GOPAL KASHINATH KELE, (HUF)
Address – Plot no. 1, S.no. 74/1B/1, Gajanan Maharaj Mandir Road, Deopur Dhule 424002
Mob - 9422792677, 8888192677

दिनांक - १० मार्च २०२३

।। श्री स्वामी समर्थ।।

Annexure A

प्रवर्तक व वाटपग्राही यांच्यामध्ये करण्यात यावयाच्या करारनाम्याचा आदर्श नमुना

नियम १० (१)

विक्रीचा करारनामा

विभाग क्र. २.३५
दर प्रती चौरस मीटर ४८,३५०/-
मुद्रांक शुल्क /-
नोंदणी फी /-

करारनामा आज तारीख ------- माहे ----------- इसवी सन **२०२३** रोजी ----------- ते दिवशी **धुळे** मुक्कामी.

१) **श्री.**
उ.वय - धंदा -
पॅन नं.
रा. **लिहुन घेणार.....**

१) **श्री. गोपाळ काशिनाथ केले (H.U.F) कर्ता**
उ.वय - ७० धंदा - शेती व व्यापार
पॅन नं. **AADHG 9652 H**
आधार नं. **2766 1701 8164**
रा. गजानन महाराज मंदिर रोड,
नेताजी ग्राऊंड शेजारी, देवपुर धुळे. **लिहुन देणार.....**

कारणे करारनामा लिहुन देतो तो ऐसा जे की,

सदरचे दस्तात संक्षिप्ततेसाठी लिहुन घेणार/ॲलॉटी यांचा उल्लेख तुम्ही/तुमचे लिहुन देणार/प्रमोटर यांचा उल्लेख आम्ही/आमचे व या दस्ताचा विषय असलेल्या फ्लॅट मिळकतीचा उल्लेख सदर मिळकत असा करण्यात आलेला असुन यामध्ये उभयतांचे वालीवारस,भागीदारीतील भागीदार,

Gopal Kashinath Kele (HUF)

त्यांचे कुटुंबिय, प्रतिनिधी, मुखत्यार व त्यांचे तर्फे हक्क सांगणारे हरएक घटकाचा समावेश आहे व राहिल.

१) मिळकतीचे वर्णन -

अ) तुकडी जिल्हा धुळे, पोट तुकडी तालुका धुळे पैकी, धुळे महानगरपालिका हद्दीतील मौजे **वलवाडी** या गांवाचे शिवारातील मिळकत यांसी सर्व्हे नंबर **६९/३+४+५/१** पैकी मंजुर ले- आऊटमधील बिनशेती प्लॉट नंबर **२२** व **२३** यांसी एकुण क्षेत्र **१०८५ चौ.मी.** यांस सिटी सर्व्हे नंबर **३५३०** यांसी एकुण क्षेत्र **११७७.७० चौ.मी.** सत्ताप्रकार **क.** यांसी एकत्रित चतु:सिमा खालीलप्रमाणे -

प्लॉट नं. २२ ची चतु:सिमा -

यासी	चतु:सिमा
पुर्वेस -	प्लॉट नंबर २३, २४,
पश्चिमेस -	प्लॉट नं. ९
दक्षिणेस -	रस्ता
उत्तरेस -	प्लॉट नंबर २१

प्लॉट नं. २३ ची चतु:सिमा -

यासी	चतु:सिमा
पुर्वेस -	सर्व्हे नंबर ६९/३+४+५/२
पश्चिमेस -	प्लॉट नं. २२
दक्षिणेस -	रस्ता
उत्तरेस -	प्लॉट नंबर २४

येणे प्रमाणे चतु:सिमेतील प्लॉट मिळकती, जल, तरू, काष्ट, पाषाण, निधी, निक्षेप व तदंगभुत वस्तुंसहित तसेच मिळकतींमध्ये जाण्या-येण्याचे वागवहिवाटीचे मार्गाचे व कॉलनी रोड वापरण्याचे मालकी हक्कासहच्या प्लॉट मिळकती दरोबस्त.

