

भाडेकरारनामा

आज दिनांक, २४ माहे जुन सन २०२१ या दिवशी.

मौजे पाटणे शिवारातील व ग्रामपंचायत हद्दीतील शेतजमीन मिळकतीचा भाडेकरारनामा मुदत वर्षे २९ करीता. सदर शेतजमीनीची किंमत मुल्यांकन तक्त्यानुसार रुपये १७,६१,०००/- इतकी असून मुदत वर्षे २९ करीता आर्टिकल ३६ प्रमाणे मुल्यांकनाच्या ५० टक्के म्हणजेच रुपये ४८,८१,०००/- अक्षरी रू. अठ्ठेचाळीस लाख एकव्यापेंशी हजार मात्र एवढी असून त्यावर मुद्रांक शुल्क रुपये २,४४,१००/- चा लावलेला आहे.

पार्टी नं. १ (भाडेकरू)

गिरणाकाठ फार्मर्स प्रोड्यूसर कंपनी लि.

PAN No. AAGCD 6472 L

तर्फे अध्यक्ष श्री. प्रमोद एकनाथ निकम,

TAN No. NSKD 05562 E

वय- ५१ वर्षे, धंदा- शेती,

रा. मु.पो. दाभाडी, ता. मालेगांव, जि. नाशिक.

आधार नं. ५११० ५७४७ १२९९

PAN No. AENPN 9026 Q

मो.नं. ८३२९९३१७९८

आणि

पार्टी नं. २ (जागा मालक)

श्री. प्रकाश बारकु पवार,

वय- ६० वर्षे, धंदा- शेती,

रा. मु.पो. सौदाणे, ता. मालेगांव, जि. नाशिक

आधार नं. ५३७० ३०७६ २४८६

PAN No. ABHPP 2111 M

मो.नं. ९९८७७२१९६१

मलन-२

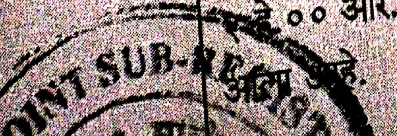
2820/2029

3/90



पार्टी नं. १ व पार्टी नं. २ यांच्यात परिशिष्ट अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीसंबंधी भाडेकरारनामा झाला आहे तो येणेप्रमाणे-

मौजे पाटणे शिवारातील व ग्रामपंचायत हद्दीतील गट नं. १२२१/२ यापैकी, क्षेत्र ४ हे. ०८ आर., आकार १२ रु. ३४ पैसे. यापैकी क्षेत्र २ हे. ०० आर. ही मिळकत प्रकाश बारकु पवार यांचे मालकीची असून या दस्तात त्यांचा उल्लेख पार्टी नं. २ असा करण्यात आला आहे. गिरणाकाठ फार्मर्स प्रोड्यूसर कंपनी लि. यांना मासिक भाड्याने देत असून त्यांचा उल्लेख या दस्तात पार्टी नं. १ असा करण्यात आला आहे. शेतजमीन गट नं. १२२१/२ यापैकी, क्षेत्र ४ हे ०० आर. (५ एकर) चा यापुढे या करारनाम्यात सदरची मिळकत असा उल्लेख करण्यात आला आहे.



पार्टी नं. २ यांच्या मालकीची व प्रत्यक्ष कबजा वहिवाटीची असून

हस्तांतरास पुर्णपणे पात्र अशी आहे. पार्टी नं. १ यांना संस्थेचा विकास करणेकरीता व शेतकऱ्यांचे हितसंबंध जोपासण्याकरीता कंपनी कायद्यांतर्गत सदरची संस्था नोंदणी नं. U01400MH2018PTC308010, Date 14/04/2018 अन्वये नोंदणीकृत असून संस्थेला जागेची गरज होती व पार्टी नं. २ यांना सदरची जागा मासिक भाड्याने घ्यावयाची होती. उभयतात बोलणे होवुन खालील अटी व शर्तीवर सदरचा भाडेकरारनामाहा मुदतवर्षे २९ करिता उभयतात समजुन उमजुन लिहीण्यात आलेला आहे.

