डॉलर्स ($25,000.00) पेक्षा कमी असल्यास, किंवा टाऊनशिपच्या वाजवी अंदाजातील एस्क्रो खात्यामध्ये चांगले कारण दाखविले असल्यास, अन्यथा टाउनशिपला त्याच्या जबाबदाऱ्या पार पाडण्यास सक्षम करण्यासाठी अपुरा निधी असल्यास पुनर्विकास करारांतर्गत, एस्क्रोवी पुनर्विकासकाला एस्क्रो खात्यातील अपुरी शिल्लक आणि आवश्यक अतिरिक्त निधीची सूचना देईल. अशी नोटीस मिळाल्यानंतर पुनर्विकासकाने एस्क्रो खात्यात अतिरिक्त निधी जमा करावा, जसे की ठेवीवरील एकूण रक्कम पन्नास हजार डॉलर्स ($50,000.00) पेक्षा कमी नसावी, अशी ठेव टाउनशिपच्या सूचनेच्या पंधरा (15) व्यावसायिक दिवसांच्या आत केली जावी, त्यात अयशस्वी झाल्यास टाउनशिप पुनर्विकासकाच्या दायित्वाशिवाय एकतर्फी काम थांबवू शकते.
8. पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी केल्यावर, पुनर्विकासकर्ता एस्क्रो डिपॉझिटची उर्वरित शिल्लक परत करण्याची विनंती करणारी प्रमाणित मेलद्वारे लेखी सूचना पाठवेल किंवा अन्यथा पुनर्विकास कराराच्या तरतुदींनुसार लागू करावी. अशी सूचना मिळाल्यानंतर, आणि एस्क्रोवीला टाउनशिप खर्चासाठी सर्व थकबाकी पावत्या मिळाल्याच्या 30 दिवसांच्या आत, एस्क्रोवी सर्व थकबाकी टाउनशिप खर्च भरेल आणि पुनर्विकासकाला लेखी अंतिम लेखा देईल.
9. पुनर्विकासकर्ता एस्क्रो डिपॉझिटमधून एस्क्रोला लेखी नोटीस देऊन टाउनशिप खर्चाच्या योग्यतेवर किंवा वाजवीपणावर विवाद करू शकतो. अशा सूचनेची प्रत ज्यांचे शुल्क किंवा अंदाजित खर्च विवादाचा विषय आहेत अशा कोणत्याही घटकांना एकाच वेळी पाठवले जाईल. विवादित शुल्काची अशी लेखी सूचना पुनर्विकासकाकडून व्हाउचर किंवा बीजक, विवरण, बिल किंवा इनव्हॉइसची माहितीपर प्रत मिळाल्यापासून ४५ दिवसांच्या आत दिली जाईल, त्याशिवाय पुनर्विकासकाला माहितीपर प्रत मिळाली नसेल तर पुनर्विकासकाने ६०च्या आत नोटीस पाठवावी . विवादित शुल्क असलेल्या एस्क्रो खात्यावरील क्रियाकलापांचे पहिले स्टेटमेंट मिळाल्यापासून दिवस. विहित मुदतीत लिखित स्वरुपात शुल्क विवादित करण्यात अयशस्वी झाल्यास पुनर्विकासकाने शुल्काची स्वीकृती आणि पुनर्विकासकाने शुल्कावरील सर्व आक्षेपांची माफी आणि एस्क्रो खात्यातून त्याचे पेमेंट केले जाईल. विवाद प्रलंबित असताना एस्क्रोवी एस्क्रो खात्यातून निर्विवाद शुल्क भरणे सुरू ठेवू शकते. पैसे दिल्यानंतर शुल्कावरील विवाद पुनर्विकासकाच्या बाजूने सोडवला गेल्यास, एस्क्रोवी योग्यरित्या विवादित ठरलेल्या रकमेमध्ये एस्क्रो खात्याची परतफेड करेल.

# लेख V पुनर्विकासक संरक्षण

**5.1 पुनर्विकास योजना दुरुस्त्या.** टाउनशिप सहमत आहे की प्रकल्पाच्या शेवटच्या टप्प्याचे बांधकाम सुरू होण्यापूर्वी टाउनशिप मालमत्तेच्या संदर्भात पुनर्विकास योजनेत सुधारणा करणार नाही किंवा अन्यथा पुनर्विकासकाच्या पूर्व संमतीशिवाय हा करार खराब करणार नाही.

**5.2 कामगिरीची अशक्यता; बाजारातील परिस्थिती बदलली.** हा करार संपुष्टात येण्याआधी संपत्ती संपवण्याचा पुनर्विकासकाचा अधिकार किंवा येथे नमूद केलेला करार संपुष्टात आणण्याचे इतर कोणतेही अधिकार असूनही, पुनर्विकासकाचे अयशस्वी होणे किंवा प्रकल्पाचा विशिष्ट टप्पा विकसित करण्यास नकार दिल्यास पुनर्विकासकाद्वारे डीफॉल्ट बनवले जाणार नाही. जर असे अपयश किंवा नकार खालील कारणांमुळे आणि खालील अटी व शर्तींवर असेल तर येथे त्याच्या जबाबदाऱ्या पार पाडणे:

1. खालील कलम 5.2(c) च्या तरतुदींच्या अधीन राहून, पुनर्विकासकाचे अपयश किंवा प्रकल्पाचा विशिष्ट टप्पा विकसित करण्यास नकार दिल्यास, मालमत्तेच्या स्थितीमुळे किंवा नियामकांच्या कार्यक्षमतेच्या भौतिक अशक्यतेमुळे किंवा आर्थिक अक्षमतेमुळे येथे डीफॉल्ट तयार होणार नाही. मालमत्तेच्या स्थितीशी संबंधित निर्बंध.

उदाहरणार्थ, "कार्यक्षमतेची भौतिक अशक्यता" ही एक अपरिवर्तनीय पर्यावरणीय स्थिती असेल. "आर्थिक अव्यवहार्यता" चे उदाहरण म्हणजे पर्यावरणीय स्थितीच्या सुधारणेचा खर्च जो पुनर्विकासकाने टाउनशिपला पुरविलेल्या प्रकल्प *प्रो फॉर्मावर* प्रतिबिंबित केल्याप्रमाणे प्रकल्पाच्या अपेक्षित परताव्यावर लक्षणीय आणि प्रतिकूल परिणाम करेल, दोन्ही बाबतीत पुनर्विकास येथे नमूद केलेल्या अटी व शर्तींवरील प्रकल्प आर्थिकदृष्ट्या अतार्किक किंवा अव्यवहार्य ठरतो.

1. खालील कलम 5.2(c) च्या तरतुदींच्या अधीन, पुनर्विकासकाचे अपयश किंवा प्रकल्पाचा विशिष्ट टप्पा विकसित करण्यास नकार देणे डीफॉल्ट बनणार नाही जर असे अपयश किंवा नकार बदललेल्या बाजार परिस्थितीचा परिणाम असेल ज्यात बाजार किंवा आर्थिक घटना किंवा परिस्थिती समाविष्ट आहे. प्रकल्पासाठी अद्वितीय नाही, ज्याने बदललेल्या बाजार परिस्थिती उत्पादनाच्या प्रकारावर आणि पुनर्विकासकाने सध्या आर्थिकदृष्ट्या अव्यवहार्य किंवा दूरस्थ किंवा ठराविक कर्ज अटींनुसार प्रकल्पासाठी वित्तपुरवठा सुरक्षित करण्यास असमर्थता प्रस्तावित केलेल्या आर्थिक गृहितकांवर आधारित टप्प्याचा विकास आणि विपणन प्रदान करते.
2. कलम 5.2(a) किंवा (b) च्या संरक्षणाची मागणी करण्यासाठी, पुनर्विकासक अशा प्रकारच्या संरक्षणांची मागणी करण्याच्या हेतूने पुनर्विकासकाच्या टाउनशिपला सूचना देईल, ज्या नोटिसमध्ये पुनर्विकासकाने समर्थनार्थ अवलंबून असलेल्या तथ्ये आणि परिस्थितींचे तपशीलवार वर्णन समाविष्ट केले पाहिजे. तिची स्थिती, तसेच त्या वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीच्या प्रभावांवर मात करण्यासाठी किंवा कमी करण्यासाठी पुनर्विकासकाने उचललेली व्यावसायिकदृष्ट्या वाजवी पावले.
3. या कराराच्या अटी व शर्तींनुसार प्रकल्पाचा टप्पा विकसित करण्यास पुनर्विकासकाचे अपयश किंवा नकार हे कार्यप्रदर्शनाच्या भौतिक अशक्यतेच्या कारणास्तव माफ केले असल्यास, पुनर्विकासकाने पुनर्विकासक म्हणून त्याचे पद सोडल्यास असे अपयश किंवा नकार येथे डीफॉल्ट बनणार नाही. त्या पार्सल किंवा फेजसाठी, जसे की असेल, आणि पुनर्विकासकाच्या कराराच्या अटींनुसार ते पार्सल किंवा फेज विकसित करण्याचे सर्व अधिकार. अशा परिस्थितीत, टाउनशिपला तृतीय पक्ष पुनर्विकासकाद्वारे पुनर्विकास सुलभ करण्यासाठी पुनर्विकास योजनेत सुधारणा करण्याचा अधिकार (परंतु बंधन नाही) असेल.
4. जर पुनर्विकासकाचे अपयश किंवा विकासास नकार आर्थिक अव्यवहार्यतेच्या कारणास्तव किंवा बदललेल्या बाजार परिस्थितीमुळे माफ केला गेला असेल, तर पुनर्विकासकाने टाउनशिपला नोटीस देऊन, सद्भावनेने आणि यापुढील कालावधीत पुन्हा वाटाघाटी करण्याची विनंती केल्यास, असे अपयश किंवा नकार येथे डीफॉल्ट बनणार नाही. परस्पर स्वीकारार्ह आणि आर्थिकदृष्ट्या व्यवहार्य प्रकल्पाची पुनर्परिभाषित करण्याच्या उद्देशाने पुढे सेट करा. अशा वाटाघाटींमध्ये, उदाहरणार्थ, या करारातील बदलांचा विचार करणे किंवा पुनर्विकास योजनेअंतर्गत वापर आणि घनता आवश्यकता यांचा समावेश असू शकतो.
5. या कलम 5.2 मधील संरक्षणे आणि तरतुदी लागू करण्यापूर्वी, पुनर्विकासकाने प्रकल्प अव्यवहार्य असल्याचा दावा केलेल्या तथ्ये आणि परिस्थितींचे परिणाम कमी करण्यासाठी व्यावसायिकदृष्ट्या वाजवी प्रयत्न केले पाहिजेत. या कलम 5.2 ची संरक्षणे आणि तरतुदी लागू होणार नाहीत जर पुनर्विकासकाच्या प्रकल्पासोबत पुढे जाण्यात अक्षमतेवर मात करता आली असती परंतु पुनर्विकासकाच्या स्वतःच्या कृत्यांसाठी किंवा चुकांमुळे.

# लेख VI प्रतिनिधित्व आणि हमी

**6.1 पुनर्विकासकाद्वारे प्रतिनिधित्व आणि हमी.** पुनर्विकासकर्ता खालील प्रतिनिधित्व आणि हमी देतो:

1. पुनर्विकासकर्ता असे प्रतिनिधित्व करतो की त्याने येथे नमूद केलेल्या अटी व शर्तींवर मालमत्ता खरेदी करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या रकमेमध्ये आवश्यक इक्विटी आणि कर्ज वित्तपुरवठा प्राप्त केला आहे किंवा मिळवू शकतो आणि तो वचनबद्ध करेल.
2. पुनर्विकासकाकडे या पुनर्विकास करारामध्ये प्रवेश करण्याची आणि येथे आणि पुनर्विकास योजनेमध्ये नमूद केलेले प्रत्येक उपक्रम पूर्ण करण्याची कायदेशीर क्षमता आहे.

या पुनर्विकास कराराची तारीख.

1. पुनर्विकासक हे न्यू जर्सी राज्याच्या कायद्यांतर्गत व्यवस्थितपणे संघटित आणि वैधपणे अस्तित्वात असलेली कायदेशीर संस्था आहे आणि या पुनर्विकास कराराची अंमलबजावणी आणि वितरण आणि या पुनर्विकास कराराची अंमलबजावणी करणार्‍या व्यक्तींना अधिकृत आणि निर्देशित करण्यासाठी सर्व आवश्यक ठराव किंवा प्राधिकरणे योग्यरित्या स्वीकारण्यात आली आहेत. पुनर्विकासकाच्या वतीने आणि त्यांच्या वतीने असे करणे.
2. या पुनर्विकास कराराच्या तारखेपर्यंत पुनर्विकासकाचा कोणताही प्राप्तकर्ता, लिक्विडेटर, संरक्षक किंवा विश्वस्त नियुक्त करण्यात आलेला नाही किंवा त्यावर विचार केला जात नाही आणि युनायटेड स्टेट्स दिवाळखोरी संहितेनुसार पुनर्विकासकाची पुनर्रचना करण्यासाठी किंवा पुनर्विकासकाला लागू असलेल्या कोणत्याही तत्सम कायद्यानुसार कोणतीही याचिका करण्यात आली नाही. दाखल किंवा प्रभावी तारखेनुसार विचार केला जातो.
3. पुनर्विकासकाच्या कोणत्याही सदस्य, व्यवस्थापक किंवा अधिकाऱ्याविरुद्ध कोणताही आरोप परत केलेला नाही.
4. प्रभावी तारखेपर्यंत, परिश्रमपूर्वक चौकशी केल्यानंतर पुनर्विकासकाच्या सर्वोत्तम ज्ञान आणि विश्वासानुसार, मलंगा दाव्याव्यतिरिक्त कोणतीही कारवाई, कार्यवाही किंवा तपास आता प्रलंबित नाही, किंवा म्हणून ज्ञात किंवा अस्तित्वात असल्याचा कोणताही आधार नाही, जे (i) प्रश्न आहेत या पुनर्विकास कराराची वैधता, पुनर्विकासकाची अंमलबजावणी, किंवा या पुनर्विकास करारानुसार पुनर्विकासकाने केलेली किंवा केलेली कोणतीही कृती किंवा कृती; किंवा (ii) पुनर्विकासकाच्या मालमत्तेमध्ये, मालमत्तेमध्ये, दायित्वांमध्ये किंवा स्थितीमध्ये भौतिक प्रतिकूल बदल होण्याची शक्यता आहे ज्यामुळे या पुनर्विकास कराराच्या अटींनुसार त्याची जबाबदारी पार पाडण्याची पुनर्विकासकाची क्षमता भौतिक आणि लक्षणीयरीत्या खराब होईल.
5. पुनर्विकासकाने या पुनर्विकास कराराची अंमलबजावणी आणि वितरण आणि याखालील त्याची कामगिरी पुनर्विकासकाच्या कोणत्याही ऑपरेटिंग कराराचे किंवा पुनर्विकासक पक्षकार असलेल्या इतर कोणत्याही कराराचे, गहाण, इंडेंटर, इन्स्ट्रुमेंट किंवा निर्णयाचे उल्लंघन करणार नाही.
6. पुनर्विकासकाने टाउनशिप आणि त्याच्या एजंटना सादर केलेली सर्व तथ्यात्मक माहिती आणि विधाने (मॅकमॅनिमन, स्कॉटलंड आणि बाउमन, एलएलसी आणि एनडब्ल्यू फायनान्शिअल यासह पण मर्यादित नाहीत) सर्व भौतिक बाबतीत पूर्ण, सत्य आणि अचूक आहेत. पुनर्विकासक कबूल करतो की पुनर्विकासकाने सबमिट केलेल्या माहितीमध्ये समाविष्ट असलेली तथ्ये आणि प्रतिनिधित्व येथे संदर्भाद्वारे समाविष्ट केले आहेत, टाउनशिपवर अवलंबून आहेत आणि पुनर्विकासकासोबत या पुनर्विकास करारामध्ये प्रवेश करण्याच्या टाउनशिपच्या निर्णयामध्ये ते महत्त्वाचे घटक आहेत.
7. पुनर्विकासकाच्या सर्वोत्कृष्ट ज्ञान आणि विश्वासाप्रमाणे, टाउनशिपमध्ये सादर करताना सर्व अंदाज, अंदाज, *प्रो फॉर्म* आणि पुनर्विकासकाने टाउनशिप आणि त्याच्या एजंटना सादर केलेली इतर माहिती (मॅकमॅनिमन, स्कॉटलंड आणि बाउमन, एलएलसी यासह परंतु मर्यादित नाही. आणि NW Financial) भौतिकदृष्ट्या योग्य होते आणि पुनर्विकासकाकडे अशी कोणतीही माहिती चुकीची किंवा कोणत्याही भौतिक बाबतीत दिशाभूल करणारी आहे यावर विश्वास ठेवण्याचे कोणतेही कारण नव्हते.
8. पुनर्विकासक हा प्रकल्प विकसित करणे, डिझाइन करणे, वित्तपुरवठा करणे, बांधकाम करणे, ऑपरेट करणे आणि देखरेख करणे यासाठी आर्थिक आणि तांत्रिकदृष्ट्या सक्षम आहे.
9. पुनर्विकासकाच्या वतीने पुनर्विकास करारावर स्वाक्षरी करणारा पक्ष किंवा पक्ष पुनर्विकासकाच्या सध्याच्या सदस्यांच्या वतीने स्वाक्षरी करण्यासाठी आणि त्यांना त्याबाबत बंधनकारक करण्यासाठी पूर्णपणे अधिकृत आहेत किंवा आहेत.
10. प्रभावी तारखेपासून पुनर्विकासकाचे संबंधित हित हे प्रदर्शन E येथे संलग्न केलेल्या पदभार प्रमाणपत्रात नमूद केल्याप्रमाणे आहेत.

पब्लिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 ला डीड डिलिव्हरी करण्यासाठी पुनर्विकासकाचे प्रतिनिधित्व आणि हमी हेतू आहेत आणि टिकून राहतील.

**6.2 टाउनशिपद्वारे प्रतिनिधित्व आणि हमी.** टाउनशिप याद्वारे खालील प्रतिनिधित्व आणि हमी देते:

1. टाउनशिपला या करारामध्ये प्रवेश करण्याचे कायदेशीर अधिकार, अधिकार आणि अधिकार आहेत आणि येथे संदर्भित साधने आणि कागदपत्रे आहेत ज्यांचा टाउनशिप एक पक्ष आहे, याद्वारे विचारात घेतलेले व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी, याद्वारे विचारात असलेली कोणतीही पावले किंवा कृती करण्यासाठी आणि त्यांचे कार्य पार पाडण्यासाठी. याखालील दायित्वे, आणि प्रभावी तारखेपर्यंत आर्थिक करार आणि त्यासंबंधित बाबी वगळता टाउनशिपने सर्व कार्यवाही केली आहे आणि येथे विचारात घेतलेले व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व सरकारी मंजूरी प्राप्त झाल्या आहेत आणि त्यांच्या जबाबदाऱ्या पार पाडल्या आहेत.
2. हा करार टाउनशिपद्वारे रीतसर अंमलात आणला जातो आणि टाउनशिपवर वैध आणि कायदेशीर बंधनकारक आहे आणि सध्या लागू असलेल्या कायद्यांच्या आधारे त्याच्या अटींनुसार अंमलबजावणी करण्यायोग्य आहे आणि त्याची अंमलबजावणी आणि वितरण योग्य सूचना देऊन किंवा पास झाल्याशिवाय होणार नाही टाउनशिप पक्षकार असलेल्या कोणत्याही करार, करार किंवा इतर इन्स्ट्रुमेंटच्या अंतर्गत डीफॉल्ट तयार करणे किंवा त्याचे उल्लंघन करणे.
3. प्रभावी तारखेपर्यंत, टाउनशिपच्या सर्वोत्तम माहितीनुसार, कोणतीही कारवाई, कार्यवाही किंवा तपास आता प्रलंबित नाही किंवा या कराराच्या वैधतेवर प्रश्नचिन्ह असलेले किंवा कोणती कारवाई किंवा कृती केली जाणार आहे किंवा घ्यायची आहे असा कोणताही आधार ज्ञात किंवा अस्तित्वात आहे. या करारानुसार टाउनशिपद्वारे, मलंगा दाव्याव्यतिरिक्त.
4. टाउनशिपच्या सर्वोत्कृष्ट माहितीनुसार, पुनर्विकास क्षेत्र पदनाम किंवा पुनर्विकास योजनेवर परिणाम करणारा कोणताही खटला प्रलंबित नाही.