ब) कलम १ - अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतींवर **जी.के. आर्केड** या नावाने बांधत असलेल्या इमारतीतील ------ मजल्यावरील फ्लॅट नंबर ----- यांसी कार्पेट क्षेत्र ------ चौ.फुट म्हणजेच ------------- चौ.मी. + बाल्कनीचे क्षेत्र ----------- चौ.फुट. म्हणजेच --------- चौ.मी. असलेली फ्लॅट मिळकत, यामध्ये हॉल, किचन/डायनिंग, ---- बेडरूम, टॉयलेट, बाल्कनी इत्यादी यांसहची फ्लॅट मिळकत, यांसी चतु:सिमा पुढीलप्रमाणे -

यासी	चतु:सिमा
पुर्वेस -	
पश्चिमेस -	
दक्षिणेस -	
उत्तरेस -	

येणे प्रमाणे चतु:सिमा पुर्वक फ्लॅट मिळकत, त्यात जाण्यायेण्याचे, वागवहिवाटीचे हक्कांसह तसेच सामुहीक मोकळी जागा, सामुहीक पार्कींग व लिफ्ट इत्यादी **जी.के. आर्केड** चे सभासद या

Gopal Kashinath Kele (HUF)

नात्याने सामाईकपणे वापर करण्याचे हक्कांसह तसेच सदनिकेमध्ये असलेल्या सुख सुविधांचा वापर करण्याचे हक्कांसहची फ्लॅट मिळकत दरोबस्त.

२) वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट नं. **२२ व २३** यांस सिटी सर्व्हे नंबर **३५३०** या प्लॉट मिळकती लिहुन देणार यांचे खरेदी मालकीची असुन त्यांचे कबजे, वहीवाटीतील व उपभोगातील आहेत. सदर मिळकती या लिहुन देणार यांना दिनांक २९ डिसेंबर १९७६ रोजी वडीलोपार्जीत वाटणीने मिळालेली असुन त्या अन्वये सदर मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला कबजेदार सदरी नोंद क्र. ३८९३ अन्वये लिहुन देणार यांचे नावाची नोंद झालेली आहे. तेव्हापासुन सदरच्या प्लॉट मिळकती लिहुन देणार यांचे प्रत्यक्ष कबजे, वहीवाटीतील व उपभोगातील असुन त्यांना सदर मिळकतींची पाहिजे तशी विक्री, व्यवस्था अगर विल्हेवाट लावण्याचे संपूर्ण हक्क व अधिकार प्राप्त झालेले आहेत.

सदरचे प्राप्त हक्क व अधिकारात लिहुन देणार यांनी उपरोक्त प्लॉट मिळकतीवर इमारतीचे बांधकाम करण्याचे ठरविले. तसेच आज रोजी लिहुन देणार हे सदर प्लॉट मिळकतीवर **जी.के. आर्केड** या नावाने इमारतीचे बांधकाम करीत आहे. सदरचे इमारतीमधील फ्लॅट नं. ----- ही मिळकत लिहुन देणार यांनी विक्रीस काढली, ही गोष्ट लिहुन घेणार यांना समजली व लिहुन घेणार यांनाही सदर मिळकत घ्यावयाची होती. म्हणुन लिहुन घेणार व लिहुन देणार यांचे दरम्यान बोलणी बैठका होऊन व्यवहार निश्चित करण्यात आला व व्यवहाराच्या अटी व शर्ती रेकॉर्ड करणेकामी लिहुन देणार हे सदरचा करारनामा आज रोजी लिहुन घेणार यांचे लाभात लिहुन व नोंदवुन देत आहेत. तसेच सदरचा दस्त हा लिहुन देणार यांनी इतर भागीदार यांचे तर्फे लिहुन घेणार यांचे लाभात लिहुन व नोंदवुन दिलेला असुन सदरचा दस्त हा उपरोक्त लिहुन देणार यांचेवर बंधनकारक आहे व राहिल.

३) वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकती या बिनशेतीकडे वर्ग झालेल्या असुन त्याकामी मे. जिल्हाधिकारी साहेब धुळे यांनी त्यांचेकडील हुकुम नंबर १९८१/बी/डीईएसके/आय/एनएएसआर/४४/८१-८२ दिनांक १०/११/१९८१ अन्वये बिनशेती परवानगी दिलेली आहे. तसेच सदर प्लॉटस मिळकतींचा रिव्हाईजड ले-आऊट हा मे. टाऊन प्लॅनर सो. धुळे यांचेकडील पत्र क्रमांक पीडब्ल्युडीएस/९७६ दिनांक २३/०३/१९८८ अन्वये मंजुर केलेला आहे.

४) वर कलम १ अयांत वर्णन केलेल्या प्लॉट नं. २२ व २३ या मिळकतींचे एकत्रिकरण केलेले असुन सदर भुखंड एकत्रिकरण करणेकामी मे. उप आयुक्त महानगर पालिका धुळे यांचेकडील आदेश क्र. धुमपा/नर/८४ दिनांक १२/०१/२०२१ लगत नगर भुमापन अधिकारी धुळे आदेश वलवाडी/समिलीकरण/सि.स.नं. ३५३०/३५३१ दिनांक २४/०२/२०२२ अन्वये एकत्रित करण्यात आलेले असुन आज रोजी प्लॉट नं. २२ व २३ यांस सिटी सर्व्हे नंबर ३५३० असा लागलेला असुन त्याकामी रेकॉर्डला नोंद क्रमांक ५५३१ ही मंजुर करण्यात आलेली आहे.

५) वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतींवर इमारत बांधणेकामी लिहुन देणार यांनी प्राप्त असलेल्या हक्क व अधिकारात बिल्डींग प्लॅन मंजुर करून घेतलेला असुन त्याकामी मे. महानगर पालिका धुळे यांचेकडील पत्र क्रमांक डीडीडीएमसी२०२२००७१७ दिनांक १७/१०/२०२२ अन्वये कमेन्समेंट सर्टीफिकेट घेतलेले आहे. तसेच यानंतर सदरचे बिल्डींग प्लॅनमध्ये लिहुन देणार यांना काही दुरूस्त्या/सुधारणा करावयाच्या असल्यास सदरच्या दुरूस्त्या करून त्याचा रिव्हाईज बिल्डींग

Gopal Kashinath Kele (HUF)

प्लॅन मंजुर करण्याचे सर्व हक्क व अधिकार लिहुन देणार यांना आहेत. त्याकामी लिहुन घेणार हे या दस्ताने संमती देत असुन लिहुन घेणार हे कोणत्याही प्रकारची आडकाठी निर्माण करणार नाही.

६) उपरोक्त नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार यांनी कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतींवर **जी.के. आर्केड** या नावाने बांधकाम करण्याचे ठरविले असुन सदरचे इमारती मध्ये चार मजले असुन त्यामध्ये बेसमेंट मध्ये २४ शॉप तसेच ग्राऊंड फ्लोअरवर २४ शॉप फस्ट फ्लोअरवर ६ फ्लॅट व सेकंड फ्लोअरवर ६ फ्लॅट अशा स्वरूपाच्या इमारतीचे बांधकाम सुरू केलेले आहे.

७) उपरोक्त नमुद बांधकामातील **जी.के. आर्केड** या इमारतीतील --------- मजल्यावरील फ्लॅट नंबर ------- लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना विक्री करण्याचे ठरविले.

८) सदर **जी.के. आर्केड** या प्रोजेक्ट करीता लिहुन देणार यांनी हेमंत ईशी या वास्तु विशारद (आर्कीटेक्ट) यांची नेमणुक केलेली असुन ते इमारतीचे काम बघत आहे.

९) लिहुन देणार यांनी **जी.के. आर्केड** हा प्रोजेक्ट रियल इस्टेट रेग्युलेटरी ॲथॉरिटी यांचेकडे दि रियल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट २०१६ चे तरतुदी नुसार नोंदणी केलेला असुन त्याचा नोंदणी क्रमांक. ---------- दिनांक / /२० असा आहे. त्याची प्रत प्रस्तुतचे दस्तास जोडलेली आहे.