अटी व शर्ती

- १) सदर मिळकत ही पार्टी नं. २ यांनी पार्टी नं. १ यांना २९ वर्षांच्या मुदतीकरीता भाडेकराराने वापरास दिलेली आहे. सदर कराराची मुदत ही २९ वर्षांची असुन ती दि. २४/०६/२०२१ पासुन सुरू होवुन दि. २३/०६/२०५० पावेतो अंमलात राहिल.
- २) पार्टी नं. १ यांनी पार्टी नं. २ यांना मिळकतीच्या वापरापोटी वर नमुद कालावधी करिता खालील नमुद तपशिलाप्रमाणे भाड्याची रक्कम घेणे आहे.

अ. सदर मिळकतीचे मासिक भाडे रक्कम **रु. १०,०००/- अक्षरी रु. दहा हजार मात्र प्रती एकर देणे** असुन सदर भाड्याची रक्कम तिमाही स्वरूपात तिमाही संपल्यानंतर १ ते १० तारखे दरम्यान पार्टी नं. २ यांनी दिलेल्या बँक खात्यात जमा करावी (जानेवारी ते मार्च १ ते १० एप्रिल, (एप्रिल ते जुन १ ते १० जुलै), (जुलै ते सप्टेंबर १ ते १० ऑक्टोबर), (ऑक्टोबर ते डिसेंबर १ ते १० जानेवारी).

ब. या भाडे दरात प्रत्येक २ वर्षांनी ५ टक्के वाढ करण्यात येईल. तसेच संपुर्ण भाडे दराचे पुर्नविलोकन दर १० वर्षांनी करून दरवाढ निश्चित करण्यात येईल.

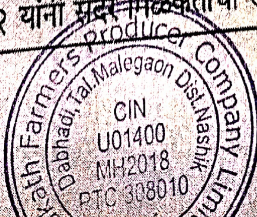
क. सदर मिळकतीचे निर्धारित भाडे निव्वळ स्वरूपाचे असुन यात शासनाच्या कोणत्याही करांचा समावेश नाही. शासनाने तदर्थ करांची आकारणी केल्यास ती पार्टी नं. १ यांनी भरावयाची आहे व राहिल.

ड. भाडेकराराचे शेवटच्या तिमाहीचे भाडे करार संपण्याचे शेवटच्या महिना संपण्यापुर्वी अदा करावे.

इ. मिळकतीचे भाडे अदा करण्यासाठी कोणतीही आर्थिक, नैसर्गिक, सामाजिक आपत्तीचे कारण सांगुन दिरंगाई करता येणार नाही. जाणुन-बजून अशी दिरंगाई झाल्यास या कालावधीचे भाडे २१ टक्के दंडव्याजावसह पार्टी नं. २ यांना अदा करावे लागेल. सतत चार तिमाहीचे भाडे अदा न केल्यास हा भाडेकरार रद्द करण्याचा संपुर्ण अधिकार पार्टी नं. २ यांना आहे.

ई. सदर भाडे कराराची मुदत संपलेनंतर पुढे करार होवुन मुदत वाढ न झाल्यास कोणतीही सवब न सांगता पार्टी नं. १ यांनी मिळकतीचा ताबा तीन महिन्यांच्या आत भाडेकरू यांनी विनातक्रार घावा, यात विलंब झाल्यास पेनल्टी भाडे आकारण्यात येईल.

पार्टी नं. १ यांना पार्टी नं. २ यांनी सदर मिळकतीचा खुला कबजा आज रोजी म्हणजेच



दि. २४/०६/२०२१ ला दिलेला आहे.

४) अ. सदर मिळकतीवर शेतकरी उत्पादक कंपनीचे कृषी विषयक कामकाज करण्यासाठी आवश्यक ते बांधकाम अथवा अनुषंगिक कामे करण्याचा पूर्ण हक्क व अधिकार पार्टी नं. १ यांना असेल ते पार्टी नं. १ यांनी स्वखर्चाने करावयाचे आहे व राहिल. त्याकामी सर्व कार्यवाही भाडेकरू यांनी त्यांच्या जबाबदारीवर करावयाचे आहे त्यासाठी आवश्यक त्या ठिकाणी सहा व संमती पार्टी नं. २ यांनी विनामोबदला घावयाची आहे व राहिल.