# लेख VII करार आणि निर्बंध

**7.1 करारांचे वर्णन. पुनर्विकासकावर लादले जाणारे करार, त्याचे उत्तराधिकारी आणि नियुक्ती, खाली नमूद केल्या आहेत आणि** (i) पुनर्विकासकाने मालमत्तेचा ताबा घेतल्याच्या तारखेपासून करार आणि निर्बंध ( Exhibit F ) च्या घोषणेच्या स्वरूपात रेकॉर्ड केले जातील. खालील कलम 7.2 मध्ये नमूद केलेल्या कालावधीसाठी करार आणि निर्बंध प्रभावी राहतील:

1. प्रकल्पाच्या त्याच्या वापराच्या किंवा व्यापण्याच्या संबंधात, कोणताही करार, करार, भाडेपट्टी, वाहतूक किंवा अन्य साधन लागू करू नये ज्याद्वारे प्रकल्पाचा कोणताही भाग वयाच्या आधारावर प्रतिबंधित असेल (42 USC 3607 नुसार परवानगी *असेल* त्याशिवाय (b)(2)(C), दवय-प्रतिबंधित निवासी एककांसाठी फेडरल फेअर हाऊसिंग कायदा), वंश, रंग, पंथ, धर्म, वंश, राष्ट्रीय मूळ, लिंग किंवा कौटुंबिक स्थिती आणि पुनर्विकासक, त्याचे उत्तराधिकारी आणि नियुक्ती, कारणास्तव भेदभाव किंवा वेगळे करणे प्रतिबंधित करणार्‍या सर्व लागू कायद्यांचे पालन करतील वय, वंश, रंग, पंथ, धर्म, वंश, राष्ट्रीय मूळ, लिंग किंवा कौटुंबिक स्थिती.
2. पुनर्विकास कायद्याच्या लागू तरतुदी आणि सार्वजनिक उद्दिष्टांचे आणि या कराराखालील सर्व दायित्वांचे पालन करा आणि प्रत्येक वेळी प्रकल्पाचा विकास, डिझाइन, वित्तपुरवठा, बांधकाम आणि संचालन करतील किंवा त्यानुसार प्रकल्प विकसित, डिझाइन, वित्तपुरवठा, बांधकाम आणि ऑपरेट करण्यास प्रवृत्त करेल. लागू कायद्याच्या अटी आणि आवश्यकता, सरकारी मान्यता, हा करार आणि पुनर्विकास योजना आणि पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी केल्यापासून तीस (30) वर्षांच्या कालावधीसाठी पुनर्विकास योजनेमध्ये स्थापित केल्याशिवाय इतर कोणताही उपयोग होणार नाही *. तथापि* , पुनर्विकासकाने उपरोक्त लागू असलेल्या कोणत्याही कायद्याचे पालन करण्यासाठी, सद्भावनेने आणि योग्य कार्यवाहीद्वारे परिश्रमपूर्वक स्पर्धा केली तर पुनर्विकासक उल्लंघन करत आहे असे मानले जाणार नाही. प्रकल्प ज्यासाठी समर्पित केला जाऊ शकतो ते सर्व उपयोग पुनर्विकास योजना, सरकारी मान्यता, लागू कायदे आणि या पुनर्विकास कराराद्वारे नियंत्रित केले जातात आणि कोणत्याही परिस्थितीत पुनर्विकासक पुनर्विकास योजनेनुसार प्रकल्पाचे कोणतेही बांधकाम किंवा विकास करू शकत नाही, सरकारी मान्यता, लागू कायदे आणि हा पुनर्विकास करार.
3. या कराराच्या उद्देशांची अंमलबजावणी करण्यासाठी, इतर कोणत्याही व्यक्ती, फर्म किंवा टाउनशिप यांच्याशी कोणतेही करार, ऑर्डर, पावत्या, लेखन आणि सूचना तयार करणे, अंमलात आणणे, ते स्वीकारणे आणि वितरित करणे आणि सर्वसाधारणपणे बांधकामासाठी आवश्यक किंवा योग्य अशा सर्व गोष्टी करा. आणि पुनर्विकास करारानुसार प्रकल्पाचा विकास, पुनर्विकास योजना, सरकारी मान्यता आणि लागू कायदे, तथापि, पुनर्विकासकाने प्रामाणिकपणे, सद्भावनेने आणि योग्य कार्यवाही करून स्पर्धा केली तर पुनर्विकासक या कराराचे उल्लंघन करत असल्याचे मानले जाणार नाही. , उपरोक्त लागू असलेल्या कोणत्याही कायद्याचे असे अनुपालन.
4. प्रकल्पाच्या बांधकाम आणि विकासासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व सरकारी मंजूरी मिळविण्यासाठी परिश्रमपूर्वक प्रयत्न करा, ज्यात टाउनशिपसाठी समाधानकारक पुरावा आहे की प्रकल्पाचा वापर हा करार, पुनर्विकास योजना आणि सर्व लागू कायद्यांचे पालन करत आहे आणि परिश्रमपूर्वक आणि व्यावसायिकदृष्ट्या वाजवी वापर करा. प्रकल्प शेड्यूलमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कालावधीत प्रकल्पाचे बांधकाम पूर्ण करणे यासह परंतु इतकेच मर्यादित नाही.
5. येथे विचारात घेतलेल्या उद्देशांसाठी प्रकल्पाचा भोगवटा आणि वापर अधिकृत करणार्‍या सर्व सरकारी मंजूरी मिळविण्यासाठी परिश्रमपूर्वक प्रयत्न करणे. पुनर्विकासक त्याच्या विकास, वित्तपुरवठा, बांधकाम आणि व्यवस्थापन आणि प्रकल्पाच्या ऑपरेशनच्या संदर्भात अशा इतर व्यावसायिकदृष्ट्या वाजवी करारांमध्ये प्रवेश करेल, ज्यामध्ये लागू कायद्यानुसार आवश्यक असेल किंवा सरकारी मान्यतेसाठी आवश्यक असेल अशा तरतुदी असतील.
6. फोर्स मॅज्युअर इव्हेंटच्या बाबतीत येथे अन्यथा परवानगी दिल्याशिवाय, या पुनर्विकास कराराअंतर्गत (येथे प्रदान केलेल्या पद्धतींव्यतिरिक्त) कोणत्याही कारणास्तव, पूर्वगामीच्या सामान्यतेला मर्यादा न घालता, त्याच्या दायित्वांची कामगिरी निलंबित किंवा बंद करू नका. , कोणतीही कृती किंवा परिस्थिती ज्यामध्ये विचारात अपयश, व्यावसायिक उद्दिष्टाची निराशा किंवा प्रकल्पाचे कोणतेही नुकसान किंवा नाश होऊ शकते.
7. संपूर्ण बांधकाम कालावधीत प्रकल्पाच्या प्रत्येक घटकाचे बांधकाम आणि विकास परिश्रमपूर्वक करा आणि प्रकल्पाचा प्रत्येक घटक लागू पूर्ण होण्याच्या तारखेला किंवा त्यापूर्वी पूर्ण करण्यासाठी व्यावसायिकदृष्ट्या वाजवी प्रयत्नांचा वापर करा.
8. असंबंधित व्यवहारासाठी संपार्श्विक म्हणून प्रकल्प किंवा त्याचा कोणताही भाग भारित करू नका, गृहीत धरू नका किंवा अन्यथा वापरू नका; या करारामध्ये अन्यथा नमूद केल्याशिवाय, टाउनशिपच्या संमतीशिवाय प्रकल्पाचा सर्व किंवा कोणताही भाग विकणे, भाडेपट्टीने किंवा अन्यथा हस्तांतरित करू नका.
9. प्रकल्पाच्या बांधकामादरम्यान, आजूबाजूच्या परिसरावरील प्रभाव कमी करण्यासाठी किंवा कमी करण्यासाठी व्यावसायिकदृष्ट्या वाजवी पावले उचला (जसे की, आवाज आणि धूळ नियंत्रण), आणि मोडतोड आणि/किंवा टाकाऊ वस्तू कंटेनरमध्ये ठेवा आणि/किंवा संग्रहित आणि विल्हेवाट लावा. सामान्य उद्योग मानकांमध्ये.
10. या करारामध्ये अन्यथा नमूद केल्याशिवाय प्रकल्पाचा विकास, डिझाइन, वित्तपुरवठा आणि बांधकाम त्याच्या एकमेव खर्चावर आणि खर्चावर होऊ द्या.
11. पुनर्विकासकाने टाउनशिपला प्रदान केलेल्या माहितीवरून तीस (३०) व्यावसायिक दिवसांच्या आत टाउनशिपला सूचित करा, ज्यामध्ये पुनर्विकासकाच्या आर्थिक क्षमतेमध्ये कोणतेही भौतिक प्रतिकूल बदल समाविष्ट आहेत, ज्याची रचना, विकास, वित्तपुरवठा, बांधकाम आणि संचालन करणे. पुनर्विकासकासोबत हा करार अंमलात आणण्यासाठी टाउनशिपच्या विचारात पुढे जाण्यासाठी प्रकल्प जर असा बदल या कराराच्या अटींनुसार पुनर्विकासकाच्या त्याच्या जबाबदाऱ्या पार पाडण्याच्या क्षमतेस भौतिकदृष्ट्या बाधित करेल.
12. पुनर्विकासकाने ताब्यात घेतलेल्या कोणत्याही मालमत्तेच्या संदर्भात पुनर्विकासकाकडून कोणत्याही गहाण ठेवलेल्या कोणत्याही घटनेच्या दहा (10) व्यावसायिक दिवसांच्या आत टाउनशिपला सूचित करा, किंवा कोणत्याही संदर्भात कोणतीही फोरक्लोजर कार्यवाही सुरू किंवा अस्तित्वात पुनर्विकासकाने अधिग्रहित केलेल्या मालमत्तेचे. पुनर्विकासकाने कोणत्याही पूर्वनिर्धारित नोटिसांच्या प्रती आणि/किंवा फोरक्लोजर कार्यवाहीच्या सूचना पुनर्विकासकाला मिळाल्यापासून दहा (10) दिवसांच्या आत टाउनशिपला प्रदान केल्या जातील.
13. अशा सुधारणा राखण्यासाठी प्रकल्पाच्या नियंत्रणात असलेल्या एखाद्या संस्थेला (म्हणजे कॉन्डोमिनियम किंवा घरमालक संघटना) कारणीभूत आहे *.*

**7.2 कराराचा प्रभाव आणि कालावधी.** या करारामध्ये नमूद केलेले करार आणि करार हे जमिनीशी चालणारे करार असतील आणि ते कोणत्याही परिस्थितीत आणि तांत्रिक वर्गीकरण किंवा पदनामाचा विचार न करता, कायदेशीर किंवा अन्यथा, आणि केवळ अन्यथा विशेषत: वगळता असा हेतू आणि सहमत आहे. या करारामध्ये प्रदान केलेले, पुनर्विकासक, त्याचे उत्तराधिकारी आणि नियुक्ती आणि प्रत्येक उत्तराधिकारी यांच्या विरुद्ध, टाउनशिप, त्यांचे उत्तराधिकारी आणि नियुक्ती यांच्या फायद्यासाठी आणि त्यांच्या बाजूने आणि लागू करण्यायोग्य, कायद्याने आणि इक्विटीने परवानगी दिलेल्या पूर्ण मर्यादेपर्यंत बंधनकारक असेल त्यातील स्वारस्य, आणि प्रकल्पाच्या किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा ताबा किंवा ताबा असलेल्या कोणत्याही पक्षाचे. कलम 7.1(a), (b), आणि (m) मधील करार वेळेच्या मर्यादेशिवाय प्रभावी राहतील, तथापि, अशा सुधारणांसाठी पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी केल्यावर करार थांबतील आणि समाप्त होतील.

# कलम VIII नियुक्ती आणि हस्तांतरणाविरूद्ध प्रतिबंध

**8.1 पुनर्विकासकामधील हितसंबंधांच्या हस्तांतरणास प्रतिबंध.** पुनर्विकासक समाजाच्या सामान्य कल्याणासाठी पुनर्विकास प्रकल्पाचे महत्त्व ओळखतो आणि या करारामध्ये प्रवेश करताना पुनर्विकासकाची ओळख आणि त्याची पात्रता टाउनशिपसाठी महत्त्वपूर्ण आहे, विशेषत: करण्यात आलेल्या किंवा केल्या जाणार्‍या सार्वजनिक सहाय्यांच्या दृष्टीने असा पुनर्विकास शक्य करण्याच्या उद्देशाने उपलब्ध आहे. टाउनशिप असे मानते की पुनर्विकासकामधील मालकीचे हस्तांतरण किंवा त्याच्या महत्त्वपूर्ण भागाचे, किंवा पुनर्विकासकाच्या किंवा त्याच्या नियंत्रणातील पक्षांच्या ओळखीच्या संदर्भात किंवा त्यांच्या मालकीमध्ये महत्त्वपूर्ण बदल घडवून आणणारे किंवा परिणामी कोणतेही अन्य कृत्य किंवा व्यवहार. त्‍याची पदवी, प्रायोगिक उद्देशांसाठी प्रकल्पाचे हस्तांतरण किंवा प्रस्‍था आहे. पुनर्विकासक ओळखतो की अशा पात्रता आणि ओळखीमुळेच टाउनशिप पुनर्विकासकासोबत हा करार करत आहे आणि असे करताना, टाउनशिप पुनर्विकासकाच्या जबाबदाऱ्यांवर अवलंबून आहे आणि सर्वांच्या विश्वासू कामगिरीसाठी इतर काही व्यक्ती किंवा संस्था नाही . पुनर्विकासकाने येथे केले जाणारे उपक्रम आणि करार.

परिणामी, प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी (किंवा त्याचा लागू टप्पा) पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी करून पुराव्यानिशी, आणि टाउनशिपच्या पूर्व लेखी मंजुरीशिवाय (जी मंजूरी अवास्तव रोखली जाणार नाही) पुनर्विकासकर्ता स्वतःसाठी सहमत आहे आणि (i) मालमत्तेचे हस्तांतरण होणार नाही किंवा (ii) प्रभावी तारखेला अस्तित्वात असलेल्या पुनर्विकासकाच्या नियंत्रणात कोणताही प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष बदल होणार नाही हे सर्व उत्तराधिकारी, भांडवलीकरण, विलीनीकरण किंवा अन्यथा बदल करून. टाउनशिप ओळखते की प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीमध्ये पुनर्विकासक आणि विशिष्ट विकास कौशल्य आणि आर्थिक क्षमता असलेल्या इतर विकासक यांच्यातील एक किंवा अधिक संयुक्त उपक्रम व्यवस्था समाविष्ट होण्याची शक्यता आहे. टाउनशिप अशा संयुक्त उपक्रम व्यवस्थेचा सद्भावनेने विचार करण्यास सहमत आहे आणि प्रदान केलेल्या अशा कोणत्याही व्यवस्थेस आपली संमती अवास्तवपणे रोखणार नाही (i) अशी संयुक्त उद्यम संस्था या कराराच्या अटींनुसार पुनर्विकासकाच्या सर्व जबाबदाऱ्या गृहीत धरते आणि प्रकल्पाच्या लागू टप्प्यासाठी लागू असलेल्या सर्व सरकारी मंजुऱ्यांनुसार, पुनर्विकासकाकडून मुक्त केले जाणार नाही आणि पुनर्विकासकाच्या कामगिरीसाठी तो जबाबदार राहील. आणि संयुक्त उपक्रमाची जबाबदारी; (ii) संयुक्त उपक्रमाची निर्मिती आणि अस्तित्व या कराराच्या अंतर्गत टाउनशिपच्या अधिकारांची अंमलबजावणी करण्याच्या क्षमतेवर भौतिक आणि नकारात्मक परिणाम करत नाही; आणि (iii) प्रस्तावित संयुक्त उपक्रम भागीदार आणि रचना टाउनशिपला त्याच्या वाजवी विवेकानुसार स्वीकार्य आहे. ऑपरेटिंग करारामध्ये नमूद केल्यानुसार पुनर्विकासकाच्या नियंत्रणात बदल होत नसलेल्या पुनर्विकासकामधील अनियंत्रित स्वारस्य किंवा स्वारस्यांचे हस्तांतरण किंवा हस्तांतरण हे प्रतिबंधित हस्तांतरण तयार करणार नाही. पुनर्विकासकाच्या प्रिन्सिपलचा मृत्यू किंवा अक्षमता येथे निषिद्ध हस्तांतरण तयार करणार नाही. या तरतुदीच्या संदर्भात, पुनर्विकासक आणि पक्ष किंवा पुनर्विकासकाच्या वतीने पुनर्विकास करारावर स्वाक्षरी करणारे पक्ष प्रतिनिधित्व करतात की प्रत्येकास पुनर्विकासकाच्या वर्तमान सदस्यांच्या वतीने या तरतुदीशी सहमत होण्याचा आणि त्याबाबत त्यांना बंधनकारक करण्याचा अधिकार आहे.

**8.2 प्रतिबंधित बदल्यांमधून सूट.** पूर्वगामी असूनही, आणि पुनर्विकासकाकडून लेखी सूचनेद्वारे टाउनशिपची पूर्व माहिती असूनही, कलम 8.1 च्या उद्देशांसाठी खालील प्रतिबंधित हस्तांतरण तयार करणार नाही: पुनर्विकासकाद्वारे नियंत्रित संस्था किंवा संस्था, किंवा इतर शहरी नूतनीकरण संस्था किंवा स्थापन केलेल्या संस्थांना हस्तांतरण *NJSA* 40A:20-4 नुसार पुनर्विकासकाद्वारे ; *प्रदान,* *तथापि,* पुनर्विकासकाचा असा उत्तराधिकारी आणि नियुक्ती याखालील पुनर्विकासकाच्या सर्व जबाबदाऱ्या स्वीकारतील, परंतु पुनर्विकासकाच्या दायित्वांच्या कामगिरीसाठी पुनर्विकासक प्रामुख्याने जबाबदार राहील; आणि *पुढे प्रदान केले आहे* की, (i) या पुनर्विकास कराराच्या वाहतूक आणि असाइनमेंट आणि गृहीतकेच्या पूर्ण अंमलात आलेल्या लिखित साधनाची प्रत तातडीने टाउनशिपला दिली जाईल; आणि (ii) अशी वाहतूक किंवा असाइनमेंट कोणत्याही सरकारी मान्यतेचे उल्लंघन करत नाही.

**8.3 पुनर्विकास कराराच्या हस्तांतरणास प्रतिबंध.** पुनर्विकासकर्ता पुढे स्वतःसाठी, त्याच्या उत्तराधिकार्‍यांसाठी आणि असाइनमेंटसाठी सहमत आहे की, प्रकल्प पूर्ण होण्याआधी, पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी केल्यानुसार, पुनर्विकासकर्ता कोणतीही असाइनमेंट किंवा इतर कोणतेही काम करणार नाही किंवा तयार करणार नाही किंवा बनवणार नाही किंवा बनवणार नाही. वरील कलम 8.1, वरील कलम 8.2 किंवा खालील कलम 8.4 मध्ये प्रदान केल्याशिवाय, टाउनशिपच्या पूर्व लेखी मंजुरीशिवाय, या करारातील त्याच्या हितसंबंधांचे हस्तांतरण (ज्यामध्ये पूर्वबंदी किंवा एखाद्याच्या बदल्यात केलेल्या डीडच्या परिणामी हस्तांतरणासह) सावकार).

**8.4 परवानगी दिलेल्या हस्तांतरणास संमती.** टाउनशिप याद्वारे खालील हस्तांतरणास, कोणत्याही घटकाकडून पुढील मंजुरीची आवश्यकता न घेता, संमती देते:

1. पुनर्विकासकाने गहाण ठेवणाऱ्याला दिलेली गहाण किंवा संबंधित सुरक्षा

या पुनर्विकास करारांतर्गत पुनर्विकासकाला त्याच्या जबाबदाऱ्या पार पाडण्यासाठी सक्षम करण्यासाठी आवश्यक वित्तपुरवठा मिळवण्याचा उद्देश, संपादन, विकास, बांधकाम यांच्याशी संबंधित खर्चाच्या वित्तपुरवठ्याच्या उद्देशाने गहाण ठेवणाऱ्याला पुनर्विकासकाने दिलेले कोणतेही तारण किंवा गहाण आणि इतर धारणाधिकार आणि भार, किंवा प्रकल्पाचे विपणन; *तथापि,* पुनर्विकासकाने अशा परवानगी दिलेल्या हस्तांतरणाची किमान पंधरा (15) दिवस अगोदर टाउनशिपला लेखी सूचना द्यावी, ज्यामध्ये अशा हस्तांतरणाच्या स्वरूपाचे वर्णन आणि हस्तांतरित व्यक्तीचे नाव(ले) आणि पत्ता(ते) आणि अशा परवानगी दिलेल्या हस्तांतरणामध्ये सहभागी असलेले कोणतेही पक्ष, व्यक्ती किंवा संस्था; आणि *पुढे प्रदान केले आहे* की, पुनर्विकासक एकाच वेळी टाऊनशिपला अशा तारण ठेवणाऱ्यांना सादर केलेल्या सर्व प्रकल्प वेळापत्रकांच्या आणि प्रकल्पाच्या अंदाजपत्रकाच्या खऱ्या आणि पूर्ण प्रती प्रदान करेल; किंवा

1. आवश्यकतेनुसार सुलभतेचे हस्तांतरण किंवा मालमत्तेचे समर्पण

सरकारी मान्यतेच्या अटी.

1. इस्टेट नियोजनासाठी पुनर्विकासकामधील स्वारस्यांचे आंतर-कौटुंबिक हस्तांतरण

उद्देश

टाउनशिप हे ओळखते आणि मान्य करते की प्रकल्पाच्या वित्तपुरवठ्यामध्ये एक किंवा अधिक इक्विटी सहभाग, "मेझानाइन" कर्ज आणि तारण व्यतिरिक्त इतर वित्तपुरवठा व्यवस्था समाविष्ट होण्याची शक्यता आहे. टाउनशिप अशा वित्तपुरवठा व्यवस्थेचा सद्भावनेने विचार करण्यास सहमत आहे आणि अशा व्यवस्थेसाठी त्यांची संमती अवास्तवपणे रोखणार नाही किंवा विलंब करणार नाही, जर त्‍यामुळे पुनर्विकासकाच्‍या नियंत्रणात बदल झाला नाही किंवा या करारानुसार टाउनशिपच्‍या अधिकारांची अंमलबजावणी करण्‍याच्‍या क्षमतेवर भौतिक आणि नकारात्मक परिणाम झाला नाही. .

* 1. **सट्टा गुंतवणुकीवर बंदी.** समाजाच्या सामान्य कल्याणासाठी प्रकल्पाच्या महत्त्वामुळे, पुनर्विकासक प्रतिनिधित्व करतो आणि सहमत आहे की या पुनर्विकास करारानुसार त्याची मालमत्ता आणि पुनर्विकासकाच्या उपक्रमांचे संपादन हे पुनर्विकास प्रकल्प आणि पुनर्विकासाच्या उद्देशाने केले जाईल आणि वापरले जाईल. पुनर्विकास क्षेत्र येथे प्रदान केले आहे, आणि जमिनीच्या होल्डिंगमध्ये सट्ट्यासाठी नाही.
	2. **पुनर्विकासकाच्या मालकीची माहिती.** या कलम 8 च्या उद्देशाच्या अंमलबजावणीमध्ये मदत करण्यासाठी, पुनर्विकासक असे प्रतिनिधित्व करतो की या कराराला एक्झिबिट ई म्हणून संलग्न केलेले प्रमाणपत्र हे प्रभावी तारखेपासून पुनर्विकासकाचे एक अधिकार प्रमाणपत्र आहे, ज्याचे व्यवस्थापक किंवा अधिकृत सदस्याद्वारे सदस्यत्व घेतलेले आहे आणि शपथ घेतली आहे. पुनर्विकासक, पुनर्विकासकामध्ये किमान 10% स्वारस्य असलेल्या सर्व घटकांचे नाव आणि पत्ता (ते) सेट करणे आणि, अशा प्रत्येक घटकासाठी, त्यामध्ये किमान 10% व्याज असलेल्या सर्व संस्था, अशा प्रकटीकरणाचा हेतू आहे *NJSA 40:55D-48.2* नुसार जमीन वापराच्या मंजुरीसाठी पुनर्विकासकाने त्याच्या सरकारी अर्जांच्या संदर्भात तेच प्रकटीकरण करणे आवश्यक आहे .
1. टाउनशिपने वाजवीपणे विनंती केल्यानुसार, पुनर्विकासक अधिकार प्रमाणपत्र अद्यतनित करेल आणि पुनर्विकासक तसेच प्रत्येक परवानगी असलेल्या शहरी नूतनीकरण संस्था किंवा संयुक्त उपक्रमासाठी प्रदर्शन E चालू ठेवेल.
2. पुनर्विकासकाच्या मालकीतील कोणतेही आणि सर्व बदल आणि कोणत्याही परवानगी असलेल्या नागरी नूतनीकरण संस्था किंवा संयुक्त उपक्रम, कायदेशीर किंवा फायदेशीर, किंवा अशा मालकीमध्ये कोणताही बदल झाल्यास किंवा परिणामी अशा कोणत्याही कृती किंवा व्यवहाराबाबत पुनर्विकासक टाउनशिपला त्वरित सूचित करेल. त्‍याच्‍या सापेक्ष वितरणात, किंवा पुनर्विकासकाच्‍या नियंत्रणातील पक्षांची ओळख किंवा त्‍याच्‍या पदवीच्‍या संदर्भात, त्‍याच्‍या किंवा त्‍याच्‍या कोणत्‍याही अधिकारी किंवा सदस्‍यांना सूचित करण्‍यात आले आहे किंवा त्‍यांना माहिती किंवा माहिती आहे.
3. पुनर्विकासक, टाउनशिप विनंती करेल अशा वेळी, टाउनशिपला पूर्ण विवरणपत्र सादर करेल आणि पुनर्विकासकाचे व्यवस्थापकीय सदस्य, सर्व व्यवस्थापकीय सदस्य किंवा पुनर्विकासकाच्या इक्विटी हितसंबंधांचे मालक, आणि इतर कोणत्याही मालकांनी सदस्यता घेतली असेल आणि शपथ घेतली असेल. परवानगी असलेली शहरी नूतनीकरण संस्था किंवा संयुक्त उपक्रम, आणि त्यांच्या संबंधित होल्डिंगची व्याप्ती, आणि इतर कोणत्याही पक्षांना पुनर्विकासकाच्या अस्तित्वामध्ये फायदेशीर स्वारस्य असल्यास, त्यांची नावे आणि अशा व्याजाची व्याप्ती.