१०) लिहुन देणार यांनी **जी.के. आर्केड** या प्रोजेक्टचे इमारतीकरीता स्ट्रक्चरल डिझाईन व ड्रॉईंग करीता हेमंत ईशी यांची स्ट्रक्चरल इंजिनियर म्हणुन नेमणुक केलेली आहे. तसेच इमारतीचे बांधकाम पुर्ण होई पावेतो लिहुन देणार यांना आर्कीटेक्ट व स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांची व्यावसायिक देखरेख मान्य राहिल.

११) सदरचे दस्तासोबत मिळकतीचे टायटलबाबतची कागदपत्र परिशिष्ट - अ मध्ये जोडण्यात आलेले आहे. तसेच सदर इमारत बांधकाम करत असलेल्या प्लॉट मिळकतींचा मंजुर ले-आऊट प्लॅन हा परिशिष्ट सी-१ वर जोडलेला आहे. व धुळे महानगरपालिका धुळे यांनी सदर इमारतीचे बांधकाम नकाशा मंजुर केलेला असुन सदरचा बांधकाम नकाशा या दस्तास परिशिष्ट सी-२ वर जोडण्यात आलेला आहे. तसेच लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांना देणार असलेल्या सुखसुविधांचा तपशिल हा या दस्ताचे शेवटी सुविधांचे परिशिष्टात नमुद करण्यात आलेला आहे. तसेच सदर प्रोजेक्टचे रेरा कायद्यान्वये नोंदणी केलेले नोंदणी प्रमाणपत्र हे या दस्तासोबत जोडण्यात आलेले आहे.

१२) लिहुन देणार हे कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे कायदेशीर मालक व कबजेदार असुन त्या अनुषंगाने बांधकाम करीता असलेल्या इमारतीतील तयार होणा-या सदनिका व दुकान लिहुन देणार यांना वेगवेगळ्या खरेदीदारांना विक्री करण्याचा संपूर्णपणे हक्क असुन त्या अनुषंगाने लिहुन देणार हे खरेदीदारांकडुन मोबदला रक्कम स्विकारू शकतात.

१३) वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकती व त्यावरील बांधकाम हे निर्वेध असुन सदर मिळकती मी लिहुन देणार यांनी यापुर्वी कोठेही गहाण, दान, बक्षिस, लिन, लिज, अन्नवस्त्र, जप्ती जामीनकी, मृत्युपत्र, कोणतेही करार, मदार यांत अगर अन्य कोणत्याही मार्गाने जडजोखमीत गुंतविलेल्या नाहीत. तसेच वर वर्णन केलेल्या मिळकती सरकारकडुन अगर धुळे महानगरपालिकेकडुन अगर अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडुन ॲक्वायर अगर रिक्वायर झालेल्या नाहीत अगर या बाबत आम्हाला आज पावेतो नोटीसा मिळालेल्या नाहीत. तसेच वर वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत कोणत्याही

Gopal Kashinath Kele (HUF)

कोर्टात, कोणत्याही प्रकारच्या केसेस चालु नाहीत अगर पेंडींग नाहीत हे सर्व आम्ही तुम्हांस विश्वासाने सांगुन भरवशाने लिहुन देत आहोत.

१४) लिहुन घेणार यांचे विनंतीवरून लिहुन देणार यांनी मिळकतीचे टायटल बाबतचे सर्व कागदपत्र तसेच लिहुन देणार यांचे आर्कीटेक्ट यांचेकडुन तयार करण्यात आलेला प्लॅन, डिझाईन व इतर तपशिल तसेच रियल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट २०१६ व त्याचे नियम व उपनियम या अनुषंगाने आवश्यक दस्त लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना त्यांचे टायटल बाबतचे खात्री करीता दाखविलेले आहेत.

१५) वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतींवर बांधकाम करणेकामी लिहुन देणार यांनी वेळोवेळी धुळे महानगरपालिका धुळे तसेच इतर स्थानिक संस्थेकडुन बिल्डींग प्लॅन, तपशिल इलेवेशन सेक्शन सदरील इमारतीकरीता मंजुर करून घेतलेले असुन बांधकाम पुर्ण करणेकामी वेळोवेळी लागणा-या उर्वरीत परवानग्या लिहुन देणार यांनी प्राप्त करून घ्यावयाच्या आहेत.