ब. प्रस्तुत मिळकतीचा वापर शेतकरी उत्पादक कंपनीच्या कृषी विषयक कामांशिवाय इतर कामास करावयाचा झाल्यास पार्टी नं. १ यांनी पार्टी नं. २ यांची लेखी पुर्वसंमती / परवानगी घेणे आवश्यक आहे व राहिल.

५) सदर मिळकतीवर शेतकरी उत्पादक कंपनीच्या कामकाज करण्यासाठी आवश्यक लायसेन्स, परवाने व दाखले इत्यादी पार्टी नं. १ यांनी या भाडेपट्ट्याच्या आधारे घेण्याचे आहेत. त्या करीता सहा व संमती पार्टी नं. २ यांनी विनामोबदला घावयाचे आहे.

६) सदर मिळकतीचा कब्जा भाडेपट्ट्यातील कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर म्हणजेच २९ वर्षानंतर पार्टी नं. २ यांना विनामोबदला देण्याचे आहे. या जमिनीवर असलेली वास्तू, इमारत, बांधकाम यांचा कुठल्याही प्रकारचा मोबदला दिला जाणार नाही. तसेच जमीन पुर्ववत लागवडीयोग्य करून देण्याची जाबदारी ही पार्टी नं. १ यांची आहे व राहिल.

७) गिरणाकाठ शेतकरी उत्पादक कंपनीस कामकाजासाठी बँकेचे कर्ज काढावयाचे असल्यास ते काढू शकतात परंतु त्याची परतफेड भाडे कराराची मुदत संपण्यापूर्वी करून हस्तांतरीत करावी लागेल. काढलेल्या कर्जाचे दायित्व पूर्णतः कंपनी व कंपनीचे संचालक मंडळ यांचे राहिल, म्हणजेच सदरची मिळकत ही पार्टी नं. १ यांनी पार्टी नं. २ यांना निर्वेध व निर्वोज करून घावयाची आहे.

८) सदर मिळकतीचा २९ वर्षांच्या भाडेपट्ट्याच्या कालावधीत सरकारी, निमसरकारी व इतर अनुषंगिक शेतसारा पार्टी नं. २ यांनी भरावयाचा आहे. तर सर्व प्रकारचे शेतकरी उत्पादक कंपनीच्या जमीन वापराच्या, अकृषिक कर, अनुषंगिक सरकारी, निमसरकारी कर हे यातील पार्टी नं. १ यांनी भरावयाचे आहे.

यातील पार्टी नं. १ यांनी सदर मिळकतीवर कायदेशीर स्वरूपाचाच व्यवसाय करण्याचा आहे. तसेच यातील पार्टी नं. १ यांनी त्याची सर्वस्वी जबाबदारी स्विकारायची आहे.

अ. सदर भाडेपट्ट्याच्या स्टॅम्प, रजिस्ट्रेशन फी वगैरे अनुषंगिक खर्च पार्टी नं. १ यांनी केलेला आहे.

सदर मिळकतीच्या उपयोगात पार्टी नं. १ यांनी पोटभाडेकरू नेमण्यास पार्टी नं. २ यांची कोणत्याही प्रकारची हरकत नाही. त्याकामी पार्टी नं. २ यांची मान्यता आहे. परंतु, त्याची सर्वस्वी कायदेशीर जबाबदारी पार्टी नं. १ यांची राहिल. भाडेकराराच्या समाप्तीनंतर कोणतेही कायदेशीर बाबी उद्भवल्यास त्याचे निसतारून मिळकत ही पार्टी नं. २ यांचे नांवावर हस्तांतरीत करण्याचे बंधनकारक आहे व राहिल.