**8.7 हस्तांतरण किंवा असाइनमेंट फी.** हा पुनर्विकास करार हस्तांतरित करण्यासाठी किंवा नियुक्त करण्यासाठी टाउनशिपच्या संमतीसाठी पुनर्विकासकाने केलेल्या विनंतीच्या संदर्भात टाउनशिपने केलेला कोणताही वाजवी खर्च या कराराच्या उद्देशांसाठी टाउनशिप खर्च तयार करेल.

# लेख IX तारण वित्तपुरवठा

1. **1 गहाण, धारणाधिकार किंवा इतर भार.** पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी करण्यापूर्वी पुनर्विकासकाने, त्याबाबतची माहिती किंवा सूचना मिळाल्यावर, पुनर्विकासक किंवा इतरांच्या गहाण किंवा अनैच्छिक कृत्याद्वारे प्रकल्पावर निर्माण केलेल्या किंवा संलग्न केलेल्या कोणत्याही भार किंवा धारणाबाबत टाउनशिपला त्वरित सूचित केले जाईल.
	1. **गहाण ठेवणार्‍याचे दायित्व.** या पुनर्विकास करारामधील कोणत्याही तरतुदी असूनही, या पुनर्विकास कराराद्वारे अधिकृत केलेल्या कोणत्याही गहाण धारकासह (ज्यामध्ये अशा कोणत्याही धारकाचा समावेश आहे परंतु त्यापुरते मर्यादित नाही) यासह परंतु त्यापुरते मर्यादित नाही. एक किंवा अधिक मालमत्तेवर किंवा त्याच्या कोणत्याही भागावर फौजदारी कारवाई किंवा त्याऐवजी कारवाईचा परिणाम म्हणून शीर्षक, परंतु (अ) त्यानंतर अशा कोणत्याही धारकाकडून किंवा द्वारे शीर्षक प्राप्त करणार्‍या कोणत्याही पक्षाचा समावेश नाही किंवा (ब) इतर कोणत्याही फोरक्लोजर विक्रीवरील खरेदीदार, स्वतः गहाण धारकाव्यतिरिक्त) या पुनर्विकास कराराच्या तरतुदींद्वारे प्रकल्प बांधण्यासाठी किंवा पूर्ण करण्यासाठी किंवा अशा बांधकामाची किंवा पूर्णत्वाची हमी देण्यासाठी कोणत्याही प्रकारे बांधील असणार नाही; या कलमात किंवा इतर कोणत्याही कलमातील किंवा या पुनर्विकास करारातील तरतुदीतील काहीही *असे* मानले जाणार नाही किंवा अशा कोणत्याही धारकाला मालमत्ता किंवा तिचा कोणताही भाग कोणत्याही वापरासाठी समर्पित करण्यासाठी किंवा त्यावर कोणताही प्रकल्प बांधण्यासाठी परवानगी देण्यासाठी किंवा अधिकृत करण्यासाठी मानले जाणार नाही. या कराराअंतर्गत प्रदान केलेले किंवा परवानगी दिलेले वापर, पुनर्विकास योजना, सरकारी मान्यता आणि लागू कायदे.
	2. **गहाण ठेवणाऱ्याला डिफॉल्टची नोटीस आणि बरा करण्याचा अधिकार. NJSA 55:17-1 आणि seq** च्या अधीन *.* , जेव्हाही टाउनशिप या पुनर्विकास करारांतर्गत पुनर्विकासकाकडून कोणत्याही उल्लंघनाच्या किंवा चूकीच्या संदर्भात पुनर्विकासकाला कोणतीही सूचना किंवा मागणी पाठवेल, तेव्हा टाउनशिप त्याच वेळी प्रत्येक कर्जदात्याला (किंवा पुनर्विकासामध्ये इक्विटी सहभागी) अशा प्रकारची एक प्रत देईल. नोटीस किंवा मागणी, पुनर्विकासकाने टाउनशिपला अशा कर्जदाराच्या आणि इक्विटी सहभागींच्या नावाची आणि पत्त्याची लेखी सूचना दिली असेल. अशा प्रत्येक सावकाराला (टाउनशिपच्या अधिकारांचा संबंध आहे) अशी नोटीस मिळाल्यानंतर नव्वद (90) दिवसांच्या आत, अशा प्रकारची कोणतीही चूक बरा करण्याचा किंवा त्यावर उपचार करण्याचा किंवा उपचार सुरू करण्याचा अधिकार असेल. प्रकल्पाच्या त्या भागाच्या संदर्भात ज्याला अशा कर्जदात्याद्वारे वित्तपुरवठा केला जात आहे आणि जो बरा होण्याच्या अधीन आहे आणि त्याची किंमत कर्ज आणि त्याच्याकडे असलेला धारणाधिकार किंवा कोणत्याही लीज-बॅक अंतर्गत पट्टेदारांच्या दायित्वांमध्ये जोडण्यासाठी किंवा वित्तपुरवठ्यासाठी इतर कोणत्याही कन्व्हेयन्स अंतर्गत गॅरेंटरचा.
	3. **एस्टॉपेल प्रमाणपत्र; बदलांसाठी तारण विनंती.** **(अ)** पुनर्विकासकाने लेखी विनंती केल्यानंतर तीस (३०) दिवसांच्या आत, किंवा कोणत्याही तारणदार, कर्जदार, खरेदीदार, भाडेकरू किंवा प्रकल्पात स्वारस्य असलेल्या अन्य पक्षाच्या, टाउनशिपने स्वाक्षरी केलेले एस्टोपेल प्रमाणपत्र जारी केले जाईल (i) हे करार अपरिवर्तित आणि पूर्ण शक्तीने आणि प्रकल्पाप्रमाणे प्रभावी आहे (फक्त जे बदल केले जातील ते वगळता), (ii) टाउनशिप रिडेव्हलपरच्या सर्वोत्तम ज्ञानास या कराराअंतर्गत डीफॉल्ट आहे की नाही, आणि तसे असल्यास, प्रत्येक निर्दिष्ट करणे टाउनशिपला माहिती असेल अशी चूक; आणि (iii) या कराराशी संबंधित टाउनशिपच्या माहिती किंवा नियंत्रणामधील अशा इतर तथ्यात्मक बाबींची पुष्टी करणे, जसे की प्रकल्प किंवा मालमत्तेशी संबंधित किंवा प्रभावित होऊ शकते. एस्टॉपेल प्रमाणपत्राने अशा प्रकारची चूक, उल्लंघन किंवा घटना उघड झाल्यास, ते अशा प्रकारचे डीफॉल्ट, उल्लंघन किंवा घटना कशा प्रकारे बरे होऊ शकते हे देखील नमूद करेल. प्रति वर्ष एस्टोपेल प्रमाणपत्रांच्या वाजवी संख्येपेक्षा जास्त विनंती केली जाऊ शकत नाही.

 **(b)** एखाद्या अनुज्ञेय गहाणधारकाने बदलांची वाजवी विनंती केल्यास

हा करार गहाण घेणाऱ्याला तोच मान्य होण्यासाठी, टाउनशिप अशा बदलांचा सद्भावनेने विचार करण्यास आणि अशा बदलांना संमती देण्यास सहमत आहे जर ते टाउनशिपच्या अधिकारांवर भौतिक आणि प्रतिकूल परिणाम करत नसतील किंवा टाउनशिपच्या जबाबदाऱ्या वाढवत नसतील, ज्याची संमती दिली जाणार नाही. अवास्तव रोखलेले, कंडिशन केलेले किंवा विलंबित असणे.

# लेख X डीफॉल्टच्या घटना ; समाप्ती

 **१०.१ सार्वजनिक डॉग पार्क किंवा लॉट 41.02 च्या वाहतुकीशी संबंधित डीफॉल्ट.**

1. टाउनशिपच्या डीफॉल्टमुळे सार्वजनिक डॉग पार्क किंवा लॉट 41.02 चे शीर्षक बंद होत नसल्यास, पुनर्विकासक टाउनशिपच्या डीफॉल्टच्या कारणास्तव कायद्यानुसार किंवा त्याच्याकडे उपलब्ध असलेल्या इक्विटीच्या इतर सर्व उपायांचा पाठपुरावा करण्यास पात्र असेल (यासह परंतु विशिष्ट मर्यादित नाही कामगिरी आणि खर्चाची पुनर्प्राप्ती); *तथापि,* नियामक मंडळाचे व्यवहार अधिकृत करण्यात किंवा मंजूर करण्यात अयशस्वी झाल्यास टाउनशिपद्वारे डीफॉल्ट तयार होणार नाही, परंतु केवळ वाहतूक करण्यापूर्वीच्या अटीचे अपयश; आणि *पुढे प्रदान केले आहे* की, कोणत्याही परिस्थितीत टाउनशिप कोणत्याही प्रकारच्या परिणामी, अप्रत्यक्ष किंवा विशेष नुकसानीसाठी जबाबदार राहणार नाही. तथापि, सार्वजनिक डॉग पार्क किंवा लॉट 41.02 चे शीर्षक बंद करण्यात अयशस्वी होणे हे टाउनशिप डिफॉल्टचे परिणाम आहे किंवा नियामक मंडळाने व्यवहार अधिकृत किंवा मंजूर करण्यात अयशस्वी झाल्याची पर्वा न करता, पुनर्विकासकाला निवासी अपार्टमेंट इमारतीच्या बांधकामासह पुढे जाण्याची परवानगी दिली जाईल. आणि आवश्यक परवडणारी युनिट्स प्रदान करा किंवा हा करार समाप्त करा.
2. जर सार्वजनिक डॉग पार्क किंवा लॉट 41.02 चे शीर्षक पुनर्विकासकाच्या डिफॉल्टमुळे बंद होत नसेल, तर टाउनशिप हा करार संपुष्टात आणण्याचा अधिकार असेल. टाउनशिपच्या समाप्तीच्या तारखेपर्यंत टाउनशिपच्या खर्चासाठी एस्क्रो खात्यातून परतफेड करण्याची टाउनशिपची क्षमता मर्यादित आहे असे या कलमातील काहीही समजले जाणार नाही.

**10.2 पुनर्विकासकाद्वारे डीफॉल्टच्या घटना** . या करारामध्ये इतरत्र प्रदान केल्याप्रमाणे फोर्स मॅज्योर एक्स्टेंशन आणि टोलिंगच्या अधीन, खालीलपैकी कोणतेही एक किंवा अधिक येथे " **डिफॉल्ट इव्हेंट "** बनतील :

1. कोणताही करार, अट, प्रतिनिधित्व, वॉरंटी किंवा कराराचे पालन करण्यात पुनर्विकासकाचे अयशस्वी होणे आणि या करारामध्ये "डीफॉल्ट" किंवा "डीफॉल्ट" म्हणून नियुक्त केलेले पुनर्विकासकाने इतर कोणतेही अपयश, कृती किंवा वगळणे, आणि खाली अन्यथा निर्दिष्ट केल्याशिवाय. टाउनशिपकडून सूचना दिल्यानंतर तीस (३०) दिवसांच्या कालावधीसाठी अशा डीफॉल्टचे स्वरूप चालू ठेवणे आणि अशा डीफॉल्टचे निराकरण करण्याची विनंती करणे; *तथापि* , जर डीफॉल्ट असा असेल ज्याची अशा सूचनेनंतर तीस (30) दिवसांच्या आत पूर्णपणे निराकरण करता येत नसेल, तर जोपर्यंत पुनर्विकासकर्ता सद्भावनेने आणि योग्य तत्परतेने उपाय करत आहे तोपर्यंत ती डीफॉल्टची घटना ठरणार नाही शक्य तितक्या लवकर, परंतु अशा सूचनेनंतर नव्वद (90) दिवसांनंतरच्या कोणत्याही घटनेत जोपर्यंत हा करार विशेषत: अन्यथा प्रदान करत नाही.
2. पुनर्विकासकाचे अयशस्वी होणे किंवा आवश्यकतेनुसार कोणतेही पेमेंट किंवा निधी जमा करण्यास नकार देणे आणि आवश्यकतेनुसार असे पेमेंट किंवा ठेव न करणे

टाउनशिपच्या सूचनेनंतर (१५) दिवस, ज्यामध्ये रिअल इस्टेट टॅक्स वेळेवर भरण्यात अयशस्वी होणे किंवा एस्क्रो खाते रीफ्रेश करणे किंवा टाउनशिपला योग्यरित्या परतफेड करण्यायोग्य टाउनशिप खर्चाची परतफेड करणे समाविष्ट आहे परंतु त्यापुरते मर्यादित नाही टाउनशिपद्वारे सूचना.

* 1. (i) पुनर्विकासकाने संरक्षक, प्राप्तकर्ता, विश्वस्त किंवा त्याच्या सर्व मालमत्तेचा काही भाग किंवा लिक्विडेटरच्या नियुक्तीसाठी अर्ज केला असेल किंवा त्याला संमती दिली असेल; (ii) संरक्षकाची पुनर्विकासकाच्या संमतीने किंवा त्याशिवाय कायदेशीररीत्या नियुक्ती केली गेली असेल; (iii) पुनर्विकासक, (1) लेनदारांच्या फायद्यासाठी एक सामान्य असाइनमेंट केले आहे, किंवा (2) दिवाळखोरीमध्ये स्वैच्छिक याचिका दाखल केली आहे किंवा याचिका किंवा कर्जदारांसोबत व्यवस्था शोधण्यासाठी उत्तर मागितले आहे किंवा कोणत्याही दिवाळखोर कायद्याचा फायदा घेतला आहे; (iv) पुनर्विकासकाने कोणत्याही दिवाळखोरी किंवा दिवाळखोरी प्रक्रियेतील एका याचिकेचे भौतिक आरोप मान्य करणारे उत्तर दाखल केले आहे; किंवा (v) पुनर्विकासक पूर्वगामीपैकी कोणतेही परिणाम करण्याच्या उद्देशाने कोणतीही कारवाई करेल; (vi) दिवाळखोरीची याचिका पुनर्विकासकाविरुद्ध दाखल केली गेली असेल आणि ती सलग नव्वद (90) दिवसांच्या कालावधीसाठी डिसमिस केली जाणार नाही; (vii) दिवाळखोरी संहितेच्या अंतर्गत, पुनर्विकासकाच्या संदर्भात किंवा त्यांच्या फायद्यासाठी मदतीचा आदेश प्रविष्ट केला गेला असेल; (viii) एक आदेश, निर्णय किंवा डिक्री, पुनर्विकासकाच्या अर्ज, मंजुरी किंवा संमतीशिवाय, सक्षम अधिकारक्षेत्राच्या कोणत्याही न्यायालयाद्वारे पुनर्विकासकाचा प्राप्तकर्ता, विश्वस्त, संरक्षक किंवा परिसमापक किंवा त्याच्या मालमत्तेचा महत्त्वपूर्ण भाग नियुक्त केला गेला असेल आणि असा आदेश, निवाडा किंवा हुकूम कायम राहिला असेल आणि सलग नव्वद (90) दिवसांच्या कोणत्याही कालावधीसाठी लागू असेल; किंवा (ix) पुनर्विकासकाने त्याच्या नेहमीच्या व्यवसायाचा व्यवहार निलंबित केला असेल.
	2. पुनर्विकासक (i) येथे अन्यथा परवानगी दिल्याशिवाय या करारानुसार आणि प्रकल्पाच्या अनुसूची, पुनर्विकास योजना, सरकारी मंजूरी किंवा लागू कायद्यांनुसार मालमत्ता संपादन किंवा प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीच्या संदर्भात त्याची जबाबदारी पार पाडण्यात अयशस्वी ठरला, परंतु नाही प्रकल्प शेड्यूलनुसार बांधकाम सुरू करण्यात किंवा पूर्ण बांधकाम करण्यात अयशस्वी होण्यापर्यंत मर्यादित; किंवा (ii) टाउनशिपची पूर्व माहिती आणि संमती न घेता प्रकल्पाचा त्याग करणे किंवा बांधकाम कार्यास लक्षणीयरीत्या स्थगिती देणे (जोपर्यंत असे निलंबन फोर्स मॅज्योर इव्हेंटमधून उद्भवत नाही तोपर्यंत), आणि असे कोणतेही अपयश, त्याग किंवा निलंबन बरे होणार नाही, समाप्त होणार नाही किंवा टाउनशिपने नोटीस दिल्यानंतर तीस (३०) दिवसांच्या आत उपाय केले ; *तथापि* , जर अशी नोटीस दिल्यानंतर तीस (३०) दिवसांच्या आत डीफॉल्ट पूर्णपणे दुरुस्त करता येत नसेल तर, जोपर्यंत पुनर्विकासकर्ता सद्भावनेने आणि योग्य परिश्रमपूर्वक पुढे जात आहे तोपर्यंत तो डीफॉल्टचा कार्यक्रम होणार नाही शक्य तितक्या लवकर उपाय करा, परंतु अशा सूचनेनंतर नव्वद (90) दिवसांनंतर कोणत्याही परिस्थितीत.
	3. कोणत्याही सूचना किंवा बरा होण्याची संधी न देता अशा हस्तांतरणावर ताबडतोब निषिद्ध हस्तांतरण आहे.
	4. पुनर्विकासकाने केलेल्या कोणत्याही वॉरंटी किंवा प्रतिनिधित्वाचे साहित्य उल्लंघन.
	5. करार आणि निर्बंधांच्या घोषणेमध्ये समाविष्ट असलेल्या कोणत्याही कराराचे किंवा निर्बंधांचे पुनर्विकासकाद्वारे उल्लंघन.
	6. रिडेव्हलपरचे रिअल प्रॉपर्टी टॅक्स किंवा मुल्यांकन भरण्यात अयशस्वी होणे किंवा चूक करणे, जे अपयश किंवा अपराध टाउनशिपने नोटीस दिल्यानंतर दहा (10) दिवसांच्या आत बरे होणार नाही.
	7. कोणतीही विमा पॉलिसी, कार्यप्रदर्शन किंवा पूर्णता, कर्जाचे पत्र, हमी किंवा इतर जामीन पुनर्विकासकाने टाउनशिपच्या फायद्यासाठी प्रदान करणे, रद्द केल्यावर किंवा ते रद्द केल्यावर ताबडतोब पुनर्विकासकाने दिलेले कोणतेही कृत्य किंवा वगळल्यामुळे रद्द करणे किंवा समाप्त करणे कव्हरेजमध्ये कोणतेही परिणामी अंतर नसल्यामुळे बदलले नाही.
	8. पुनर्विकासकाने असे पार्सल अधिग्रहित केल्यावर कोणत्याही मालमत्तेची मुदतपूर्व बंद करणे.
	9. कर कराराच्या अटी व शर्तींचे पालन करण्यात WOOEP चे अपयश.

**10.3 टाउनशिपद्वारे डीफॉल्टच्या घटना** . या करारामध्ये इतरत्र प्रदान केल्याप्रमाणे फोर्स मॅज्योर एक्स्टेंशन आणि टोलिंगच्या अधीन, खालीलपैकी कोणतेही एक किंवा अधिक येथे " **डिफॉल्ट इव्हेंट "** बनतील :

* 1. अनुच्छेद V मध्ये नमूद केल्यानुसार पुनर्विकासक संरक्षणाच्या संदर्भात आपली जबाबदारी पार पाडण्यात टाउनशिपचे अपयश, आणि अशा डीफॉल्टचे स्वरूप निर्दिष्ट करणाऱ्या पुनर्विकासकाकडून नोटीस दिल्यानंतर तीस (३०) दिवसांच्या कालावधीसाठी असे डीफॉल्ट चालू ठेवणे आणि अशी विनंती करणे डिफॉल्ट उपाय केले जावे; *तथापि* , जर डिफॉल्ट असा असेल ज्याचा अशा सूचनेनंतर तीस (30) दिवसांच्या आत पूर्णपणे उपाय केला जाऊ शकत नाही, तोपर्यंत ती डीफॉल्टची घटना ठरणार नाही जोपर्यंत टाउनशिप सद्भावनेने आणि त्यावर उपाय करण्यासाठी योग्य तत्परतेने पुढे जात आहे. शक्य तितक्या लवकर, परंतु अशा सूचनेनंतर नव्वद (९०) दिवसांनंतरच्या कोणत्याही घटनेत जोपर्यंत हा करार विशेषत: अन्यथा प्रदान करत नाही.
	2. टाउनशिपने केलेल्या कोणत्याही वॉरंटी किंवा प्रतिनिधित्वाचा सामग्रीचा भंग आणि पुनर्विकासकाकडून अशा डीफॉल्टचे स्वरूप निर्दिष्ट केल्यानंतर आणि अशा डीफॉल्टचे निराकरण करण्याची विनंती केल्यानंतर तीस (30) दिवसांच्या कालावधीसाठी ती चालू राहणे; *तथापि* , जर डिफॉल्ट असा असेल ज्याचा अशा सूचनेनंतर तीस (30) दिवसांच्या आत पूर्णपणे उपाय केला जाऊ शकत नाही, तोपर्यंत ती डीफॉल्टची घटना ठरणार नाही जोपर्यंत टाउनशिप सद्भावनेने आणि त्यावर उपाय करण्यासाठी योग्य तत्परतेने पुढे जात आहे . शक्य तितक्या लवकर, परंतु अशा सूचनेनंतर नव्वद (९०) दिवसांनंतरच्या कोणत्याही घटनेत जोपर्यंत हा करार विशेषत: अन्यथा प्रदान करत नाही.
	3. कर कराराच्या अटी व शर्तींचे पालन करण्यात अयशस्वी.