१६) वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतींवर बांधकाम करणेकामी लिहुन देणार यांनी धुळे महानगरपालिका धुळे यांचेकडुन परवानगी प्राप्त केलेली असुन सदर परवानगी काही अटी, शर्ती व बंधने टाकलेली असुन त्याचे तंतोतंत पालन लिहुन देणार यांनी करावयाचे आहे.

१७) उपरोक्त नमुद केलेल्या प्लॅन प्रमाणे लिहुन देणार यांनी कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतींवर बांधकाम सुरू केलेले आहे.

१८.१) कलम १ अ मध्ये तयार होणा-या **जी.के. आर्केड** या इमारतीतील ------------ मजल्या वरील सदनिका नंबर ----------- लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांचेकडे लिहुन घेणार यांना विक्री करणेकामी विनंती केली. सदर सदनिका नंबर ------ हिचे एकुण कार्पेट क्षेत्र ------- चौ.मी. व बाल्कनीचे क्षेत्र -------- चौ.मी. इतके आहे.

१८.२) तसेच सदर फ्लॅट मिळकतीचे निव्वळ वापरात येणा-या क्षेत्रामध्ये कार्पेट क्षेत्र, बालकनी/टेरेस, अंतर्गत पॅसेजेस, सर्व्हीस एरीया, ड्रायबाल्कनी/युटीलीटी इत्यादी समाविष्ट आहेत व राहतील. तसेच सदर फ्लॅट मिळकतीचे निव्वळ वापरात येणारे क्षेत्र ----- चौ.मी. इतके आहे.

१८.३) प्रवर्तक, इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर वाटपग्राहीला नेमुन देण्यात आलेले अंतिम चटई क्षेत्र निश्चित करील आणि चटई क्षेत्रात काही असल्यास विविध खर्च मर्यादांच्या तीन टक्के इतक्या खर्च मर्यादेस अधिन राहुन बदलाचा तपशील सादर करून सक्षम प्राधिकरणाव्दारे भोगवटा प्रमाणपत्राला मंजुरी देण्यात येईल. चटई क्षेत्रासाठी प्रदान करावयाची एकुण किंमतीची प्रवर्तकाव्दारे निश्चित करण्यात आल्यावर पुन्हा गणना करण्यात येईल. जर निश्चित केलेल्या मर्यादेतील चटई क्षेत्रात कोणतीही घट झाल्यास प्रवर्तक, वाटपग्राहीकडुन जादा रक्कम भरण्यात आली होती त्या दिनांकापासुन नियमात विनिर्दिष्ट केलेल्या वार्षिक व्याज दराने पंचेचाळीस दिवसांच्या आंत वाटपग्राहीला प्रदान केलेल्या रक्कमेचा परतावा करील. जर वाटपग्राहीला वाटप करण्यात आलेल्या चटई क्षेत्रात कोणतीही वाढ झाली तर प्रवर्तक वाटपग्राहीकडे रक्कम प्रदान करण्याच्या योजनेच्या पुढील टप्प्यानुसार अतिरिक्त रक्कमेची मागणी करील हे सर्व द्रव्यविषयक समायोजने या करारातील खंड १ (अ) मध्ये मान्य केल्याप्रमाणे प्रती चौरस मीटर त्याच दराने करण्यात येईल.

Gopal Kashinath Kele (HUF)

१९)   उभयतांनी एकमेकांना दाखविल्यानुसार तसेच मान्यता व विश्वास दिल्यानुसार उभयतांचे दरम्यान ठरलेल्या अटी व शर्तीचे तसेच लागु असलेल्या कायद्यानुसार खालील अटी व शर्तीवर उभयतां प्रस्तुतचा करारनामा लिहुन व नोंदवुन देत व घेत आहेत.