१०) वरील मिळकत पुर्णपणे निवोध व निवोध असुन वरील मिळकतीवर कोणत्याही कोणत्याही प्रकारचा बोजा नाही. वरील मिळकत जागामालक यांनी आजपर्यन्त कोणत्याही बँकेस अग्या तत्सम संस्थेस तारण/गहाण लावुन, ठेवुन तीवर बोजा निर्माण केलेला नाही. तथापि, वरील मिळकतीवर कोणचा काही बोजा आहे असे निष्पन्न झाल्यास असलेला सर्व बोजा जागामालक म्हणजेच पार्टी नं. २ यांनी भरावयाचा असुन त्याची तोषीस भाडेकरू म्हणजेच पार्टी नं. १ यांना लागू घावयाची नाही.

वरील मिळकत जागा मालक यांनी भाडेकरू यांचेशिवाय इतर दुसरे कोणास गहाण, दान, तारण, साठेखत, बक्षीस, खरेदी, मेहेरनजर, मृत्युपत्र अथवा कोणत्याही मार्गांनी तबदीली केलेली नाही अगर् त्यासंदर्भात जागामालक यांनी इतर दुसरे कोणासही लेखी अगर् तोंडी करार केलेला नाही.

तथापि, या कराराचे आधारे कबुल व मान्य करण्यात आलेले आहे कि, जागामालक यांना सदरहु मिळकत विक्री करावयाची असल्यास सदर मिळकत खरेदी घेण्याचा अग्रहक्क हा भाडेकरू यांचा असेल.

११) मिळकतीचे सार्वजनिक हितार्थ शासनाने भुसंपादन झाल्यास प्रस्तुत करारातील सदर क्षेत्र कमी करण्यात येईल व त्याप्रमाणे भाडे आकारणी करण्यात येईल. भुसंपादनाच्या मोबदल्यावर संपुर्ण अधिकार पार्टी नं. २ यांचाच असेल.

१२) सदर भाडेपट्ट्याचा कालावधी संपल्यावर सदर भाडेपट्टा आपोआप रद्द होईल.

१३) प्रस्तुत शेतकरी उत्पादक कंपनीच्या मालमत्ता व मनुष्यबळ यांचे नुकसान, चोरी व दुखापत या विषयांचा विमा कढता येईल. त्याची जबाबदारी पार्टी नं. १ यांची आहे व राहिल.

१४) या भाडेकरारातील संदिग्ध बाबींवर पार्टी नं. २ व पार्टी नं. १ यांचे परस्पर सहमतीने, मैत्रीपूर्ण समाधान काढले जाईल. करारातील नमुद बाबींचे उल्लंघन झाल्यास त्याचे निर्मुलनासाठी दोन्ही बाजूला किमान एक महिन्याची आगावु नोटीस देणे आवश्यक आहे व राहिल.

१५) पार्टी नं. २ यांचे कुटूंबातील एक सदस्य कायम कंपनीच्या संचालक मंडळात घेण्यात येईल.

१६) व्यवसाया संबंधीत कुठल्याही प्रकारचा वादाचा पार्टी नं. २ यांचेशी संबंध असणार नाही व त्याची तोषीस पार्टी नं. २ ला लागता कामा नये. तसे झाल्यास व असा वाद उदभवल्यास व जरूरी वाटल्यास करार रद्द करण्याचा एकतर्फी हक्क पार्टी नं. २ यांना राहिल.

परिशिष्ट अ

वि.तु.जि.प. नासिक, ता.पो.तु.ता. मालेगांव पैकी मौजे पाटणे शिवारातील व ग्रामपंचायत क्षेत्रातील शेतजमीन मिळकत २९ वर्षे मुदतीकरीता भाडेकराराने देत आहे तो-

गट नं. क्षेत्र हे. आर. आकार रु.पै.
१२२१/२ पैकी ४ - ०८ १२ = २४

यापैकी पार्टी नं. १ यांना २९ वर्षे मुदतीकरीता भाडेकराराने दिलेले क्षेत्र- २ हे. ०० आर. म्हणजेच ५ एकर.

यांसी चतुःसिमा- पुर्वेस - गट नं. १२२१/२ पैकी,
दक्षिणेस - पाटणे गांवाचा रस्ता,

पश्चिमेस- गट नं. १३०७,
उत्तरेस- गट नं. १२२२.