**10.4 डीफॉल्टच्या घटनेवर उपाय .** जेव्हा केव्हा पुनर्विकासकाच्या डिफॉल्टची कोणतीही घटना घडली असेल, तेव्हा टाउनशिप, पुनर्विकासकाला लेखी सूचनेवर (एक “ **टर्मिनेशन नोटिस** ”) हा पुनर्विकास करार आणि पुनर्विकासक म्हणून पुनर्विकासक म्हणून पदनाम रद्द करू शकते आणि कायद्यानुसार किंवा इक्विटीनुसार इतर कोणतीही कारवाई करू शकते. या कराराअंतर्गत पुनर्विकासकाचे कोणतेही अधिकार, उपाय, दायित्वे, करार किंवा करार यांचे कार्यप्रदर्शन किंवा पालन करणे आवश्यक किंवा इष्ट दिसते. जेव्हा जेव्हा टाउनशिपच्या डिफॉल्टची कोणतीही घटना घडली असेल तेव्हा, पुनर्विकासक किंवा WOOEP, जसे की असेल, कायद्यानुसार किंवा इक्विटीमध्ये कोणतेही अधिकार, उपाय, दायित्वे, करार, कार्यप्रदर्शन किंवा पालन करण्यासाठी उपलब्ध असलेली कोणतीही कारवाई करू शकतात. किंवा या कराराअंतर्गत टाउनशिपचे करार. कोणत्याही प्रकारच्या अप्रत्यक्ष, परिणामी किंवा विशेष नुकसानीसाठी टाउनशिप किंवा पुनर्विकासक जबाबदार असणार नाहीत. डीफॉल्ट किंवा संपुष्टात आणण्याच्या सूचनेच्या इव्हेंटच्या संदर्भात शेवटी विवाद झाल्यास, नंतर नुकसान आणि इतर मदत व्यतिरिक्त, प्रचलित पक्ष त्याच्या वाजवी वकिलाची फी इतरांकडून वसूल करण्याचा हक्कदार असेल.

पार्टी.

**10.5 फोर्स मॅज्योर एक्स्टेंशन .** या कराराच्‍या उद्देशांसाठी, फोर्स मॅजेअर इव्‍हेंटमध्‍ये उत्‍पन्‍न होणार्‍या कार्यक्षमतेमध्‍ये विलंब झाल्‍यामुळे टाउनशिप किंवा पुनर्विकासक या दोघांनाही त्‍याच्‍या जबाबदार्‍यांचा भंग किंवा डिफॉल्‍ट मानले जाणार नाही. या तरतुदीचा उद्देश आणि हेतू असा आहे की असा कोणताही विलंब झाल्यास, टाउनशिप किंवा पुनर्विकासकाच्या जबाबदाऱ्या पार पाडण्याची वेळ किंवा वेळ विलंबाच्या कालावधीसाठी वाढविली जाईल; *तथापि* , असा विलंब प्रत्यक्षात फोर्स मॅजेअर इव्हेंटमुळे किंवा परिणामामुळे झाला आहे. याखालील कोणतेही विनिर्दिष्ट दायित्व पूर्ण होण्याच्या कालावधीसाठी फोर्स मॅजेअर इव्हेंटच्या परिणामी विलंब होण्याच्या कालावधीसाठी आणि साठ (60) दिवसांपेक्षा जास्त नसलेल्या वाजवी कालावधीसाठी टोल केला जाईल, किंवा टाउनशिप आणि पुनर्विकासकाने मान्य केलेला असा अन्य कालावधी, पुनर्विकासकाने त्याच्या कंत्राटदारांना आणि एजंटना प्रकल्प किंवा त्याचा प्रभावित टप्पा पूर्ण करण्यासाठी पुन्हा एकत्र आणण्यासाठी आणि पुनर्विकासकाने अशा कोणत्याही कालावधीत अशा प्रकारच्या दायित्वाचे पालन न करणे या कराराअंतर्गत पुनर्विकासकाने त्याच्या जबाबदाऱ्यांसाठी वेळ डीफॉल्ट मानला जाणार नाही. या अंतर्गत टोलिंग तरतुदी लागू करण्यासाठी यातील तरतुदी लागू करणार्‍या पक्षाने शक्य तितक्या लवकर फोर्स मॅजेअर इव्हेंटच्या घटनेची सूचना इतर पक्षाला देणे आवश्यक आहे. टोलिंग कालावधी नोटीसच्या तारखेपासून मोजला जाईल.

**10.6 माफी नाही** . या पुनर्विकास करारामध्ये अन्यथा स्पष्टपणे प्रदान केल्याशिवाय, टाउनशिपचे कोणतेही अधिकार किंवा पुनर्विकासकाद्वारे कोणतेही डिफॉल्ट म्हणून उपाय सांगण्यात कोणतेही अपयश किंवा विलंब, अशा डीफॉल्टची माफी किंवा अशा कोणत्याही अधिकार किंवा उपाय म्हणून कार्य करणार नाही, किंवा अशा कोणत्याही अधिकारांचे किंवा उपायांचे संरक्षण करणे, ठामपणे करणे किंवा अंमलबजावणी करणे आवश्यक वाटेल अशा कोणत्याही कृती किंवा कार्यवाही सुरू ठेवण्याचा आणि संस्था करण्याचा अधिकार टाउनशिपला हिरावून घेणे.

**10.7 उपाय एकत्रित** . या पुनर्विकास करारातील कोणत्याही तरतुदींद्वारे प्रदान केलेला कोणताही उपाय इतर कोणत्याही उपायांव्यतिरिक्त नसावा आणि प्रत्येक उपाय एकत्रित असेल आणि तो येथे किंवा आता किंवा त्यानंतर कायद्यात किंवा इक्विटीमध्ये अस्तित्वात असलेल्या इतर प्रत्येक उपायाव्यतिरिक्त असेल. किंवा कायद्याने किंवा अन्यथा. कोणत्याही एक किंवा अधिक उपायांच्या निवडीमुळे इतर उपलब्ध उपायांचा पाठपुरावा करण्याचा अधिकार सोडला जाणार नाही.

**10.8 एकतर पक्षाकडून अपयश किंवा विलंब** . या पुनर्विकास करारामध्ये अन्यथा स्पष्टपणे प्रदान केल्याशिवाय, कोणत्याही पक्षाकडून त्याचे कोणतेही अधिकार किंवा उपाय कोणत्याही डिफॉल्ट म्हणून प्रतिपादन करण्यात कोणतेही अपयश किंवा विलंब, कोणत्याही डिफॉल्टची माफी, किंवा असे कोणतेही अधिकार किंवा उपाय म्हणून काम करणार नाही किंवा एकतर वंचित करू शकत नाही. या कराराद्वारे स्थापित केल्यानुसार अशा कोणत्याही अधिकारांचे किंवा उपायांचे संरक्षण करणे, ठामपणे करणे किंवा अंमलबजावणी करणे आवश्यक वाटेल अशा कोणत्याही कृती किंवा कार्यवाही संस्थापित करण्याचा आणि देखरेख करण्याचा अधिकार असलेला पक्ष.

**10.9 खटल्याशी संबंधित समाप्ती अधिकार.** (i) पुनर्विकास क्षेत्राच्या नियुक्तीला, (ii) पुनर्विकास योजना, (iii) टाउनशिपद्वारे या पुनर्विकास कराराची अंमलबजावणी किंवा (iv) आर्थिक करार किंवा RAB च्या वैधतेला आव्हान देणारा तृतीय पक्ष खटला सुरू झाल्यास प्रकल्प, पुनर्विकासकाने कलम 10.4 मधील फोर्स मॅज्योर तरतुदींचा वापर केल्यास समन्स आणि तक्रार दाखल केल्याच्या तारखेपासून अशा खटल्यांचा प्रारंभ हा फोर्स मॅज्योर इव्हेंट असेल; *तथापि,* जर (अ) असा दावा शेवटी वादीच्या बाजूने ठरवला गेला असेल तर अपील करण्याची कोणतीही संधी नसेल, तर एकतर पक्ष दुसर्‍याला लेखी नोटीस देऊन हा करार संपुष्टात आणू शकतो, आणि (ब) जर असा दावा शेवटी झाला नाही तर निर्धारित (कोणत्याही लागू अपील कालावधीच्या समाप्तीसह) परंतु फोर्स मॅज्योर एक्स्टेंशन तक्रार दाखल केल्याच्या तारखेपासून किमान अठरा (18) महिन्यांसाठी प्रभावी आहे, एकतर पक्ष दुसर्‍याला नोटीस देऊन हा करार संपुष्टात आणण्याची निवड करू शकतो. ; पुनर्विकासक मालमत्ता संपादन करण्यासाठी कराराच्या अधीन राहिल्यास, जर असा करार संपुष्टात आला असेल आणि पुनर्विकासकर्ता विस्तार सुरक्षित करू शकत नसेल, तर तो हा करार संपुष्टात आणू शकतो.

**10.10 टप्प्यासाठी डीफॉल्ट विशिष्ट घटना.** ज्या प्रमाणात पुनर्विकासकाद्वारे डीफॉल्ट उद्भवते जे केवळ प्रकल्पाच्या विशिष्ट टप्प्यासाठी विशिष्ट आहे, अशा डीफॉल्टला इतर कोणत्याही टप्प्याच्या संदर्भात डीफॉल्ट मानले जाणार नाही ज्यामध्ये बांधकाम सुरू झाले आहे आणि या स्वरूपात तृतीय-पक्ष वित्तपुरवठा प्राप्त झाला आहे. अनुमत गहाणखत. पुनर्विकासकाचे डीफॉल्ट जे प्रकल्पाच्या विशिष्ट टप्प्यासाठी विशिष्ट नसतात (उदा. टाउनशिपला वेळोवेळी एस्क्रो ठेवी भरण्यात अयशस्वी होणे) हे सर्व टप्प्यांच्या संदर्भात डीफॉल्ट मानले जाईल.

# लेख XI विमा

**11.1 विमा - सामान्य आवश्यकता** . या कराराच्‍या मुदतीच्‍या कालावधीमध्‍ये पुनर्विकासकाने टाउनशिप आणि पुनर्विकासकाच्‍या हितसंबंधांच्‍या परस्पर फायद्यासाठी विमा राखला पाहिजे किंवा ठेवण्‍यास कारणीभूत ठरेल:

1. आगीमुळे होणारे नुकसान किंवा नुकसान, आणि वेळोवेळी उपलब्ध असलेल्या विस्तारित कव्हरेज विम्याच्या मानक स्वरूपात समाविष्ट केले जाऊ शकते अशा इतर जोखीम, टाउनशिप किंवा पुनर्विकासकांना लागू पॉलिसींच्या अटींमध्ये सह-विमादार होण्यापासून रोखण्यासाठी पुरेशी रक्कम. , आणि कोणत्याही परिस्थितीत, प्रकल्पाच्या तत्कालीन पूर्ण विमायोग्य मूल्याच्या 100% पेक्षा कमी नसलेल्या रकमेत;
2. युनायटेड स्टेट्स सरकार किंवा त्याच्या एजन्सीकडून दहशतवाद जोखीम विमा कायद्यानुसार असा विमा केव्हा आणि किती प्रमाणात मिळू शकतो, टाउनशिप किंवा पुनर्विकासक यांना अटींमध्ये सह-विमादार होण्यापासून रोखण्यासाठी पुरेशी रक्कम. लागू पॉलिसीचे, आणि, कोणत्याही परिस्थितीत, प्रकल्पाच्या विमायोग्य मूल्याच्या 100% पेक्षा कमी नसलेल्या रकमेमध्ये किंवा युनायटेड स्टेट्स सरकार किंवा त्याची एजन्सी विमाधारकाला मिळवण्यासाठी मर्यादित करते. , दहशतवाद जोखीम विमा कायद्यानुसार;
3. शारीरिक इजा आणि मालमत्तेचे नुकसान यासाठीचे सर्व दावे, व्यावसायिक सामान्य सार्वजनिक दायित्व विम्याच्या पॉलिसी अंतर्गत, टाउनशिपला वेळोवेळी आवश्यक असलेल्या मर्यादेसह, परंतु इजा किंवा मृत्यूच्या संदर्भात प्रति घटना $1 दशलक्षपेक्षा कमी नाही आणि मालमत्तेच्या नुकसानीसाठी प्रति घटना $2 दशलक्ष, तसेच जादा ("छत्री") दायित्व धोरणे $10 दशलक्ष पेक्षा कमी नसलेल्या कव्हरेजसह.
4. कामगार नुकसान भरपाई विमा $1,000,000 पेक्षा कमी नाही किंवा पुनर्विकासक आणि कंत्राटदारांच्या कर्मचार्‍यांसाठी लागू कायद्यांतर्गत आवश्यक असेल त्यापेक्षा जास्त रक्कम.
5. अशा इतर धोक्यांसाठी आणि टाउनशिप सारख्या प्रमाणात वाजवीपणे आवश्यक असू शकते, जर टाउनशिप-मालकीची मालमत्ता ज्या भागात आहे त्या भागातील समान बांधकाम, वापर आणि वर्गाच्या इमारतींमध्ये असा विमा प्रथागतपणे राखला जाईल.
	1. **विमा –** **निर्बंध** . या कराराअंतर्गत प्रदान केलेला सर्व विमा वाजवीपणे AM Best द्वारे "A" किंवा त्याहून अधिक रेट केलेल्या विमा कंपन्यांनी जारी केलेल्या वैध अंमलबजावणीयोग्य पॉलिसी अंतर्गत लागू केला जाईल आणि टाउनशिपला वाजवीपणे स्वीकार्य असेल; *तथापि,* जर असा विमा व्यावसायिकरित्या उपलब्ध नसेल तर पुनर्विकासकाने असा विमा प्राप्त करण्यात अयशस्वी झाल्यास येथे डीफॉल्ट तयार होणार नाही. पहिल्या शेवटच्या तारखेला किंवा त्यापूर्वी, पुनर्विकासकाने कलम 11.1 नुसार खरेदी केलेले प्रमाणपत्र(किंवा त्याची प्रमाणपत्रे) टाउनशिपला दिली जातील. कोणत्याही पॉलिसीच्या कालबाह्य तारखेच्या किमान 30 दिवस अगोदर, अशा विम्यासाठी मूळ नूतनीकरण पॉलिसी (किंवा त्याचे प्रमाणपत्र) पुनर्विकासकाद्वारे उपरोक्त प्रमाणे टाउनशिपला वितरित केले जाईल, त्यावर प्रीमियम भरल्याच्या समाधानकारक पुराव्यासह. लेख 11.1 मध्ये संदर्भित सर्व धोरणेसामान्यतः मिळू शकणार्‍या मर्यादेपर्यंत, विमा कंपन्यांचे करार असतील की (अ) अशा पॉलिसी प्रत्येक नामित विमाधारक आणि नुकसान भरणाऱ्याला ३० दिवसांच्या अगोदर लेखी सूचना दिल्याशिवाय रद्द केल्या जाऊ शकत नाहीत आणि (ब) त्याद्वारे दिलेले कव्हरेज असू नये. मालमत्तेमध्ये किंवा त्याबद्दलच्या कोणत्याही कामाच्या कामगिरीवर परिणाम होतो.
	2. **विमाधारक म्हणून टाउनशिप** . येथे आवश्‍यक असलेली प्रत्येक विम्याची पॉलिसी टाउनशिपला अतिरिक्त विमाधारक म्हणून नाव देईल, कारण त्याचे स्वारस्य दिसून येईल.
	3. **अतिरिक्त विमा** . या लेखातील कोणतीही गोष्ट पुनर्विकासकाला अशा प्रकारचा आणि रकमेमध्ये आणि कलम 11.1 किंवा 11.2 अंतर्गत प्रदान केलेल्या कंपन्यांसह ब्लँकेट इन्शुरन्स पॉलिसी किंवा इतर मालमत्ता तसेच मालमत्ता कव्हर करू शकणार्‍या पॉलिसींसह विमा घेण्यापासून प्रतिबंधित करणार नाही; तथापि, अनुच्छेद 11.1 अंतर्गत प्रदान केलेल्या विम्याच्या अशा कोणत्याही पॉलिसीमध्ये (अ) निर्दिष्ट करणे आवश्यक आहे किंवा पुनर्विकासकाने अशा पॉलिसी अंतर्गत प्रकल्पाला वाटप केलेल्या एकूण विम्याची रक्कम निर्दिष्ट करणार्‍या विमाकर्त्यांकडून लेखी विधानासह टाउनशिप सादर करणे आवश्यक आहे. , कोणती रक्कम अनुच्छेद 11.1 द्वारे वाहून नेण्यासाठी आवश्यक असलेल्या रकमेपेक्षा कमी असणार नाही आणि (ब) मध्ये कोणतेही खंड नसतील ज्यामुळे विमाधारकाने त्याद्वारे संरक्षित मालमत्तेच्या संदर्भात विमा काढणे आवश्यक असेल. विमाधारकास अशा पॉलिसी अंतर्गत विमा कंपनीसह कोणत्याही नुकसानीचा सह-विमाकर्ता होण्यापासून रोखण्यासाठी अशा मालमत्तेच्या पूर्ण विमायोग्य मूल्याची किमान निर्दिष्ट टक्केवारी.
	4. **कपात** करण्यायोग्य या कलम XI अंतर्गत प्रदान केलेल्या सर्व विम्यामध्ये टाऊनशिपने त्याच्या वाजवी विवेकबुद्धीनुसार मान्यता दिल्याप्रमाणे जास्तीत जास्त प्रमाणात नुकसान वजा करण्यायोग्य कलमे असू शकतात.
	5. **सब्रोगेशन.** या कलमानुसार मिळविलेल्या सर्व विमा पॉलिसींमध्ये टाउनशिप आणि पुनर्विकासक यांच्या विरुद्ध सबरोगेशन माफ करणे आवश्यक आहे.

# लेख XII सामुदायिक उपक्रम

**12.1 समान रोजगार संधी.** बांधकामादरम्यान पुनर्विकासक सहमत आहे

प्रकल्पाचे:

1. पुनर्विकासक पुनर्विकासकाच्या कोणत्याही कर्मचाऱ्याशी किंवा रोजगारासाठी अर्जदार वंश, रंग, धर्म, लिंग किंवा राष्ट्रीय मूळ या कारणांमुळे भेदभाव करणार नाही. वंश, रंग, धर्म, लिंग किंवा राष्ट्रीय उत्पत्तीचा विचार न करता, अर्जदारांना नोकरी दिली जाते आणि कर्मचार्‍यांना नोकरीदरम्यान वागणूक दिली जाते याची खात्री करण्यासाठी पुनर्विकासक होकारार्थी कारवाई करेल. अशा कृतीमध्ये खालील गोष्टींचा समावेश असेल, परंतु ते इतकेच मर्यादित नसेल: रोजगार, श्रेणीसुधारित करणे, पदावनती किंवा हस्तांतरण; भरती किंवा भरती जाहिरात, टाळेबंदी किंवा समाप्ती; वेतनाचे दर किंवा इतर प्रकारची भरपाई; आणि प्रशिक्षणासाठी निवड, प्रशिक्षणार्थीसह. पुनर्विकसक सुस्पष्ट ठिकाणी पोस्ट करण्यास सहमत आहे, रोजगारासाठी कर्मचारी आणि अर्जदारांसाठी उपलब्ध आहे, या गैर-भेदभाव कलमाच्या तरतुदी दर्शविणाऱ्या नोटिसा आणि टाउनशिपद्वारे प्रदान केलेल्या अशा कोणत्याही सूचना ज्या त्यांच्याशी सुसंगत आहेत.
2. Redeveloper, Redeveloper द्वारे किंवा त्‍याच्‍या वतीने कर्मचार्‍यांसाठी ठेवण्‍यात आलेल्‍या सर्व विनंत्‍या किंवा जाहिरातीमध्‍ये, सर्व पात्र अर्जदारांना वंश, रंग, धर्म, लिंग किंवा राष्‍ट्रीय उत्‍पत्ति यांचा विचार न करता नोकरीसाठी मोबदला दिला जाईल.
3. प्रकल्पाच्या उपकंत्राटदार आणि पुरवठादारांमध्ये पात्र आणि प्रमाणित अल्पसंख्याक उपक्रमांचा समावेश असेल, ज्या प्रमाणात पात्र उपकंत्राटदार आणि पुरवठादार प्रकल्प वेळापत्रकाशी सुसंगत उपलब्ध असतील.
4. या कलमात समाविष्ट असलेल्या जबाबदाऱ्या सर्व कंत्राटदारांवर बंधनकारक असतील

आणि उपकंत्राटदार ज्या मर्यादेपर्यंत कोणतेही काम कोणत्याही कंत्राटदाराने किंवा उपकंत्राटदाराने केले आहे आणि पुनर्विकासकाने केलेला कोणताही करार ते प्रदान करतील.

* 1. **प्रथम स्त्रोत रोजगार.** पुनर्विकासकाने कामासाठी सद्भावनेने प्रयत्न केले पाहिजेत आणि त्याच्या कंत्राटदार आणि उपकंत्राटदारांसोबतच्या करारात त्यांनी प्रदान केले पाहिजे की त्यांनी टाउनशिपमधील रहिवाशांना बाजारातील वेतन आणि आर्थिक यशाशी सुसंगतपणे काम करण्यासाठी सद्भावनेने आणि व्यावसायिकदृष्ट्या वाजवी प्रयत्न केले पाहिजेत. प्रकल्पाचे. टाउनशिपने विनंती केल्यास, पुनर्विकासक सहमत आहे (i) टाउनशिपच्या रहिवाशांसाठी प्रशिक्षण कार्यक्रम आणि रोजगार भर्ती प्रयत्नांचे समन्वय साधण्यासाठी योजना विकसित करण्यासाठी टाउनशिप किंवा त्याच्या नियुक्त व्यक्तीला सहकार्य करण्यास; (ii) टाउनशिप जॉब फेअर्स किंवा तत्सम कार्यक्रमांमध्ये सहभागासह प्रकल्पाच्या संबंधात सर्व रोजगार संधींसाठी टाउनशिप रहिवाशांची भरती करण्याच्या प्रयत्नांना सहकार्य करणे; आणि (iii) भरती आणि प्रशिक्षण प्रयत्नांची स्थिती निश्चित करण्यासाठी आणि भविष्यातील रोजगार प्रशिक्षण आणि भरती क्रियाकलापांची योजना करण्यासाठी योग्य टाउनशिप अधिकार्‍यांशी भेटणे.
	2. **होकारार्थी कृती.** प्रकल्पाच्या बांधकामादरम्यान पुनर्विकासकाने त्याच्या कंत्राटदार आणि उपकंत्राटदारांसोबतच्या करारांचे पालन करण्यासाठी आणि प्रदान करण्यासाठी सद्भावनेच्या प्रयत्नांचा वापर करावा:
1. प्रत्येक बांधकाम व्यवसायात कामगारांना कामावर घेताना, किंवा गुंतलेले असताना

कंत्राटदार, पुनर्विकासक अल्पसंख्याक कामगार आणि टाउनशिप रहिवाशांना कामावर ठेवण्यासाठी आपल्या सद्भावनेच्या प्रयत्नांचा वापर करण्यास सहमत आहे.