लिहुन घेणार यांनी प्रस्तुतचा करारनामा नोंदविणेपुर्वी लिहुन देणार यांना याखाली नमुद केल्याप्रमाणे रक्कम रू.--------/- (अक्षरी रूपये ------- मात्र) इतकी मोबदल्याच्या रकमेपैकी ॲडव्हान्स म्हणुन दिलेली असुन सदरची रक्कम लिहुन देणार यांना प्राप्त झालेली आहे त्याचा भरणा तपशिल खालीलप्रमाणे -

रू.-----------/-   अक्षरी रूपये ------- मात्र इतकी रक्कम दिनांक --/--/२०-- रोजी लिहुन घेणार यांनी त्यांचे बँक खात्यामधुन लिहुन देणार यांचे बँक खात्यात आर.टी.जी.एस. सेवेव्दारे रक्कम ट्रान्सफर केली. त्याचा युटीआर नं.-------- असा आहे. येणे प्रमाणे रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना दिली ती मिळाली, सदरचे भरण्याबाबत काही एक तक्रार नाही.

रू.-----------/-   अक्षरी रूपये ------- मात्र इतकी रक्कम दिनांक --/--/२०-- रोजी लिहुन घेणार यांनी त्यांचे बँक खात्यामधुन लिहुन देणार यांचे बँक खात्यात आय.एम.पी.एस. सेवेव्दारे रक्कम ट्रान्सफर केली. त्याचा युटीआर नं.-------- असा आहे. येणे प्रमाणे रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना दिली ती मिळाली, सदरचे भरण्याबाबत काही एक तक्रार नाही.

तसेच लिहुन घेणार यांनी मिळकतीतील उर्वरीत रक्कम दस्तात पुढे नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार यांनी देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

लिहुन देणार यांनी **जी.के. आर्केड** हा प्रोजेक्ट रियल इस्टेट रेग्युलेटरी ॲथॉरिटी यांचेकडे दि रियल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट २०१६ चे तरतुदी नुसार नोंदणी केलेला असुन त्याचा नोंदणी क्रमांक. ---------- दिनांक   /   /२०   असा आहे. तसेच सदर कायद्याचे कलम १३ नुसार लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांचे बरोबर कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबतचा करारनामा अंमलात आणणे तसेच रजिस्ट्रेशन ॲक्ट १९०८ अन्वये नोंदविणे आवश्यक आहे त्या अनुषंगाने प्रस्तुतचा करारनामा नोंदविण्यात येत आहे.

प्रस्तुतच्या करारनाम्यात नुमद केलेल्या उभयतांनी मान्य केलेल्या अटी व शर्तीना अधिन राहुन कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांना विक्री करण्याचे तसेच लिहुन घेणार हे लिहुन देणार यांचेकडुन खरेदी घेण्याचे मान्य व कबुल करीत आहेत.

त्या अनुषंगाने सदरचा करारनामा उभयतांनी साक्षीदारांसमक्ष खालीलप्रमाणे मान्य व कबुल केलेला आहे.

१.   लिहुन देणार यांनी धुळे महानगरपालिका धुळे यांचेकडुन वेळोवेळी प्राप्त केलेल्या मंजुर नकाशाप्रमाणे लिहुन देणार हे कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतींवर इमारतीचे बांधकाम करीत आहे. सदरचे इमारती मध्ये चार मजले असुन त्यामध्ये बेसमेंट मध्ये २४ शॉप तसेच

Gopal Kashinath Kele (HUF)

ग्राऊंड फ्लोअरवर २४ शॉप फस्ट फ्लोअरवर ६ फ्लॅट व सेकंड फ्लोअरवर ६ फ्लॅट अशा स्वरूपाच्या इमारतीचे बांधकाम सुरू केलेले आहे. तसेच शासकीय संस्था अथवा प्रचलित कायद्यातील तरतुदीने काही बदल करण्याची आवश्यकता असल्यास लिहुन देणार यांनी सदर बदल लिहुन घेणार यांचे परवानगी शिवाय करावयाचे आहेत.