1. पुनर्विकासक सुविधा देण्यासाठी स्थानिक प्राधान्याचा कार्यक्रम हाती घेईल

स्थानिक किरकोळ आणि रेस्टॉरंट व्यवसायांसाठी प्राधान्यांसह, टाउनशिपमध्ये असलेल्या स्थानिक व्यापारी आणि व्यवसायांकडून वस्तू आणि सेवा खरेदी करणे आणि/किंवा करार करणे;

1. जेथे लागू असेल, पुनर्विकासक नेहमी कायद्यांचे पालन करेल,

नियम, धोरणे, राज्य, फेडरल सरकार, आणि इतर सरकारी संस्था, सकारात्मक कृती आणि समान रोजगार संधींच्या आवश्यकतांच्या संदर्भात आणि विशेषत: ज्यांना प्रकल्पासाठी कोणत्याही सरकारी प्रायोजित निधीची पावती मिळण्याची अट घालण्यात आली आहे, इतर कोणतीही तरतूद असूनही या पुनर्विकास कराराच्या उलट.

**12.4 अहवाल आणि अंमलबजावणी.** प्रकल्पाच्या बांधकामादरम्यान, पुनर्विकासक हे प्रदान करण्यासाठी सद्भावनेचे प्रयत्न करेल:

1. प्रकल्पाच्या बांधकामासाठी पुनर्विकासकाने केलेल्या सर्व करारांमध्ये या कलमाची अंमलबजावणी करण्यासाठी योग्य भाषा असेल.
2. टाउनशिपद्वारे वाजवीपणे विनंती केल्यास किंवा अन्यथा आवश्यक असल्यास

लागू कायद्यानुसार, पुनर्विकासक आणि त्याचे कंत्राटदार आणि उपकंत्राटदार या लेखाचे पालन करत असल्याबद्दल नियतकालिक अहवाल सादर करतील.

# लेख XIII पायलट आकस्मिकता आणि आर्थिक करार; खटला खर्च; 2017 कर अपील

**13.1 पायलट आकस्मिकता आणि आर्थिक करार.** **(अ)** ब्लॉक 155, लॉट 40.02 आणि 42.02 (“ **आर्थिक करार ”)** च्या संदर्भात आर्थिक कराराच्या मंजुरीसाठी टाउनशिपला अर्ज करण्याचा पुनर्विकासक इरादा करतो (“ आर्थिक करार ”) इतर गोष्टींबरोबरच, करांच्या बदल्यात देयके (“ **PILOT** ”) प्रदान करतो. दीर्घकालीन कर सूट कायदा आणि पुनर्विकास क्षेत्र बाँड वित्तपुरवठा कायदा. टाउनशिप अशा अर्जाचा सद्भावनेने विचार करण्यास आणि सद्भावनेने विचार करण्यास आणि लागू कायद्यामध्ये नमूद केलेल्या निकषांनुसार विचार करण्यास आणि पाठपुरावा करण्यास सहमत आहे, ज्याचे नॉन-रिसॉर्स रिडेव्हलपमेंट एरिया बॉण्ड्स (“आरएबी”) जारी करणे एकापेक्षा जास्त **नाही** . प्रकल्पाला आर्थिक सहाय्य देण्यासाठी एकूण चार दशलक्ष पाचशे हजार डॉलर्स ($4,500,000.00). RAB, जारी केले असल्यास, एकाधिक मालिकांमध्ये जारी केले जाऊ शकते, जसे पुढे वर्णन केले आहे आणि येथे G येथे मर्यादित आहे , आणि आर्थिक करारामध्ये नमूद केलेल्या निकषांचे आणि ठराव, करारनामे किंवा इतर करारांचे पालन करणे आवश्यक आहे. आणि RAB जारी करणे सुरक्षित करणे. RAB टाउनशिपसाठी गैर-आश्रय देणारा असेल आणि कोणत्याही प्रकारे टाऊनशिपला मुद्दल , व्याज, व्याज राखीव किंवा RAB च्या संदर्भात इतर कोणतेही खर्च किंवा खर्च अदा करायचा असो, जाहिरात *मूल्य कर आकारण्याची आवश्यकता नाही.* पुनर्विकासक RAB च्या उत्पन्नाचा वापर प्रकल्पाच्या खर्चासाठी करू शकतो, ज्यामध्ये पायाभूत सुविधांचे बांधकाम, लायब्ररी सुधारणांचे बांधकाम (किंवा पर्यायाने, लायब्ररी सुधारणांसाठी टाउनशिपला $1,500,000.00 पेमेंट) यासह, परंतु इतकेच मर्यादित नाही. , आणि सार्वजनिक डॉग पार्कचे बांधकाम.

**(b)** टाउनशिप पुनर्विकासकाचे पायलट अर्ज आणि RAB जारी करण्याचा सद्भावनेने विचार करण्यास आणि त्याचा पाठपुरावा करण्यास सहमत आहे, परंतु पुनर्विकासक कबूल करतो की पायलट मंजूर करायचा की RAB जारी करायचा हे टाऊनशिप लागू कायद्यांतर्गत विवेक राखून ठेवते. परस्पर स्वीकारार्ह आर्थिक कराराच्या अटी, RAB वित्तपुरवठा आणि त्यासंबंधात सर्व लागू राज्य मंजूरी आकस्मिक समाधानाच्या अंतिम मुदतीद्वारे प्राप्त झाल्या नाहीत, तर एकतर पक्ष दुसर्‍या पक्षाला त्या प्रभावाची सूचना देऊन हा करार संपुष्टात आणण्याची निवड करू शकतो. ( **"पायलट आकस्मिकता"** ).

**13.2 खटला खर्च.** **(a)** टाउनशिपद्वारे या कराराला आव्हान देणाऱ्या तृतीय पक्ष खटल्यातून किंवा त्यासंदर्भातील कोणत्याही RAB, पायलट किंवा आर्थिक करारामुळे किंवा त्याच्या अंमलबजावणीसाठी (ज्यात वाजवी वकिलांच्या शुल्कासह आणि इतर वाजवी रकमेपर्यंत मर्यादित नाही. अशा दाव्याच्या संरक्षणासाठी किंवा त्यासंबंधात विवाद निराकरणासाठी खर्च केलेले खर्च, **"दाव्याची किंमत"** ) हे टाउनशिप खर्च तयार करतील जे पुनर्विकासक या कराराच्या अटींनुसार देण्यास बांधील आहेत. टाउनशिप अशा खटल्यांच्या बचावासाठी पुनर्विकासकाला सहकार्य करण्यास सहमत आहे.

**(b)** आव्हानात्मक तृतीय पक्ष खटल्याच्या संदर्भात (i) पुनर्विकास क्षेत्राला पुनर्विकासाची गरज असलेले क्षेत्र म्हणून नियुक्त करणे; किंवा (ii) पुनर्विकास योजना, नंतर वेळोवेळी अशा खटल्यांच्या प्रलंबित असताना आणि टाउनशिप पुनर्विकासकाने विनंती केल्यानुसार एस्क्रो खात्यात टाउनशिपने अंदाजे अंदाजे अर्धा (1/2) कव्हर करण्यासाठी एस्क्रो खात्यात जमा केले पाहिजे. त्या संबंधात खटला खर्च. अशा खटल्याचा अंतिम आणि निर्णायकपणे टाउनशिपच्या बाजूने निकाल लागल्यास, पुनर्विकासक टाऊनशिपच्या टाऊनशिपच्या भागासाठी खटल्याच्या खर्चाची परतफेड करेल. या कलम 13.2 नुसार पक्षांच्या प्रतिपूर्ती जबाबदाऱ्या या कराराच्या समाप्तीपर्यंत टिकून राहतील.

**13.3 पुनर्विकासकाची टाउनशिपची नुकसानभरपाई** . टाउनशिप खर्चाची व्याख्या आणि या कराराच्या अनुषंगाने इतर कोणत्याही नुकसानभरपाई दायित्वाच्या विस्तारात आणि मर्यादेत नाही, आणि काही खटल्यांच्या खर्चाच्या संदर्भात कलम 13.2(b) मध्ये वर नमूद केल्याशिवाय, पुनर्विकासक याद्वारे नुकसान भरपाई देण्यास सहमत आहे आणि तो भरेल, या करारामधून किंवा संबंधित सर्व दायित्वे, नुकसान, दावे, मागण्या, खर्च, खर्च (वाजवी वकिलांची फी आणि खर्चासह) आणि कोणत्याही स्वरूपाचे निर्णय, किंवा उद्भवल्याचा आरोप यापासून आणि त्याविरूद्ध टाउनशिपचे संरक्षण आणि धारण करणे; *तथापि,* असे उत्तरदायित्व, तोटा, दावा, मागणी, खर्च किंवा खर्च हे टाउनशिप किंवा तिचे अधिकारी, कर्मचारी, एजंट किंवा प्रतिनिधी यांच्या गंभीर निष्काळजीपणाचा किंवा जाणूनबुजून गैरवर्तनाचा परिणाम नाही. या कलमानुसार टाउनशिपची नुकसानभरपाई करण्याचे पुनर्विकासकाचे दायित्व पुनर्विकासकाला संपादन पार्सल आणि या पुनर्विकास कराराच्या कोणत्याही समाप्तीपर्यंत टिकून राहील.

**13.4 पुनर्विकासकाची टाउनशिपची नुकसानभरपाई** . टाउनशिप याद्वारे नुकसान भरपाई देण्यास सहमत आहे आणि पुनर्विकासकाला सर्व दायित्वे, नुकसान, दावे, मागण्या, खर्च, खर्च (वाजवी वकिलांची फी आणि खर्चासह) आणि उद्भवलेल्या किंवा उद्भवलेल्या कोणत्याही स्वरूपाचे निर्णय यापासून आणि त्याच्या विरूद्ध नुकसान न भरता, संरक्षण आणि धरून ठेवेल. , पब्लिक डॉग पार्क किंवा लायब्ररी सुधारणांपासून किंवा संबंधात, सार्वजनिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 च्या वाहतुकीनंतर उद्भवलेल्या किंवा झाल्या, तथापि, असे दायित्व, तोटा, दावा, मागणी, खर्च किंवा खर्चाचा परिणाम नाही. पुनर्विकासक किंवा त्याचे अधिकारी, कर्मचारी, एजंट किंवा प्रतिनिधी यांचे घोर निष्काळजीपणा किंवा जाणूनबुजून गैरवर्तन. या कलमानुसार पुनर्विकासकाला नुकसानभरपाई देण्याचे टाऊनशिपचे दायित्व सार्वजनिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 टाउनशिपपर्यंत पोहोचवणे आणि सार्वजनिक डॉग पार्क आणि लॉट 41.02 वर बंद झाल्यानंतर या पुनर्विकास कराराच्या कोणत्याही समाप्तीनंतर टिकून राहील.

**13.5 2017 कर अपील दायित्व** . जास्त भरलेल्या रिअल इस्टेट करांच्या कोणत्याही आणि सर्व परताव्यांना, टाउनशिपने राखून ठेवलेले तज्ञांचे वाजवी शुल्क, रिअल इस्टेट मूल्यांकनकर्त्यासह परंतु इतकेच मर्यादित नाही, आणि टाऊनशिपने ठेवलेल्या वकिलाच्या वाजवी शुल्कासाठी WOOEP जबाबदार असेल (तासाला 40.02, 41.02, 42.01 आणि लॉट वरील मूल्यांकनांना आव्हान देणाऱ्या न्यू जर्सीच्या टॅक्स कोर्टात (“ **कर न्यायालय** ”) प्रलंबित असलेल्या 2017 रिअल इस्टेट कर अपीलांच्या संरक्षणासंदर्भात टाउनशिपने खर्च केलेला दर $350 पेक्षा जास्त नसावा. 42.02 ब्लॉक 155 मध्ये (“ **2017 कर अपील** ”). वाजवी तपशीलवार पावत्या सादर केल्यावर WOOEP अशा खर्चासाठी टाउनशिपला पैसे देण्यास किंवा त्याची परतफेड करण्यास सहमत आहे. टाउनशिप 2017 कर अपील किंवा त्यांपैकी कोणतेही पुनर्विकासक आणि WOOEP च्या पूर्व लेखी संमतीशिवाय निकाली काढणार नाही असे मान्य करते. जर पुनर्विकासक आणि WOOEP ने टाऊनशिपला 2017 कर अपील किंवा त्यांपैकी कोणतेही निकाली काढण्याची सूचना दिली, तर टाउनशिप अशा सूचनांनुसार ते सेटल करण्यास सहमत आहे. पुनर्विकासक किंवा WOOEP द्वारे विनंती केल्यास, टाउनशिप कर न्यायालयात दाखल केलेल्या निर्णय किंवा निकालापासून कोणत्याही अपीलचे रक्षण करण्यास आणि अपील करण्यास आणि अशा अपीलवर खटला चालविण्यास आणि निष्कर्षापर्यंत अपील करण्यास आणि अशा अपीलवर खटला चालविण्यास सहमती दर्शवते. 2017 कर अपील, किंवा त्यांपैकी कोणतेही (कोणते अपील) WOOEP च्या खर्चावर असेल, WOOEP किंवा पुनर्विकासकाकडून तसे करण्याच्या सूचना मिळाल्यानंतर निर्णय. WOOEP ने 2017 कर अपील, किंवा त्यांपैकी कोणत्याही, ट्रायल स्तरावर, खटला चालवण्यामध्ये किंवा निकालापासून किंवा कोणत्याही अपीलच्या बचावासाठी मदत करण्यासाठी निवडलेल्या WOOEP च्या टाउनशिपसाठी सह-सल्लागार नियुक्त करण्याचा अधिकार राखून ठेवला आहे. WOOEP च्या एकमेव खर्च आणि खर्चावर, कर न्यायालयात निकाल दिले गेले. कोणत्याही परिस्थितीत WOOEP ला 2017 कर अपीलचा निर्णय किंवा इतर ठराव झाल्यास कोणतेही पैसे, परतावा, व्याज किंवा इतर फायदे मिळू शकत नाहीत.

# लेख XIV विविध

**14.1 सहकार्य.** या करारातील अटी व शर्ती आणि अटी व शर्ती पूर्ण करण्यासाठी पक्ष एकमेकांना सहकार्य करण्यास आणि सर्व आवश्यक आणि वाजवी कागदपत्रे, प्रमाणपत्रे, संमती प्रदान करण्यास सहमत आहेत. टाउनशिप पुढे प्रकल्पासाठी वित्तपुरवठा मिळवण्याच्या संदर्भात पुनर्विकासकाच्या कोणत्याही गहाण ठेवणार्‍याने विनंती केल्यानुसार सहकार्य करण्यास सहमत आहे; *तथापि* , टाउनशिपद्वारे अशा सहकार्याचे सर्व खर्च आणि खर्च हे टाउनशिप खर्च बनतील *.*

**14.2 हितसंबंधांचा संघर्ष.** टाउनशिपचा कोणताही सदस्य, अधिकारी किंवा कर्मचारी या पुनर्विकास करारामध्ये किंवा कोणत्याही प्रकल्पामध्ये प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष स्वारस्य असणार नाही किंवा पुनर्विकास करार किंवा कायद्याने प्रतिबंधित असलेल्या कोणत्याही प्रकल्पाशी संबंधित कोणत्याही निर्णयामध्ये सहभागी होणार नाही.

**14.3 करारासाठी विचार नाही.** पुनर्विकासकाने हमी दिलेली आहे की त्याने कोणत्याही तृतीय व्यक्तीला हा पुनर्विकास करार प्राप्त करण्यासाठी कोणतेही पैसे किंवा इतर विचाराशिवाय पैसे दिलेले नाहीत किंवा दिलेले नाहीत आणि देणार नाहीत, व्यवसाय चालवण्याच्या सामान्य खर्चाव्यतिरिक्त आणि वास्तुविशारद, अभियंता, आर्थिक यासारख्या व्यावसायिक सेवांच्या खर्चाव्यतिरिक्त सल्लागार आणि वकील. पुनर्विकासकाने पुढे हमी दिली आहे की त्याने या पुनर्विकास करारासाठी किंवा त्याच्या संबंधात टाउनशिपच्या कोणत्याही अधिकाऱ्याला किंवा अधिकाऱ्याला कोणतेही पैसे किंवा इतर मोबदला देण्याचे कोणतेही बंधन दिलेले नाही किंवा खर्च केलेले नाही.

**14.4 टाउनशिपचे अधिकारी आणि कर्मचाऱ्यांचे गैर-जबाबदारी.** टाउनशिपचा कोणताही सदस्य, अधिकारी किंवा कर्मचारी हे पुनर्विकासकाला वैयक्तिकरित्या जबाबदार असणार नाही, किंवा टाउनशिपद्वारे कोणतेही डिफॉल्ट किंवा उल्लंघन झाल्यास, किंवा पुनर्विकासक किंवा त्याच्या उत्तराधिकारी यांना देय असलेल्या कोणत्याही रकमेसाठी वैयक्तिकरित्या जबाबदार असणार नाही. किंवा या पुनर्विकास कराराच्या अटींखालील कोणत्याही दायित्वावर.

**14.5 पुनर्विकासकाचे अधिकारी आणि कर्मचारी यांची गैर-जबाबदारी.** पुनर्विकासकाचा कोणताही सदस्य, अधिकारी, भागधारक, संचालक, भागीदार किंवा कर्मचारी नाही आणि पुनर्विकासकाचे सदस्य किंवा पुनर्विकासकाच्या सदस्यांचे कोणतेही सदस्य, अधिकारी, भागधारक, संचालक, भागीदार किंवा कर्मचारी टाउनशिपला वैयक्तिकरित्या जबाबदार असणार नाहीत, किंवा हितसंबंधातील कोणताही उत्तराधिकारी, पुनर्विकासकाकडून कोणताही चूक किंवा उल्लंघन झाल्यास किंवा या पुनर्विकास कराराच्या अटींखालील कोणत्याही दायित्वावर टाउनशिप किंवा त्यांच्या उत्तराधिकारी यांच्यामुळे देय असलेल्या कोणत्याही रकमेसाठी.

 **14.6 पुस्तके आणि अभिलेखांची तपासणी.**

1. टाउनशिपला वाजवी विनंतीवर आणि अजिबात हक्क असेल

या पुनर्विकास कराराच्या उद्देशांशी संबंधित पुनर्विकासकाची पुस्तके आणि नोंदी तपासण्यासाठी वाजवी वेळा.

1. पुनर्विकासकाला वाजवी वेळी तपासणी करण्याचा अधिकार असेल

या पुनर्विकास कराराच्या उद्देशांशी संबंधित टाउनशिपची पुस्तके आणि रेकॉर्ड.

1. अशा तपासण्या एका कायदेशीर व्यावसायिक हेतूसाठी असणे आवश्यक आहे ज्यावर परिणाम होतो

तपासणी करणार्‍या पक्षाचे भौतिक हित.

1. अशा तपासण्या एका वेळी आणि करू नयेत अशा पद्धतीने केल्या पाहिजेत

ज्या पक्षाच्या पुस्तकांची आणि नोंदींची तपासणी केली जात आहे त्या पक्षाच्या व्यावसायिक कामकाजात अवास्तव हस्तक्षेप करा.

* 1. **सार वेळ.** या करारातील इतर कोणत्याही तरतुदी असूनही, टाउनशिपने लागू कायद्याच्या अंतर्गत आणि त्यानुसार परवानगी दिल्याप्रमाणे “सारांशाचा काळ” सूचना देण्याचा अधिकार राखून ठेवला आहे.
	2. **करारातील बदल.** या करारामध्ये कोणताही बदल, माफी, दुरुस्ती, डिस्चार्ज किंवा बदल हे लिखित स्वरूपात, रितसर अधिकृत आणि पुनर्विकासक आणि टाउनशिप यांनी स्वाक्षरी केल्याशिवाय वैध असणार नाही.
	3. **नोटीस.** या पुनर्विकास करारांतर्गत कोणत्याही पक्षाकडून दुसर्‍याला द्यावी लागणारी नोटीस, मागणी किंवा इतर संप्रेषण ( **“सूचना”** ) लिखित स्वरूपात असेल आणि युनायटेड स्टेट्स नोंदणीकृत किंवा प्रमाणित मेल, पोस्टेज प्रीपेडद्वारे पाठवले असल्यास ते पुरेसे दिले जाईल किंवा वितरित केले जाईल. आणि परतीची पावती विनंती केलेली, किंवा रात्रभर कुरियरद्वारे वितरित केली जाते किंवा वैयक्तिकरित्या वितरित केली जाते (पावती पावतीसह), किंवा पक्षकारांना त्यांच्या संबंधित पत्त्यांवर, किंवा अशा इतर पत्त्यावर किंवा पत्त्यांवर, पक्ष किंवा त्यांचे वकील वेळोवेळी लिखित स्वरूपात नियुक्त करू शकतात आणि या कलमात प्रदान केल्यानुसार इतरांना पाठवू शकतात.

**टाउनशिप बद्दल :**

वेस्ट ऑरेंजचे टाउनशिप

66 मुख्य रस्ता

वेस्ट ऑरेंज, न्यू जर्सी ०७०५२-५३१३

ATTN: महापौर रॉबर्ट डी. पॅरिसी आणि जॉन सेयर्स, व्यवसाय प्रशासक

**प्रतीसह :**

रिचर्ड ट्रेंक, Esq.

McManimon, स्कॉटलंड आणि Baumann, LLC

75 लिव्हिंगस्टन अव्हेन्यू

रोझेलँड, न्यू जर्सी ०७०६८

**पुनर्विकासकासाठी :**

ग्रीन एसेक्स पार्टनर्स अर्बन रिन्यूअल, LLC c/o BNE रिअल इस्टेट ग्रुप 16 मायक्रोलॅब रोड, सूट ए लिव्हिंग्स्टन, न्यू जर्सी 07039

**याची प्रत सह** :

फ्रान्सिस एक्स. रेगन, Esq.

DeCotiis, FitzPatrick, Cole & Giblin, LLP

ग्लेनपॉइंट सेंटर वेस्ट

500 फ्रँक डब्ल्यू. बुर बुलेवर्ड, सुट 31

Teaneck, न्यू जर्सी 07666

वेळोवेळी एकतर पक्ष या सूचना तरतुदीच्या सर्व उद्देशांसाठी भिन्न व्यक्ती किंवा पत्ता नियुक्त करू शकतो आणि इतर पक्षाला अशा तरतुदींनुसार पत्ता बदलण्याआधी दहा (10) दिवसांपेक्षा कमी सूचना देऊ शकतो. पत्त्याद्वारे डिलिव्हरी मिळाल्यावर किंवा नाकारल्यानंतर नोटिस प्रभावी होतील.

**14.10 लेख आणि विभागांची शीर्षके.** या पुनर्विकास कराराच्या अनेक लेखांची आणि विभागांची शीर्षके, सामग्री सारणीमध्ये किंवा उक्त लेख आणि विभागांच्या शीर्षस्थानी नमूद केल्यानुसार, केवळ संदर्भाच्या सोयीसाठी घातली गेली आहेत आणि त्यातील कोणत्याही तरतुदींचा अर्थ लावताना किंवा त्याचा अर्थ लावताना त्याकडे दुर्लक्ष केले जाईल. .

**14.11 विच्छेदनक्षमता.** या पुनर्विकास करारातील कोणतेही कलम आणि कलम, खंड किंवा तरतुदीची वैधता उर्वरित लेख आणि कलम, कलम किंवा तरतुदी यांच्या वैधतेवर परिणाम करणार नाही.

**14.12 उत्तराधिकारी बांधील.** हा पुनर्विकास करार संबंधित पक्षांना आणि त्यांच्या अनुमत उत्तराधिकारी आणि नियुक्त्यांना बंधनकारक असेल.

**14.13 नियमन कायदा; अधिकार क्षेत्र आणि ठिकाण; ज्युरी चाचणी माफी.** हा पुनर्विकास करार न्यू जर्सी राज्याच्या कायद्यांनुसार शासित केला जाईल आणि त्याचा अर्थ लावला जाईल आणि त्याच्या कायद्यांच्या तत्त्वांचा विरोध न करता त्याची अंमलबजावणी केली जाईल. याखालील कोणतीही कृती केवळ न्यू जर्सी राज्याच्या न्यायालयात किंवा न्यू जर्सी जिल्ह्यामध्ये अधिकार क्षेत्र असलेल्या युनायटेड स्टेट्स न्यायालयात आणली जाईल, दोन्ही बाबतीत एसेक्स काउंटी, न्यू जर्सी येथे बसून पुनर्विकासक अशा सर्व आक्षेपांना माफ करतो . ठिकाण. पुनर्विकासक, हमीदार आणि टाउनशिप, स्वतःसाठी आणि त्यांच्या उत्तराधिकार्‍यांसाठी आणि नियुक्ती, याद्वारे या करारामुळे किंवा त्याच्या संबंधात उद्भवलेल्या कोणत्याही कृतीमध्ये ज्युरीद्वारे चाचणी माफ करतात.

**14.14 समकक्ष.** हा पुनर्विकास करार समकक्षांमध्ये अंमलात आणला जाऊ शकतो. असे सर्व समकक्ष मूळ मानले जातील आणि एकत्रितपणे एक आणि समान साधन बनतील.

**14.15 प्रदर्शने.** या पुनर्विकास कराराशी संलग्न केलेले कोणतेही आणि सर्व प्रदर्शन याद्वारे या संदर्भाद्वारे या पुनर्विकास कराराचा एक भाग बनवले आहेत.

**14.16 संपूर्ण करार.** हा पुनर्विकास करार पक्षांमधील संपूर्ण पुनर्विकास करार तयार करतो आणि यातील विषयाशी संबंधित पक्षांमधील सर्व आधीच्या मौखिक आणि लेखी करारांची जागा घेतो.

**14.17 माफी.** या पुनर्विकास करारांतर्गत कोणत्याही पक्षाच्या कोणत्याही दायित्वाच्या संदर्भात कोणत्याही पक्षाने केलेली कोणतीही माफी ही लेखी आणि त्या मर्यादेपर्यंत स्पष्टपणे माफ केलेल्या पक्षाच्या इतर कोणत्याही अधिकारांची माफी मानली जाणार नाही.

**14.18 जगणे नाही.** स्पष्टपणे अन्यथा प्रदान केल्याशिवाय पक्षांचे किंवा WOOEP चे कोणतेही अधिकार आणि दायित्व या कराराच्या समाप्तीपर्यंत टिकून राहणार नाहीत.

**14.19 विवादाचे निराकरण** . आपत्कालीन मदतीची आवश्यकता नसल्यास, कोणताही पक्ष इतर पक्षांना लेखी नोटीस पाठवून विवाद सोडवण्यासाठी मध्यस्थी सुरू करू शकतो. मध्यस्थीची विनंती करणारा पक्ष मध्यस्थ म्हणून काम करण्यासाठी तीन किंवा अधिक लोकांची यादी प्रदान करेल, ज्यांचे वकील किंवा पक्षांशी आर्थिक किंवा वैयक्तिक संबंध नाहीत. मध्यस्थ म्हणून काम करण्यासाठी सूचीबद्ध केलेल्या तीन लोकांपैकी एकाची निवड करण्यासाठी इतर पक्षांना यादी मिळाल्यापासून 10 दिवसांचा अवधी आहे, ज्याची निवड दुसऱ्या पक्षाला लेखी कळवली जाईल. इतर पक्षाने मध्यस्थ म्हणून काम करण्यासाठी सूचीबद्ध केलेल्या तीन लोकांपैकी एकाची निवड न केल्यास, मध्यस्थीची विनंती करणारा पक्ष सूचीमधून निवडू शकतो. मध्यस्थाचा तासाचा दर प्रति तास $600.00 पेक्षा जास्त नसावा, जो पक्षांमध्ये समान प्रमाणात विभाजित केला जाईल. मध्यस्थी सुरू करण्याच्या सूचनेपासून तीस (30) दिवसांच्या आत निष्कर्ष काढण्यासाठी मध्यस्थीचे निराकरण झाले नाही, तर कोणताही पक्ष खटला सुरू करू शकतो.

**याच्या साक्षीने** , पक्षांनी हा पुनर्विकास घडवून आणला आहे

करार योग्यरित्या अंमलात आणण्यासाठी आणि तारखेनुसार त्यांचे कॉर्पोरेट सील चिकटवले आणि प्रमाणित केले जातील

|  |  |
| --- | --- |
| प्रथम वर लिहिले. |  |
| साक्षांकित करा | **वेस्ट ऑरेंजचे टाउनशिप,****न्यू जर्सी** |
|   | द्वारे:  |
|   | रॉबर्ट डी. पॅरिसी, महापौर |
| साक्षीदार: | **ग्रीन एसेक्स पार्टनर्स शहरी****नूतनीकरण, एलएलसी** |
|   | द्वारे:  |

या कराराच्या कलम III, कलम 10.2k आणि कलम 13.5 अंतर्गत आपली स्पष्ट जबाबदारी पार पाडण्यास सहमती देण्याच्या उद्देशाने केवळ अधोस्वाक्षरी केलेले या करारामध्ये सामील होतात, तथापि, या कराराच्या अटी व शर्ती आणि त्यांच्या पक्षांनी केलेल्या कामगिरीच्या अधीन येथे संबंधित जबाबदार्या.

|  |  |
| --- | --- |
| साक्षीदार: | **वेस्ट ऑरेंज ऑफिस एक्झिक्युटिव्ह****पार्क, एलएलसी** |
|   | द्वारे:  |

**सार्वजनिक डॉग पार्कचे प्रदर्शन करा**

**मालमत्तेवर अंदाजे स्थान**

**B LOT 41.02 METES आणि BOUNDS प्रदर्शित करा**

**C इन्फ्रास्ट्रक्चर सुधारणा प्रदर्शित करा**

# प्रकल्पाचे वेळापत्रक

अंदाजे बांधकाम वेळापत्रक

एका टप्प्यात बांधल्यास अंदाजे प्रकल्प वेळापत्रक

|  |  |
| --- | --- |
| साइट प्लॅन अर्ज सादर करणे | ३/१/२०२० |
| प्रकल्पासाठी सर्व मंजुरी मिळाल्याची पावती | ४/१/२०२१ |
| बांधकामाची सुरुवात | ६/१/२०२१ |
| बांधकाम पूर्ण करणेप्रकल्प टप्प्याटप्प्याने असल्यास अंदाजित प्रकल्प वेळापत्रक | ६/१/२०२४ |
| साइट प्लॅन अर्ज सादर करणे | ३/१/२०२० |
| प्रकल्पासाठी सर्व मंजुरी मिळाल्याची पावती | ४/१/२०२१ |
| टप्पा 1 बांधकामाची सुरुवात (अंदाजे 300 युनिट्स) | ६/१/२०२१ |
| टप्पा 1 बांधकाम पूर्ण करणे | ९/१/२०२३ |
| टप्पा 2 बांधकामाची सुरुवात (अंदाजे 125 युनिट्स) | १/१/२०२५ |
| टप्पा 2 बांधकाम पूर्ण करणे | १/१/२०२७ |

**पदभार प्रमाणपत्र**

# करार आणि निर्बंधांची फॉर्म घोषणा

रेकॉर्ड करा आणि येथे परत या:

McManimon, स्कॉटलंड आणि Baumann, LLC

75 लिव्हिंगस्टन अव्हेन्यू, दुसरा मजला रोझलँड, न्यू जर्सी 07068

लक्ष द्या: रिचर्ड ट्रेंक, Esq.

# करार आणि निर्बंधांची घोषणा

वेस्ट ऑरेंज, न्यू जर्सीच्या टाउनशिपमध्ये ब्लॉक 155, लॉट्स 40.02 आणि 42.02 (“ **मालमत्ता** ”)

ही निर्बंधांची घोषणा आज \_\_\_\_\_\_, 2019 च्या **TOWNSHIP OF WEST ORANGE** (“ **टाउनशिप** ”), न्यू जर्सी राज्यातील महानगरपालिका, 66 मेन स्ट्रीट, वेस्ट ऑरेंज, न्यू जर्सी येथे कार्यालये असलेल्या आणि दरम्यान केली आहे. 07052, *NJSA* 40A:12A-4(c) नुसार पुनर्विकास घटक म्हणून त्याच्या क्षमतेनुसार ;

आणि

**ग्रीन एसेक्स पार्टनर्स अर्बन रिन्यूअल, एलएलसी** , न्यू जर्सी राज्याची मर्यादित दायित्व कंपनी, सी/ओ बीएनई रिअल इस्टेट ग्रुप, 16 मायक्रोलॅब रोड, सूट ए, लिव्हिंग्स्टन, न्यू जर्सी 07039 8 (परवानगी मिळालेल्या उत्तराधिकार्‍यांसह किंवा यानंतर प्रदान केले जाते, " **पुनर्विकासक "** म्हणून संदर्भित ).

# साक्षीदार

**टाऊनशिपने** 9 जानेवारी, 2018 रोजी ठराव 17-18 स्वीकारला,

ब्लॉक 155, लॉट 40.02, 40.03, 41.02, 42.02, आणि ब्लॉक 155.21, लॉट 40 एक गैर-निंदा म्हणून “पुनर्वकासाची गरज असलेले क्षेत्र” (“पुनर्विकास **क्षेत्र** ”) नुसार Non-development Area and Local RedevelingA4A *, Hospeal* RedevelingA4. -1आणि seq.(द" **पुनर्विकास कायदा** " *)* ; आणि

**जेव्हा** , पुनर्विकास कायद्यानुसार, टाउनशिपने 11 जून 2019 रोजी अध्यादेश 2573-19 स्वीकारला ज्यात पुनर्विकास क्षेत्रासाठी "एसेक्स ग्रीन-एक्झिक्युटिव्ह ड्राइव्ह पुनर्विकास योजना" नावाची पुनर्विकास योजना लागू केली गेली आणि पुढे दिनांक 0 मे 19 आणि 2019 रोजी वेळोवेळी पूरक, " **पुनर्विकास योजना** "); आणि

**तर** ,पुनर्विकासक हा ब्लॉक 155, लॉट्स 40.02 आणि 42.02 (“ **मालमत्ता** ”) चा करार खरेदीदार आहे आणि त्याने टाउनशिपला मालमत्तेसाठी पुनर्विकासक म्हणून नियुक्त करण्याचा प्रस्ताव सादर केला आहे; आणि

**कारण , पुनर्विकासकाने** *NJSA* नुसार \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (“ **पुनर्विकास करार** ”) दिनांकित टाउनशिप आणि पुनर्विकासक यांच्या दरम्यान अंमलात आणलेल्या पुनर्विकास करारामध्ये परिभाषित केलेल्या विशिष्ट प्रकल्पाचा विकास, बांधकाम आणि अंमलबजावणी करण्यासाठी करार केला . पुनर्विकास कायद्याचा 40A:12A-8(f); आणि

**तर** , *NJSA* . पुनर्विकास कायद्याच्या 40A:12A-9(a) मध्ये आवश्यक आहे की नगरपालिका आणि पुनर्विकासक यांच्यातील सर्व करार, भाडेपट्टे, कृत्ये आणि इतर साधनांमध्ये, इतर गोष्टींबरोबरच, आवश्यक असलेल्या जमिनीशी चालणारा करार असावा. . . मालकाने फक्त सध्याच्या पुनर्विकास योजनेत स्थापित केलेले वापर बांधावेत. . . ”; आणि

**कारण** , पुनर्विकास करारासाठी असे करार निर्बंधांच्या घोषणेमध्ये स्मरणात ठेवले जाणे आवश्यक आहे आणि घोषणा एसेक्स काउंटी लिपिकाच्या कार्यालयात नोंदवली जाणे आवश्यक आहे,

**आता म्हणून, ते खालीलप्रमाणे मान्य केले आहे** :

कलम 1. येथे अन्यथा परिभाषित न केलेल्या परिभाषित अटींचा पुनर्विकास करारामध्ये अशा अटींना नेमून दिलेला अर्थ असेल.

कलम 2. पुनर्विकास कराराच्या अटींच्या अधीन पुनर्विकास करार आणि सहमती दर्शवते:

1. पुनर्विकासक पुनर्विकास आराखडा, पुनर्विकास करार आणि सर्व लागू कायद्यांनुसार आणि अटींच्या अधीन राहून मालमत्तेवर प्रकल्प बांधेल.
2. पुनर्विकासक मालमत्ता किंवा तिचा कोणताही भाग अशा प्रकारे वापरणार नाही की जी सर्व भौतिक बाबींमध्ये पुनर्विकास योजना, मंजूरी आणि पुनर्विकास कराराशी सुसंगत नसेल. पुनर्विकासक केवळ पुनर्विकास योजनेत स्थापित केलेल्या वापरांचे बांधकाम करेल किंवा पुनर्विकास कायद्यानुसार टाउनशिपद्वारे वेळोवेळी पुनर्विकास योजनेत लिखित स्वरूपात बदल केला जाऊ शकतो.
3. खालील परिच्छेद (d) मध्ये परवानगी दिल्याशिवाय, NJSA 40A:12A-9(a) च्या अनुषंगाने, प्रकल्पासाठी किंवा त्याच्या कोणत्याही भागासाठी पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी करण्यापूर्वी, पुनर्विकासक यांच्या पूर्व लेखी संमतीशिवाय, पुनर्विकास करणार नाही. टाउनशिप, ज्याला टाउनशिप अवास्तवपणे रोखू, अट किंवा विलंब करणार नाही: (i) पुनर्विकासकाच्या पन्नास टक्के (50%) पेक्षा जास्त नियंत्रणाच्या बहुसंख्य मालकीमध्ये (एक व्यवहार असो किंवा एकापेक्षा अधिक व्यवहारांच्या एकत्रित परिणामामुळे), तथापि, टाउनशिप बहुसंख्य किंवा पुनर्विकासकाच्या (किंवा पुनर्विकासाशी संलग्न असलेल्या) प्रतिष्ठित वित्तीय संस्थेकडे हस्तांतरित करण्याच्या संमतीला अवास्तवपणे रोखणार नाही. *प्रामाणिक* वित्तपुरवठा उद्दिष्टे, पुनर्विकासाचे वर्तमान सदस्य घटकाच्या दैनंदिन नियंत्रणात राहतील, (ii) पुनर्विकास करारनामा किंवा त्यामधील किंवा मालमत्तेतील कोणतेही अधिकार नियुक्त करणे किंवा नियुक्त करण्याचा प्रयत्न करणे, (iii) करणे मालमत्ता किंवा पुनर्विकास प्रकल्पातील हितसंबंधातील संपूर्ण किंवा कोणत्याही भागाची कोणतीही एकूण किंवा आंशिक विक्री, भाडेपट्टी, हस्तांतरण किंवा वाहतूक; किंवा (iv) तारण ठेवा, किंवा सर्व किंवा मोठ्या प्रमाणात सर्व मालमत्ता हस्तांतरित करा (एकत्रितपणे, " **हस्तांतरण** "). पुनर्विकासकाने हस्तांतरणाचा प्रस्ताव दिल्यास, वर नमूद केल्याप्रमाणे, टाउनशिपने हस्तांतरणकर्त्याची ओळख, मुख्याध्यापक, पात्रता, प्रतिष्ठा आणि आर्थिक स्थिती यांच्याशी संबंधित कोणतीही माहिती किंवा कागदपत्रे विचारात घेण्यासाठी टाउनशिपला तात्काळ प्रदान करेल. टाउनशिपद्वारे हस्तांतरणास मान्यता दिल्यास, हस्तांतरणकर्ता, लिखित दस्तऐवजाद्वारे, जो टाउनशिपला फॉर्म आणि पदार्थात स्वीकार्य आहे, स्वतःसाठी आणि त्याच्या उत्तराधिकारी आणि नियुक्तीसाठी आणि टाउनशिपच्या फायद्यासाठी, स्पष्टपणे पुनर्विकासकाच्या सर्व जबाबदाऱ्या स्वीकारतील पुनर्विकास करार अशा विक्री, असाइनमेंट किंवा हस्तांतरित केलेल्या मालमत्तेच्या व्याजासाठी लागू होतो आणि त्यानंतरच्या हस्तांतरणाच्या अधिकाराशी संबंधित निर्बंधांसह, पुनर्विकासक ज्याच्या अधीन आहे त्या सर्व अटी आणि निर्बंधांच्या अधीन राहण्यास सहमती दर्शवेल. असे कोणतेही हस्तांतरण लागू करण्यासाठी प्रस्तावित केलेली सर्व संबंधित साधने आणि इतर कायदेशीर दस्तऐवज टाउनशिपला सादर केले जातील आणि जर हस्तांतरणकर्त्याला टाउनशिपने मान्यता दिली असेल, तर अशी मंजुरी पुनर्विकासकाला लिखित स्वरूपात सूचित केली जाईल.
4. पुनर्विकासक, परिच्छेद (c) च्या तरतुदींचे उल्लंघन न करता, NJSA 40A:12A-9(a) च्या आवश्यकतेच्या अधीन राहून, पुढील आवश्यकतेशिवाय, खालील हस्तांतरणांवर प्रभाव टाकू शकतो, ज्याला टाउनशिप त्याची सूचना मिळाल्यावर संमती देते. टाउनशिपद्वारे कारवाई (“ **परवानगी दिलेल्या हस्तांतरण** ”): (i) पुनर्विकासकाच्या संलग्न व्यक्तीकडे हस्तांतरण; (ii) निवासी भाडेकरूंना भाडेपट्टे; (iii) पुनर्विकास प्रकल्पाच्या बांधकामासाठी संस्थात्मक वित्तपुरवठा सुरक्षित करण्यासाठी गहाण; (iv) पर्यावरणीय करार आणि कोणत्याही परवानगीची किंवा मंजुरीची अट म्हणून DEP द्वारे लादलेले निर्बंध; (v) पुनर्विकासकामधील कोणत्याही व्याजाचे प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष हस्तांतरण पुनर्विकासकामध्ये स्वारस्य नसलेल्या व्यक्तीकडे, जर हस्तांतरण पुनर्विकासकाच्या मालकीच्या हिताच्या पन्नास टक्के (50%) पेक्षा कमी असेल आणि अन्यथा ते बदलत नाही. पुनर्विकासकाचे नियंत्रण; (vi) युटिलिटीजसाठी किंवा कोणत्याही मंजूरींच्या संदर्भात आवश्यक सुविधा, डीड प्रतिबंध आणि परवाने देणे; (vii) वारसा, योजना किंवा मृत्युपत्राद्वारे किंवा तात्काळ कौटुंबिक सदस्यावर कायद्याद्वारे किंवा अशा तात्काळ कुटुंब सदस्याच्या फायद्यासाठी स्थापन केलेल्या ट्रस्टद्वारे हस्तांतरण; आणि (viii) कोणताही करार किंवा करार जो पूर्वगामी अपवादांपैकी कोणताही अपवाद लागू करतो. या विभागात सूचीबद्ध केलेल्या कोणत्याही परवानगी दिलेल्या हस्तांतरणाच्या संदर्भात, पुनर्विकासक अशा परवानगी दिलेल्या हस्तांतरणाच्या तीस (३०) दिवसांच्या आत टाउनशिपला लेखी सूचना प्रदान करेल, ज्यामध्ये अशा परवानगी दिलेल्या हस्तांतरणाच्या स्वरूपाचे वर्णन आणि नाव(ने) आणि पत्ता यांचा समावेश आहे. (es) हस्तांतरित पक्ष, व्यक्ती आणि/किंवा संस्थांचा समावेश आहे.
5. पुनर्विकास प्रकल्पासाठी पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी केल्यावर, पुनर्विकासकाला वास्तविक मालमत्तेमध्ये त्याचे व्याज विकण्याचा अधिकार असेल.
6. पुनर्विकासक पुनर्विकास करार आणि इतर सर्व लागू कायदे, अध्यादेश, मंजूरी, नियम, विनियम आणि त्यास लागू असलेल्या आवश्यकतांचे पालन करून पुनर्विकास प्रकल्पाची रचना, अंमलबजावणी, पूर्ण आणि संचालन करेल, परंतु अशा झोनिंग, सॅनिटरी, प्रदूषण, आरोग्य यासह, परंतु इतकेच मर्यादित नाही. , पर्यावरण आणि सुरक्षितता अध्यादेश, कायदे आणि त्याखालील असे नियम आणि नियम जे लागू कायद्यांतर्गत पुनर्विकासकाला बंधनकारक असतील. पूर्वगामीला मर्यादित न ठेवता, पुनर्विकासक स्वत:च्या खर्चाने सर्व वादळी पाण्याच्या नियमांचे पालन करेल, ज्यामध्ये अडथळे, पुनर्भरण आणि पाण्याच्या गुणवत्तेशी संबंधित असलेल्या परंतु इतकेच मर्यादित नाही.
7. पुनर्विकासक वंश, रंग, धर्म, पंथ, राष्ट्रीय मूळ, वंश, शारीरिक अपंगत्व, वय, वैवाहिक स्थिती, लिंग, स्नेहपूर्ण किंवा लैंगिक प्रवृत्ती या कारणास्तव कोणत्याही व्यक्तीशी, किंवा व्यक्तींच्या गटाशी बेकायदेशीरपणे भेदभाव किंवा विभक्त करणार नाही, भाडेपट्टी, उपभाडे, भाडे, हस्तांतरण, वापर, भोगवटा, कार्यकाळ किंवा मालमत्तेचा उपभोग, किंवा पुनर्विकासक स्वतः, किंवा पुनर्विकासकाच्या अंतर्गत किंवा त्याद्वारे दावा करणारी कोणतीही व्यक्ती, निवडीच्या संदर्भात भेदभाव किंवा पृथक्करणाच्या अशा कोणत्याही प्रथा किंवा प्रथा स्थापित किंवा परवानगी देणार नाही मालमत्तेवर भाडेकरू, भाडेकरू, सबटेनंट, सबलेसी किंवा वेंडी यांचे स्थान, संख्या, वापर किंवा भोगवटा.
8. पुनर्विकासकर्ता असंबंधित व्यवहारासाठी मालमत्ता किंवा तिचा कोणताही भाग सुरक्षा किंवा संपार्श्विक म्हणून वापरणार नाही.