अ. i) कलम १ अ मध्ये तयार होणा-या **जी.के. आर्केड** या इमारतीतील --------- मजल्यावरील सदनिका नंबर --- यांसी एकुण कार्पेट क्षेत्र ------- चौ.मी. व बाल्कनीचे क्षेत्र ------ चौ.मी. (सोबत जोडलेल्या नकाशाप्रमाणे) ही मिळकत लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना उक्ती रक्कम रूपये --,००,०००/- (अक्षरी रूपये ---------------- मात्र) इतक्या किंमतीला विक्री करण्याचे ठरविले. सदर किंमतीबाबत लिहुन घेणार यांचा कुठल्याही प्रकारचा वाद नाही.

II) कलम १ अ मध्ये तयार होणा-या **जी.के. आर्केड** या इमारतीतील तळ मजल्यावरील पार्कींगची जागा आहे. सदर इमारतीतील पार्कींगची जागा ही सर्व फ्लॅट धारकांसाठी सामाईक पार्कींगची जागा आहे व राहिल. तसेच सदरची पार्कींगची जागा ही लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना कोणत्याही प्रकारचा वेगळा मोबदला घेऊन दिलेली नाही अगर विक्री केलेली नाही. त्याकामी उभयतांमध्ये काही एक तक्रार नाही.

ब. लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना मिळकतीचे मोबदल्यापोटी आजपावेतो रू.-------------/- (अक्षरी रूपये ----------- मात्र) इतकी रक्कम दिलेली असुन उर्वरीत बाकी असलेली रू. ------/- (अक्षरी रूपये ----------- मात्र) इतकी रक्कम ही आजपासुन -----(----) महिने या मुदतीत लिहुन घेणार यांनी कोणत्याही वित्तीय संस्थेकडुन कर्ज मंजुर करून घेवुन अगर सदर रक्कम तुम्ही लिहुन घेणार यांनी स्वत:चे जबाबदारीवर खली नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे व सदरचा व्यवहार पुर्ण करणेचा आहे. त्याचा संपूर्ण मोबदला रकमेचा तपशिल खालीलप्रमाणे -

१.	फ्लॅटचे बुकींग करतेवेळी	-	१० %
२.	करार केल्यानंतर	-	३० %
३.	प्लींथचे काम पुर्ण झालेनंतर	-	४५ %
४.	सर्व स्लॅब झालेनंतर	-	७० %
५.	विटकाम व प्लास्टर पुर्ण झालेनंतर	-	७५ %
६.	फिनीशिंगचे काम पुर्ण झालेनंतर	-	८० %
७.	इमारतीमधील जलरोधकासह बाहेरील नळकाम, गच्ची व इतर काम	-	८५ %
८.	इमारतीमध्ये पाण्याची पंप, विद्युत जोडणी, इलेक्ट्रो, यांत्रीकी व पर्यावरणीय आवश्यकता, प्रवेश मार्ग व इतर सर्व कामे पुर्ण झाल्यास	-	९५ %
९.	भोगवटा किंवा वापर प्रमाणपत्र मिळालेनंतर	-	१०० %

Gopal Kashinath Kele (HUF)

क. उभयतांमधे ठरलेली किंमत ही ताबा देईपर्यंत देण्यात येणा-या करा व्यतिरिक्त असेल (कर जसे की, लिहुन देणार यांनी दिलेले अथवा द्यावयाचे जी.एस.टी. टॅक्स व बांधकामाकरीता इतर अनुषांगिक कर तसेच शासनाचे नियम बदलुन नविन कर आल्यास)

ड. उभयतांमध्ये ठरलेल्या किंमतीत कुठल्याही प्रकारची वाढ करण्यात येणार नाही. तथापी जर स्थानिक संस्थेने डेव्हलपमेंट चार्जेस मध्ये वाढ केल्यास अथवा इतर करामध्ये कुठल्याही प्रकारची वाढ केल्यास उभयतांमधील किंमत वाढविण्यात येईल. लिहुन देणार यांनी वाढीव किंमत लिहुन घेणार यांचेकडे मागणी करतेवेळी ज्या कारणाने किंमत वाढत आहे. त्या बाबत प्रसिध्द झालेले नोटीफिकेशन, ऑर्डर, नियम या बाबी मागणी पत्रासोबत द्यावयाच्या आहेत. सदर वाढीव रक्कम त्यापुढील लिहुन देणार यांना द्यावयाच्या रक्कमेसोबत लिहुन घेणार यांनी द्यावयाची आहे.