कलम 3. कलम 2 मध्ये नमूद केलेले करार आणि निर्बंध हे जमिनीशी चालणारे करार असतील हे अभिप्रेत आणि मान्य आहे. कलम 2 मधील सर्व करार, कोणत्याही परिस्थितीत, आणि तांत्रिक वर्गीकरण किंवा पदनाम, कायदेशीर किंवा अन्यथा, आणि केवळ पुनर्विकास करारामध्ये विशेषत: प्रदान केल्याशिवाय, कायद्याने आणि इक्विटीद्वारे परवानगी दिलेल्या पूर्ण मर्यादेपर्यंत बंधनकारक असतील. टाउनशिप आणि त्‍याच्‍या उत्तराधिकार्‍यांच्‍या बाजूने आणि लागू करण्‍यासाठी, आणि मालमत्‍तीच्‍या हितासाठी किंवा त्‍याच्‍या कोणत्‍याही भागाच्‍या हितासाठी, पुनर्विकासकाच्‍या, त्‍याच्‍या वारसदारांविरुद्ध आणि त्‍यामध्‍ये हितसंबंध असणार्‍या प्रत्‍येक उत्तराधिकार्‍याच्‍या विरुद्ध आणि त्‍यामधील कोणताही पक्ष मालमत्तेचा ताबा किंवा भोगवटा किंवा त्याचा कोणताही भाग. पूर्वगामी असूनही, कलम 2 मध्ये सेट केलेले करार आणि करार अशा सुधारणांसाठी पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी केल्यावर थांबतील आणि समाप्त होतील, तथापि, 2(g) मधील करार वेळेच्या मर्यादेशिवाय प्रभावी राहतील.

कलम 4. टाउनशिप आणि त्याचे उत्तराधिकारी आणि नियुक्ती हे कलम 2 मध्ये नमूद केलेल्या करारांचे आणि करारांचे लाभार्थी मानले जातील आणि त्यांच्या स्वत: च्या अधिकारासाठी आणि समुदायाच्या हितसंबंधांचे संरक्षण करण्याच्या हेतूने देखील मानले जातील आणि सहमत आहेत. इतर पक्ष, सार्वजनिक किंवा खाजगी, ज्यांच्या बाजूने किंवा कोणाच्या फायद्यासाठी असे करार आणि करार संपूर्ण कालावधीसाठी टाउनशिपच्या बाजूने चालतील ज्या दरम्यान असे करार आणि करार अंमलात आणि प्रभावी असतील, टाउनशिपमध्ये आहे की नाही याची पर्वा न करता असे करार आणि करार संबंधित असलेल्या कोणत्याही जमिनीचा किंवा त्यामधील स्वारस्य किंवा हितसंबंध असलेल्या कोणत्याही वेळी आहे, शिल्लक आहे किंवा मालक आहे.

**याच्या साक्षीने** , पक्षांनी करार आणि निर्बंधांची ही घोषणा त्यांच्या नावे त्यांच्या योग्य अधिकृत अधिकार्‍यांकडून किंवा व्यवस्थापकांद्वारे अंमलात आणण्यास कारणीभूत आहे, आणि त्यांचे कॉर्पोरेट सील त्यांच्या योग्य अधिकृत अधिकार्‍यांनी प्रमाणित केले आहे. सर्व प्रथम वर लिहिलेल्या तारखेनुसार.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| प्रमाणित करा:  | **वेस्ट ऑरेंजचे टाउनशिप** |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | द्वारे:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| टाउनशिप | नाव: रॉबर्ट डी. पॅरिसी |  |
| कारकून  | शीर्षक: महापौर |  |
| प्रमाणित करा: | **ग्रीन एसेक्स पार्टनर्स रिन्यूअल, एलएलसी** | **शहरी** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | नावाने:शीर्षक: |  |

**न्यू जर्सी राज्य:**

**:ss.:**

**एसेक्स काउंटी :**

**हे लक्षात ठेवा** की \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 2019 च्या या \_\_\_\_\_ दिवशी माझ्यासमोर, न्यू जर्सीचे एक नोटरी पब्लिक, सदस्य रॉबर्ट डी. पॅरिसी वैयक्तिकरित्या हजर झाले होते, ज्यांनी माझ्याकडून त्यांच्या शपथेवर रीतसर शपथ घेतली होती, तो माझ्यासमोर साक्षीत करतो आणि पुरावा देतो ते **टाउनशिप ऑफ वेस्ट ऑरेंज, न्यू जर्सी** चे महापौर आहेत याचे समाधान आहे , ज्याचे नाव इन इंस्ट्रुमेंटमध्ये आहे; अंमलात आणणे, तसेच हे इन्स्ट्रुमेंट बनवणे, टाउनशिप ऑफ वेस्ट ऑरेंजने रीतसर अधिकृत केले आहे आणि सांगितले आहे की इन्स्ट्रुमेंट वर स्वाक्षरी केली आहे आणि त्या मेयरने त्या संस्थेच्या स्वयंसेवी कृती आणि कृतीसाठी स्वाक्षरी केली आहे.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

नोटरी किंवा अॅटर्नी अॅट लॉ

न्यू जर्सी राज्य

**न्यू जर्सी राज्य:**

**:ss.:**

**देशाचा :**

**हे लक्षात ठेवा** की, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 2019 च्या या \_\_\_ दिवशी माझ्यासमोर, न्यू जर्सीचा एक नोटरी पब्लिक, सदस्य, वैयक्तिकरित्या \_\_\_\_\_\_\_ हजर झाला होता, ज्याने, माझ्याकडून त्याच्या/तिच्या शपथेवर रीतसर शपथ घेऊन, पदच्युत केले आणि माझ्या समाधानाचा पुरावा दिला. ते **GREEN ESSEX PARTNERS URBAN RENEWAL LLC चे व्यवस्थापकीय सदस्य आहेत** , ज्याचे नाव इन्स्ट्रुमेंटमध्ये आहे; अंमलबजावणी, तसेच हे इन्स्ट्रुमेंट तयार करणे, संस्थेने रीतसर अधिकृत केले आहे आणि सांगितले आहे की इन्स्ट्रुमेंट या संस्थेच्या स्वयंसेवी कृत्यासाठी आणि कृत्यासाठी व्यवस्थापक सदस्याने स्वाक्षरी केली आणि वितरित केली.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

नोटरी किंवा अॅटर्नी अॅट लॉ

न्यू जर्सी राज्य

# जी पायलट आणि रॅब प्रदर्शित करा

|  |  |
| --- | --- |
| पायलटचा कार्यकाळ:एलटीटीई पायलट | आर्थिक कराराच्या अंमलबजावणीपासून 35 वर्षांपेक्षा कमी किंवा भरीव पूर्ण झाल्यापासून 30 वर्षे |
| गणना: | सुधारणांसाठी कर आकारणीतून सूट देण्याच्या विचारात आणिजमीन, सूट टर्म दरम्यान, संस्था टाउनशिपला एजीआर गणना, TOD गणना किंवा अनप्लेज्ड वार्षिक सेवा शुल्क यापेक्षा जास्त म्हणून गणना केलेले वार्षिक सेवा शुल्क खालीलप्रमाणे देईल: |

1. एजीआर गणना (“ **एजीआर गणना** ”) खालीलप्रमाणे केली जाईल:
	1. पहिला टप्पा: वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेपासून ते वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या दहाव्या (10व्या) वर्धापन दिनापर्यंत, AGR गणना AGRच्या 10.5% असेल;
	2. वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या दहाव्या (10 व्या ) वर्धापनदिनानंतर पहिल्या दिवसापासून ते वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या विसाव्या (20 व्या ) वर्धापन दिनापर्यंत, AGR गणना AGR च्या 11.5% असेल;
	3. वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या विसाव्या (20 व्या ) वर्धापनदिनानंतर पहिल्या दिवसापासून ते वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या तीसव्या (30 व्या ) वर्धापन दिनापर्यंत, AGR गणना AGR च्या 12.5% असेल.
2. कोणत्याही वर्षासाठी टीओडी गणना (“ **टीओडी गणना ”) खालीलप्रमाणे केली जाईल:**
	1. पहिला टप्पा: वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेपासून ते वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या पंधराव्या (15 व्या) वर्धापन दिनापर्यंत, TOD गणना कराच्या रकमेच्या 0% असेल अन्यथा मालमत्तेच्या मूल्यावर आणि सुधारणांवर देय असेल;
	2. वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या पंधराव्या (15 व्या ) वर्धापनदिनानंतर पहिल्या दिवसापासून ते वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या विसाव्या (20 व्या ) वर्धापन दिनापर्यंत, TOD गणना रक्कमेच्या 20% असेल. मालमत्तेच्या मूल्यावर आणि सुधारणांवर अन्यथा देय कर;
	3. व्या ) वर्धापनदिनानंतर पहिल्या दिवसापासून, वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या सव्वीसव्या (26 व्या ) वर्धापन दिनापर्यंत, TOD गणना रक्कमेच्या 40% असेल मालमत्तेच्या मूल्यावर आणि सुधारणांवर अन्यथा देय करांचे;
	4. चौथा टप्पा: वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या सव्वीसाव्या (२६व्या ) वर्धापनदिनानंतर पहिल्या दिवसापासून, वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या एकविसाव्या (२९व्या ) वर्धापन दिनापर्यंत, TOD गणना ६०% असेल मालमत्तेच्या मूल्यावर आणि सुधारणांवर अन्यथा देय करांची रक्कम;
	5. पाचवा टप्पा: वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या एकविसाव्या (२९ व्या ) वर्धापनदिनानंतर पहिल्या दिवसापासून ते वार्षिक सेवा शुल्क सुरू होण्याच्या तारखेच्या तीसव्या (३० व्या ) वर्धापन दिनापर्यंत, TOD गणना रक्कमेच्या 80% असेल. मालमत्तेच्या मूल्यावर आणि सुधारणांवर अन्यथा देय करांचे.

(b) आर्थिक करारामध्ये परिभाषित केल्यानुसार अनप्लेज्ड वार्षिक सेवा शुल्क.

|  |  |
| --- | --- |
| RAB रक्कम: | $4.5 दशलक्ष पेक्षा जास्त नसावे |
| बाँड: | $4.5 दशलक्ष |
| RAB टर्म: | 30 वर्षे |
| सुरक्षा: | प्रतिज्ञा केलेले वार्षिक सेवा शुल्कRAB टाउनशिपसाठी गैर-आश्रय घेणार आहेत |
| RAB जारी करणे: | पुनर्विकासकाने ब्लॉक 155, लॉट 40.02 आणि 42.02 चे संपादन केल्यानंतर 30 दिवसांच्या आत. प्रति युनिट आधारावर बाँड, किंवा प्रो रेटा भाग (उदाहरणार्थ प्रदर्शन G1 पहा), प्रकल्पासाठी किंवा प्रकल्पाच्या एका भागासाठी भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केल्यावर व्याज जमा होण्यास सुरुवात होईल. |
| जारी करण्याचा खर्च: | बाँड जारी करण्याचे सर्व खर्च, टाऊनशिपच्या सर्व व्यावसायिकांच्या सर्व वाजवी खर्चांसह, बाँड सल्लागार, नगरपालिकेचा सल्लागार, सामान्य सल्लागार आणि बॉण्ड कायदेशीररित्या अधिकृत आणि जारी करण्यासाठी वाजवीपणे आवश्यक असलेले इतर कोणतेही व्यावसायिक, WOOEP द्वारे अदा केले जातील, एकतर बाँडच्या उत्पन्नातून, WOOEP पेमेंट्समधून किंवा दोन्हीच्या मिश्रणातून. जारी करताना टाउनशिपसोबतच्या त्यांच्या फी करारानुसार व्यावसायिकांना भरपाई दिली जाईल. |
| व्याज दर: | ५.७५% |
| उत्पन्न: | बाँडची रक्कम पुढील क्रमाने अदा करण्यासाठी वापरली जाईल: (1) लायब्ररी सुधारणांच्या बांधकामासाठी टाउनशिपला $1.5 दशलक्ष, आणि (2) जारी करण्याच्या (वरील) खर्चाच्या देयकाच्या अधीन, उर्वरित |

पायाभूत सुविधा सुधारणा आणि सार्वजनिक डॉग पार्कच्या बांधकामासाठी पुनर्विकासकाला. टाऊनशिप, WOOEP आणि पुनर्विकासक यांच्याद्वारे करावयाच्या एस्क्रो कराराच्या किंवा बांधकाम करारानुसार, टाउनशिप लायब्ररी सुधारणांच्या बांधकामासाठी पुनर्विकासक किंवा अन्य कंत्राटदाराला पेमेंट प्रलंबित असलेल्या हितसंबंधित ट्रस्ट खात्यात $1.5 दशलक्ष जमा करेल. $1.5 दशलक्ष वर जमा झालेले कोणतेही व्याज WOOEP ला दिले जाईल.

|  |  |
| --- | --- |
| निधीचा प्रवाह: | पुनर्विकासक टाऊनशिपला सर्व प्रतिज्ञा केलेले वार्षिक सेवा शुल्क देईल. टाऊनशिपला मिळालेल्या प्रतिज्ञा वार्षिक सेवा शुल्कातून टाउनशिप RAB धारकांना पैसे देईल. टाऊनशिपद्वारे तारण ठेवलेले वार्षिक सेवा शुल्क वसूल केले असल्यासच कर्ज सेवा देयक माफ करण्यासाठी टाऊनशिप जबाबदार असेल. |
| परिपक्वता वेळापत्रक: | वर्ष 1 | $258,750 |
|  | वर्ष 2 | $288,750 |
|  | वर्ष 3 | $३२७,०२५ |
|  | वर्ष 4 | $३२३,००० |
|  | वर्ष 5 | $३२३,९७५ |
|  | वर्ष 6 | $३२४,६६३ |
|  | वर्ष 7 | $३२५,०६३ |
|  | वर्ष 8 | $३२५,१७५ |
|  | वर्ष 9 | $३२५,००० |
|  | वर्ष 10 | $३२४,५३८ |
|  | वर्ष 11 | $३२३,७८८ |
|  | वर्ष १२ | $३२७,७५० |
|  | वर्ष १३ | $३२६,१३८ |
|  | वर्ष 14 | $३२४,२३८ |
|  | वर्ष १५ | $३२७,०५० |
|  | वर्ष १६ | $३२४,२८८ |
|  | वर्ष १७ | $३२६,२३८ |
|  | वर्ष १८ | $३२७,६१३ |
|  | वर्ष १९ | $३२३,४१३ |
|  | वर्ष २० | $३२३,९२५ |
|  | वर्ष 21 | $३२३,८६३ |
|  | वर्ष 22 | $३२८,२२५ |
|  | वर्ष 23 | $३२६,७२५ |
|  | वर्ष 24 | $३२४,६५० |
|  | वर्ष 25 | $३२७,००० |
|  | वर्ष 26 | $३२३,४८८ |
|  | वर्ष 27 | $३२४,४०० |
|  | वर्ष 28 | $३२४,४५० |
|  | वर्ष 29 | $३२३,६३८ |
|  | वर्ष 30 | $३११,९६३ |

भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त केलेल्या युनिट्सच्या टक्केवारीसाठी प्रमाणानुसार समायोजनाच्या अधीन.

 **प्रदर्शन एच**

**कर करार**

# मी प्रवेश कराराचा अधिकार फॉर्म प्रदर्शित करतो

## प्रवेशाचा अधिकार करार

येथे कार्यालयांसह **वेस्ट ऑरेंज ऑफिस एक्झिक्युटिव्ह पार्क एलएलसी मधील** प्रवेशाचा अधिकार (हा “ करार ”)

782 Lyons Avenue, Irvington, New Jersey 07111, यात संदर्भित

**" मालक ,"** म्हणून करार

- आणि -

**द टाउनशिप ऑफ वेस्ट ऑरेंज, न्यू जर्सी,** 66 मेन स्ट्रीट, वेस्ट ऑरेंज, न्यू जर्सी 07052 येथे कार्यालयांसह, या करारामध्ये " **प्रवेशकर्ता** " म्हणून उल्लेख आहे.

**पार्श्वभूमी A. येथे संलग्न केलेल्या** प्रदर्शन A मध्ये सूचीबद्ध केलेल्या जागेचा मालक आहे (“ परिसर ”).

1. परिसराच्या संभाव्य संपादनाच्या अपेक्षेने, प्रवेशकर्त्याला स्वतःसाठी आणि त्याच्या सल्लागारांसाठी (“ सल्लागार ”) परिसरामध्ये काही तपासात्मक क्रियाकलाप पार पाडण्याच्या उद्देशाने परिसरात प्रवेशाचा अधिकार हवा आहे.
2. या करारामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्तींनुसार मालक प्रवेशदार आणि सल्लागारांना जागेत प्रवेशाचा मर्यादित अधिकार देण्यास इच्छुक आहे.

आता, म्हणून, या करारामधील वचने आणि परस्पर करार लक्षात घेऊन, पक्ष खालीलप्रमाणे सहमत आहेत:

## व्याख्या

1. “ व्यवसाय दिवस ” म्हणजे शनिवार, रविवार किंवा ज्या दिवशी राष्ट्रीय बँकिंग संघटना अधिकृत आहेत किंवा बंद करणे आवश्यक आहे अशा दिवसाव्यतिरिक्त कोणताही दिवस.
2. “ प्रभावी तारीख ” म्हणजे या कराराची तारीख, खाली प्रदान केल्याप्रमाणे.
3. " पर्यावरणीय दस्तऐवज " म्हणजे प्रवेशकर्त्याच्या ताब्यातील किंवा नियंत्रणाखाली असलेले सर्व दस्तऐवज, त्याचे कर्मचारी, एजंट, कंत्राटदार, पर्यावरण सल्लागार किंवा ते सर्व, परिसर किंवा त्याच्या परिसराच्या पर्यावरणीय स्थितीशी संबंधित.
4. " पर्यावरणीय कायदे " म्हणजे प्रत्येक फेडरल, राज्य, काउंटी आणि नगरपालिका कायदा, अध्यादेश, नियम, नियमन, आदेश, निर्देश किंवा आवश्यकता, आता अस्तित्वात असलेले किंवा त्यानंतर लागू केलेले किंवा प्रसिध्द केलेले, सर्व सुधारणा आणि उत्तराधिकारी कायदे, अध्यादेश, नियम, नियम. , धूर, वाफ, काजळी, धूर, ऍसिडस्, अल्कली, रसायने, कचरा, पेट्रोलियम उत्पादने किंवा उपउत्पादने, एस्बेस्टोस यासह कोणत्याही घन, द्रव, वायू किंवा थर्मल दूषित घटकांशी संबंधित कोणत्याही सरकारी प्राधिकरणाचे आदेश, निर्देश किंवा आवश्यकता , PCBs, फॉस्फेट्स, शिसे किंवा इतर जड धातू, युरिया फॉर्मल्डिहाइड फोम इन्सुलेशन, रेडॉन वायू, कोणताही घन किंवा द्रव कचरा (घातक कचऱ्यासह), घातक वायु प्रदूषक, घातक पदार्थ, घातक रासायनिक पदार्थ आणि मिश्रण, विषारी पदार्थ आणि विषारी पदार्थ.
5. “ सरकारी प्राधिकरण ” म्हणजे फेडरल, राज्य, काउंटी किंवा नगरपालिका सरकार आणि कोणताही विभाग, एजन्सी, ब्युरो किंवा इतर तत्सम प्रकारची संस्था ज्यांकडून अधिकार प्राप्त करतात किंवा कोणत्याही पर्यावरण कायद्यानुसार निर्माण केले जातात.
6. “ LSRP ” म्हणजे साइट रेमीडिएशन रिफॉर्म अॅक्ट, NJ.SA 58:10C-l et seq. मध्ये परिभाषित केल्यानुसार परवानाधारक साइट रेमिडिएशन प्रोफेशनल, आणि त्याअंतर्गत जाहीर केलेले नियम आणि नियम.

## अधिकार आणि प्रवेशाच्या अटी

1. याद्वारे मालक प्रवेशकर्त्याला आणि सल्लागारांना आवारात (“उपक्रम” ) विशिष्ट तपासणी क्रियाकलाप करण्यासाठी , प्रवेशकर्त्याच्या एकट्या खर्चावर आणि केवळ अटी व शर्तींवर, परिसरामध्ये प्रवेश करण्याचा गैर-अनन्य आणि मर्यादित अधिकार प्रदान करतो. या करारात नमूद केले आहे.
2. परिसराच्या सामान्य ऑपरेशनमध्ये हस्तक्षेप कमी करण्यासाठी क्रियाकलापांचे कार्यप्रदर्शन मालकाच्या प्रतिनिधीसह समन्वयित केले जाईल. सर्व क्रियाकलाप अशा वेळी आणि आठवड्याच्या अशा दिवसांत केले जातील जसे की मालकाने स्वतःच्या आणि पूर्ण विवेकबुद्धीने निर्धारित केले पाहिजे आणि अशा प्रकारे केले जावे ज्याचा मालक, भाडेकरू किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तीवर किंवा प्राप्तकर्त्यावर कोणताही विपरीत परिणाम होणार नाही. मालक, त्यांचे संबंधित एजंट, कर्मचारी किंवा निमंत्रित किंवा त्या सर्वांद्वारे वापर आणि वहिवाटीचे अधिकार.
3. प्रवेशकर्त्याने, त्याच्या संपूर्ण खर्चाने आणि खर्चाने, सर्व पर्यावरणीय कायद्यांनुसार, आवारातील नमुने गोळा करण्याशी संबंधित सर्व उपकरणे, साहित्य, माती, पाणी आणि मोडतोड त्वरित काढून टाकणे आणि विल्हेवाट लावणे आवश्यक आहे **.**
4. प्रवेशिका सहभागी होणार नाही, त्यांच्याशी सल्लामसलत करणार नाही किंवा त्याचा वापर करणार नाही आणि याची खात्री करेल की प्रवेशकर्त्याचे सल्लागार, क्रियाकलापांच्या संदर्भात LSRP मध्ये गुंतलेले नाहीत, सल्लामसलत करत नाहीत किंवा वापरत नाहीत, परिसरामध्ये कोणताही LSRP प्रवेश प्रदान करतात किंवा परिणामांचे पुनरावलोकन करण्यासाठी कोणत्याही LSRP ला गुंतवून ठेवतात. क्रियाकलाप किंवा मालकाच्या पूर्व संमतीशिवाय क्रियाकलाप किंवा परिसराशी संबंधित कोणतीही माहिती किंवा दस्तऐवज, जी मालकाच्या संपूर्ण आणि पूर्ण विवेकबुद्धीने मंजूर केली जाऊ शकते.
5. प्रवेशकर्त्याद्वारे किंवा त्याच्या वतीने आवारात केलेले सर्व क्रियाकलाप, एकदा सुरू झाल्यानंतर, वाजवी परिश्रमपूर्वक पूर्ण केले जातील आणि प्रवेशकर्त्याद्वारे पूर्ण पैसे दिले जातील, सर्व बांधकाम किंवा इतर धारणाधिकार आणि बोजा यापासून मुक्त आणि मुक्त असतील आणि सर्व नुसार केले जातील. कोणत्याही सरकारी प्राधिकरणाचे लागू असलेले कायदे, अध्यादेश, नियम, विनियम, आदेश आणि आवश्यकता, मर्यादा नसलेल्या पर्यावरण कायद्यांसह. प्रवेशकर्त्याद्वारे किंवा त्याच्या वतीने केल्या जाणार्‍या सर्व क्रियाकलाप चांगल्या आणि कामानुरूप रीतीने आणि अशा रीतीने केले जातील जेणेकरुन परिसराचे कोणतेही नुकसान होऊ नये किंवा मालक, भाडेकरू किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तीद्वारे जागेचा वापर आणि वहिवाट यात हस्तक्षेप होऊ नये. मालक, किंवा त्यांच्या संबंधित एजंट, कर्मचारी किंवा निमंत्रितांद्वारे वापर आणि भोगवटाचे अधिकार प्राप्त करणारी अन्य व्यक्ती किंवा संस्था. प्रवेशकर्त्याने, मालकाच्या वाजवी समाधानासाठी, आणि अशा वेळी आणि अशा अटी व शर्तींवर मालकाने स्वतःच्या आणि पूर्ण विवेकबुद्धीनुसार, कोणत्याही परिस्थितीत मालमत्तेचे कोणतेही नुकसान झाल्यास दुरुस्ती किंवा पुनर्स्थित करणे आवश्यक आहे. एंट्री, आणि एंट्री सुरू झाल्यावर मालमत्तेला त्याच्या मूळ स्थितीत लक्षणीयरीत्या पुनर्संचयित करेल.
6. आवारातील प्रत्येक प्रवेशापूर्वी, प्रवेशकर्त्याने:
	1. सुसज्ज करणे किंवा मालकास सुसज्ज करणे, आणि देखभाल करण्याचे कारण आणि

प्रभावीपणे, आणि मालकाच्या खर्चाशिवाय, प्रत्येक वेळी जेव्हा जागेवर कोणतीही नोंद केली जाते तेव्हा, वैयक्तिक दुखापतीच्या दाव्यांविरुद्ध विम्याचा पुरावा (जे विम्याच्या प्रमाणपत्राच्या स्वरूपात असू शकते (उदा. ACCORD 25)) मृत्यूसह), आणि मालमत्तेचे नुकसान, पॉलिसी किंवा व्यावसायिक सामान्य सार्वजनिक दायित्व विम्याच्या धोरणांतर्गत शारीरिक इजा (मृत्यूसह) संदर्भात $1,000,000 पेक्षा कमी नाही आणि अतिरिक्त दायित्व विमा $3,000,000 पेक्षा कमी नाही, मालकाला अतिरिक्त विमाधारक म्हणून नाव देणे , कोणती आवश्यकता "अतिरिक्त विमा" किंवा "छत्री विमा" द्वारे पूर्ण केली जाऊ शकते. प्रत्येक पॉलिसी घटनांच्या आधारावर असेल आणि केलेल्या दाव्याच्या आधारावर नाही. प्रत्येक पॉलिसी मालकाला किमान तीस (30) दिवस अगोदर लेखी सूचना दिल्याशिवाय ती रद्द करता येणार नाही अशी तरतूद करेल आणि प्रत्येक पॉलिसी न्यू जर्सी राज्यात व्यवसाय करण्यासाठी परवाना असलेल्या मान्यताप्राप्त, जबाबदार विमा कंपनीद्वारे जारी केली जाईल. प्रत्येक पॉलिसीचा प्रीमियम भरल्याचा पुरावा आणि प्रत्येक बदली पॉलिसी देखील मालकाला वितरित केली जाईल.

* 1. सुसज्ज करणे किंवा मालकास सुसज्ज करणे आणि देखभाल करण्याचे कारण देणे आणि

आवारात कोणतीही एंट्री केल्यावर, मालकाच्या खर्चाशिवाय, प्रत्येक वेळी, प्रवेशकर्त्याच्या कर्मचार्‍यांना आणि आवारातील क्रियाकलापांमध्ये गुंतलेल्या कोणत्याही सल्लागारांना कव्हर करण्यासाठी वैधानिक मर्यादेत पुरेशा कामगारांच्या भरपाई विम्याचा पुरावा.

* 1. सुसज्ज करणे किंवा मालकास सुसज्ज करणे आणि देखभाल करण्याचे कारण देणे आणि

कोणत्याही परवानगी दिलेल्या आक्रमक चाचणीच्या किंवा सॅम्पलिंगच्या उद्देशाने परिसरावर कोणतीही एंट्री केली जाते तेव्हा प्रत्येक वेळी, मालकाच्या खर्चाशिवाय प्रभावी ठेवले जाते, कंत्राटदाराच्या प्रदूषण दायित्व विम्याचा पुरावा $2,000,000 पेक्षा कमी नाही, मालकाचे नाव देणे, मालकाचे पक्ष आणि मालकाचे गहाण , असल्यास, अतिरिक्त विमाधारक म्हणून. प्रत्येक पॉलिसी घटनांच्या आधारावर असेल आणि केलेल्या दाव्याच्या आधारावर नाही. प्रत्येक पॉलिसी मालकाला किमान तीस (30) दिवस अगोदर लेखी सूचना दिल्याशिवाय ती रद्द करता येणार नाही अशी तरतूद करेल आणि प्रत्येक पॉलिसी न्यू जर्सी राज्यात व्यवसाय करण्यासाठी परवाना असलेल्या मान्यताप्राप्त, जबाबदार विमा कंपनीद्वारे जारी केली जाईल. प्रत्येक पॉलिसीचा प्रीमियम भरल्याचा पुरावा आणि प्रत्येक बदली पॉलिसी देखील मालकाला वितरित केली जाईल.

1. आवारातील प्रत्येक प्रवेशापूर्वी, प्रवेशकर्त्याने, प्रत्येक प्रवेशाच्या किमान तीन (3) व्यवसाय दिवस अगोदर जर अशी प्रवेश कोणत्याही परवानगी दिलेल्या आक्रमक, शारीरिक चाचणीशी संबंधित असेल आणि किमान एक (1) व्यवसाय दिवस इतर सर्वांपेक्षा आगाऊ असेल. नोंदी, मालकाला लेखी सूचित करा, ज्याची सूचना [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] ला ईमेलद्वारे दिली जाऊ शकते ; आणि tdenitzio@greenbaumlaw.com आणि जे वाजवी तपशिलात नमूद केले जाईल:
	1. जागेवर प्रस्तावित प्रवेशाची तारीख आणि वेळ;
	2. सर्व ज्ञात व्यक्ती आणि संस्थांची ओळख जे प्रवेशकर्त्याच्या वतीने परिसरामध्ये प्रवेश करतील;
	3. वर केल्या जाणार्‍या सर्व क्रियाकलापांचे स्वरूप, स्थान आणि व्याप्ती

आवारात;

* 1. मालमत्तेत प्रवेश करणार्‍या व्यक्तींनी कोणतेही परिधान केले असेल किंवा नाही

पर्यावरण संरक्षणात्मक गियर; आणि

* 1. प्रवेशाचा अंदाजित कालावधी.

प्रवेशकर्त्याला मालकाच्या पूर्व लेखी मंजुरीशिवाय कोणतीही शारीरिक, आक्रमक चाचणी घेण्याचा अधिकार नसावा, जो मालकाच्या एकमेव आणि निर्विवाद विवेकबुद्धीनुसार असेल. या कलम 7 मध्ये प्रदान केलेल्या इतर कोणत्याही सूचनेच्या संदर्भात मालकाला कोणताही मान्यता अधिकार नाही , परंतु अशा कोणत्याही प्रवेशादरम्यान प्रतिनिधी उपस्थित राहण्याचा आणि विभाजित नमुने घेण्याचा अधिकार असेल.

1. कोणत्याही मालमत्तेच्या संदर्भात, कोणत्याही कारणाशिवाय किंवा कोणत्याही कारणाशिवाय, प्रवेशकर्त्याला लेखी नोटीस दिल्यानंतर, प्रवेशकर्त्यावर कोणतेही दायित्व न ठेवता मालकास हा करार संपुष्टात आणण्याचा अधिकार असेल.
2. विनंती केल्यावर, प्रवेशकर्त्याने क्रियाकलापांद्वारे व्युत्पन्न केलेल्या सर्व पर्यावरणीय दस्तऐवजांच्या प्रती मालकाला वितरित केल्या जातील. हा परिच्छेद 9 या कराराच्या समाप्तीपर्यंत टिकून राहील.
3. सर्व नमुन्यांचे परिणाम आणि या क्रियाकलापांच्या संदर्भात तयार केलेल्या सर्व दस्तऐवजांसह क्रियाकलाप (“ गोपनीय माहिती ”), प्रवेशकर्ते आणि त्यांचे सल्लागार आणि कर्मचारी, एजंट आणि कंत्राटदार यांनी गोपनीय ठेवल्या जातील. गोपनीय माहिती उघड करणे कायद्यानुसार, किंवा न्यायालय किंवा इतर प्रशासकीय प्रक्रियेनुसार आवश्यक असल्यास, प्रवेशकर्ते, त्याचे कर्मचारी, एजंट किंवा कंत्राटदार, यथास्थिती, मालकाला तत्काळ लिखित सूचना देतील, कोणाला आणि अशा प्रकटीकरणाची आवश्यकता का आहे, आणि सक्षम अधिकारक्षेत्राच्या न्यायालयाद्वारे प्रकटीकरण आवश्यक असलेला निर्धार केल्याशिवाय आणि मालकाने हरकत घेतल्यास असे कोणतेही प्रकटीकरण केले जाणार नाही. मालकाला प्रकटीकरणावर मालकाला असलेल्या सर्व आक्षेपांचा हस्तक्षेप करण्याचा अधिकार असेल आणि प्रवेशकर्त्याला अशा आक्षेपांच्या संदर्भात मालकाला वाजवीपणे सहकार्य करण्यासाठी, मालकाला कोणतेही शुल्क न देता, प्रवेशकर्त्याचे सल्लागार आणि कर्मचारी, एजंट आणि कंत्राटदार यांना प्रवृत्त करेल. , साक्ष देणे आणि प्रतिज्ञापत्रांवर स्वाक्षरी करणे, प्रमाणपत्रे किंवा मालकास आवश्यक असलेल्या इतर दस्तऐवजांसह, शपथपत्रे, प्रमाणपत्रे किंवा इतर दस्तऐवजांमध्ये समाविष्ट असलेली माहिती सत्य आणि अचूक आहे. मालमत्तेवर प्रारंभिक प्रवेश करण्यापूर्वी, प्रवेशकर्त्याने या गोपनीयतेच्या तरतुदीच्या अटी आणि त्याद्वारे बांधील असण्याच्या त्यांच्या दायित्वाबद्दल सल्लागारांसह, प्रवेशकर्त्याच्या वतीने कार्य करणाऱ्या कोणालाही सल्ला दिला जाईल. ही गोपनीयता तरतूद या कराराच्या समाप्तीपर्यंत किंवा त्यापूर्वीच्या समाप्तीपर्यंत टिकून राहील परंतु या तारखेपासून एक (1) वर्षाच्या आधी संपुष्टात येईल किंवा मालकांमधील सुधारित आणि पुनर्स्थापित रिअल इस्टेट कराराच्या विशिष्ट पहिल्या दुरुस्तीमध्ये परिभाषित केल्यानुसार रूनी बंद होईल. आणि BNE अधिग्रहण, LLC (“ प्रथम दुरुस्ती ”).
4. प्रवेशकर्त्याने मालक आणि त्याचे भागीदार, सदस्य, अधिकारी, संचालक, भागधारक, एजंट आणि कर्मचारी यांना नुकसानभरपाई, रक्षण आणि धरून ठेवले पाहिजे आणि सर्व दावे, दायित्वे, नुकसान, दंड, नुकसान आणि खर्च, अपरिचित किंवा अप्रत्याशित, यासह, मर्यादेशिवाय, वाजवी कायदेशीर, अभियांत्रिकी आणि इतर व्यावसायिक किंवा तज्ञ शुल्क आणि खर्च जे त्यांना किंवा सर्वांनी, प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे, पूर्णतः किंवा अंशतः, येथे दिलेले प्रवेश, क्रियाकलाप, किंवा प्रवेशकर्त्याद्वारे किंवा त्यांच्या वतीने कोणतीही कृती किंवा गैर-कृती होऊ शकते. किंवा कोणताही सल्लागार, किंवा दोन्ही, या कराराच्या गोपनीयतेच्या तरतुदींचे पालन करण्यासाठी एखाद्या सल्लागाराने किंवा प्रवेशकर्त्याच्या वतीने कार्य करणाऱ्या इतर कोणीही मर्यादेशिवाय कोणत्याही उल्लंघनासह. प्रवेशदार, सल्लागार, कर्मचारी, प्रतिनिधी, एजंट आणि/किंवा कोणत्याही तृतीय पक्षाद्वारे झालेल्या कोणत्याही वैयक्तिक इजा किंवा मालमत्तेच्या नुकसानीसंदर्भात मालकावर दावा न करण्याचे प्रवेशदार रिलीझ आणि करार, प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे, पूर्ण किंवा अंशतः, उल्लंघनामुळे, प्रवेश, पर्यावरणविषयक क्रियाकलाप किंवा प्रवेश सल्लागाराच्या वतीने किंवा त्यांच्या वतीने कोणतीही कृती किंवा गैर-कृती किंवा दोन्ही, जोपर्यंत मालकाच्या गंभीर निष्काळजीपणामुळे किंवा जाणूनबुजून गैरवर्तणूक झाल्याशिवाय. हा परिच्छेद 11 या कराराच्या समाप्तीपर्यंत टिकून राहील.
5. याखालील आवश्यक किंवा परवानगी असलेल्या सर्व सूचना किंवा इतर संप्रेषणे लिखित स्वरूपात असतील आणि कोणत्याही राष्ट्रीय मान्यताप्राप्त रात्रभर डिलिव्हरी सेवेद्वारे डिलिव्हरीच्या पुराव्यासह दिल्या जातील, खाली दिलेल्या पत्त्यांवर इच्छित पत्त्याला पाठवल्या जातील किंवा अशा इतर पत्त्यांवर किंवा याच्या अनुषंगाने पाठवलेल्या लेखी सूचनेद्वारे पत्त्याने नियुक्त केलेल्या अशा इतर व्यक्तींचे लक्ष वेधले जाईल . जोपर्यंत आधीच्या वाक्यानुसार बदल केला जात नाही तोपर्यंत, या करारानुसार दिलेल्या सूचनांचे पत्ते खालीलप्रमाणे असतील:

|  |  |
| --- | --- |
| मालकाकडे असल्यास: | वेस्ट ऑरेंज ऑफिस एक्झिक्युटिव्ह पार्क एलएलसी782 Lyons AvenueIrvington, New Jersey 07011 Attn: Mark Bergerप्रतीसह:ग्रीनबॉम रो स्मिथ आणि डेव्हिस एलएलपी99 वुड अव्हेन्यू दक्षिणइसलिन, न्यू जर्सी 08830लक्ष द्या: थॉमस जे. डेनिट्जिओ, जूनियर, Esq. |
| प्रवेशासाठी असल्यास: | वेस्ट ऑरेंजचे टाउनशिप66 मुख्य रस्तावेस्ट ऑरेंज, न्यू जर्सी ०७०५२-५३१३ATTN: महापौर रॉबर्ट डी. पॅरिसी आणिजॉन सेयर्स, व्यवसाय प्रशासक |

याच्या प्रतीसह:

रिचर्ड ट्रेंक, Esq.

McManimon, स्कॉटलंड आणि Baumann, LLC

75 लिव्हिंगस्टन अव्हेन्यू

रोझेलँड, न्यू जर्सी ०७०६८

वरीलप्रमाणे रात्रभर डिलिव्हरी सेवेद्वारे दिलेल्या नोटिस अशा पाठवल्यानंतर पहिल्या व्यावसायिक दिवशी प्राप्त झालेल्या आणि प्रभावी मानल्या जातील. वर वर्णन केलेल्या पक्षकारांसाठी वकिलाद्वारे नोटिसा दिल्या जाऊ शकतात आणि अशा नोटिसा त्या पक्षाने दिलेल्या सर्व हेतूंसाठी येथे दिल्या आहेत असे मानले जाईल.

1. पुनर्विकास करार संपुष्टात येण्याच्या आधीच्या दिवशी किंवा ज्या दिवशी रुनी क्लोजिंग (पहिल्या दुरुस्तीमध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे) होईल त्या तारखेला प्रवेशाचा अधिकार स्वयंचलितपणे संध्याकाळी 5 वाजता संपुष्टात येईल.
2. प्रवेशकर्त्यावर लादलेल्या सर्व जबाबदाऱ्या या कराराच्या समाप्तीपर्यंत किंवा त्यापूर्वीच्या समाप्तीपर्यंत टिकून राहतील परंतु (i) एक (1) वर्षाच्या आधीच्या तारखेपासून किंवा (ii) रुनी क्लोजिंगच्या आधी संपुष्टात येतील.
3. हा करार यातील विषयाच्या संदर्भात पक्षांमधील संपूर्ण करार तयार करतो. सर्व पक्षांनी लेखी स्वाक्षरी केल्याशिवाय या करारामध्ये कोणताही बदल, जोड किंवा सुधारणा प्रभावी होणार नाही.
4. प्रवेशकर्ते आणि सल्लागार या कराराअंतर्गत लादलेले कोणतेही अधिकार किंवा जबाबदारी सोपवणार नाहीत.
5. या करारातील कोणत्याही पक्ष, व्यक्ती, संस्था किंवा कॉर्पोरेशनच्या सर्व संदर्भांमध्ये, कोणत्याही विशिष्ट लिंगाचा किंवा अनेकवचनी किंवा एकवचनी संख्येचा वापर या कराराच्या मजकुरात आवश्यक असेल त्याप्रमाणे योग्य लिंग आणि संख्या समाविष्ट करण्याचा हेतू आहे.
6. हा करार प्रवेशदार, त्याचे उत्तराधिकारी आणि परवानगी दिलेल्या नियुक्त्यांना बंधनकारक असेल आणि मालक, त्याचे उत्तराधिकारी आणि नियुक्त केलेल्यांच्या फायद्यासाठी असेल.
7. हा करार अनेक भागांमध्ये अंमलात आणला जाऊ शकतो, ज्यापैकी प्रत्येक, या करारावर स्वाक्षरी करण्याचा विचार करत असलेल्या प्रत्येक पक्षाची स्वाक्षरी समाविष्ट करण्यासाठी एकत्र केल्यावर, एक पूर्ण आणि पूर्णपणे अंमलात आणलेला करार तयार होईल. असे सर्व पूर्णत: अंमलात आणलेले समकक्ष एकत्रितपणे एकच करार तयार करतील. ई-मेल किंवा फॅसिमाईल सारख्या इलेक्ट्रॉनिक माध्यमांद्वारे या कराराच्या कार्यान्वित केलेल्या प्रतिरूपाची डिलिव्हरी पक्षासाठी कायदेशीररित्या बंधनकारक असेल त्यामुळे मूळ स्वाक्षरी असलेल्या समकक्षाच्या वितरणाप्रमाणेच वितरण होईल.
8. प्रवेशकर्ता आणि सल्लागार या कराराची नोंद करणार नाहीत.

[उर्वरित पान हेतुपुरस्सर रिक्त सोडले; स्वाक्षरी पृष्ठ अनुसरण करते]

साक्षीदारामध्ये, पक्षांनी डिसेंबर \_\_\_\_\_, 2018 पर्यंत हा करार रीतसर अंमलात आणला आणि वितरित केला.

### मालक

**वेस्ट ऑरेंज ऑफिस एक्झिक्युटिव्ह पार्क, एलएलसी** ही डेलावेअर मर्यादित दायित्व कंपनी आहे

द्वारा: वेस्ट ऑरेंज ऑफिस एक्झिक्युटिव्ह पार्क मेझ एलएलसी, डेलावेअर मर्यादित दायित्व कंपनी, एकमेव सदस्य

द्वारे: West Orange Office Executive Park LLC, न्यू जर्सी मर्यादित दायित्व कंपनी, व्यवस्थापकीय सदस्य

द्वारे: डॉल्फिन मॅनेजमेंट एलएलसी ही न्यू जर्सी मर्यादित दायित्व कंपनी, एकमेव सदस्य

द्वारे:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

नाव: मोसेस बर्जर, डॉल्फिन मॅनेजमेंट एलएलसीचे एकमेव व्यवस्थापक म्हणून

### प्रवेशिका

**टाउनशिप ऑफ वेस्ट ऑरेंज, न्यू जर्सी**

 द्वारे:

रॉबर्ट डी. पॅरिसी, महापौर