२.१ धुळे महानगरपालिका धुळे यांचेकडुन इमारत नकाशा मंजुर करतेवेळी त्यांनी दिलेल्या अटी व शर्तीचे तंतोतंत पालन करण्याचे लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना कबजा देईपावेतो तसेच मिळकतीचे धुळे महानगरपालिका धुळे यांचेकडुन कम्प्लीशन सर्टीफिकेट प्राप्त होईपावेतो मान्य व कबुल केलेले आहे.

२.२ लिहुन देणार यांनी नमुद केलेल्या वेळेत प्रोजेक्ट पुर्ण करावयाचा असुन लिहुन घेणार यांना सदनिकेचा ताबा द्यावयाचा आहे. तसेच बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर इमारतीचे कॉमन इरिया सर्व इमारत धारकांचे स्वाधीन करावयाचा आहे. तशाच प्रकारे लिहुन घेणार यांनी उभयतांमध्ये ठरल्यानुसार वेळोवेळी रक्कम लिहुन देणार यांना पेमेंट शेड्युल्ड मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे द्यावयाचे आहे.

३. लिहुन देणार हे खात्रीने सांगतात की, वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर संपूर्ण इमारतीसाठी आज रोजी अंदाजे --------- चौ.मी. बिल्टअप इतके बांधकाम ग्राह्य आहे आणि लिहुन देणार हे सदर मिळकतीवर टी.डी.आर. चा वापर करून प्रिमियम भरून किंवा येणा-या डेव्हलपमेंट प्लॅन नुसार तसेच भविष्यात वाढीव एफएसआय मिळाल्यास त्यानुसार बांधकाम करणार आहेत. त्यापासुन मिळणारे सर्व लाभ हे लिहुन देणार यांनीच घ्यावयाचे असुन त्याकामीची संमती लिहुन घेणार यांनी या दस्ताने दिलेली आहे. सदर बाब लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना सांगितलेली असुन त्याबाबत लिहुन घेणार हे कुठलाही वाद उपस्थित करणार नाहीत. तसेच वाढीव बांधकाम संपूर्णपणे लिहुन देणार यांचे मालकीचे राहिल.

४. वर नमुद केल्याप्रमाणे जर लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना वेळेत रक्कम (लिहुन घेणार यांचे मिळकतीस येणारे करासह) न दिल्यास तसेच मोबदल्यासाठी देण्यात येणा-या रकमेच्या स्लॅबनुसार तीन हप्ते न दिलास लिहुन देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करू शकतात.

त्याकरीता लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना त्यांनी दिलेल्या पत्यावर रजिस्ट्रर पोष्टाने अथवा ई-मेल व्दारे १५ दिवस मुदतीची नोटीस पाठवावयाची आहे. सदर नोटीसीमध्ये नमुद केलेल्या वेळेत लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांचे समाधान न केल्यास लिहुन देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करतील.

उपरोक्त नमुद केल्याप्रमाणे सदर करारनामा रद्द झाल्यास लिहुन देणार यांनी ३० दिवसांत लिहुन घेणार यांचेकडुन प्राप्त झालेल्या रकमेतुन लिहुन देणार यांचे झालेले आर्थिक नुसार म्हणुन

Gopal Kashinath Kele (HUF)

संपूर्ण मोबदला रकमेच्या पंचवीस टक्के इतकी रक्कम किंवा लिहुन घेणार यांची जमा असलेली रक्कम यापैकी जी जास्त असेल ती रक्कम वजा करून सदरचा व्यवहार रद्द करणेचा आहे किंवा उभयतांमध्ये व्यवहार रद्द झाल्यास व लिहुन घेणार हे त्यांनी घेतलेली मिळकत त्रयस्थ इसमांस विक्री झालेनंतर त्यांचे लिहुन देणार यांचेकडे जमा असलेले पैसे घेणार असल्यास सदरचा व्यवहार रद्द करतांना लिहुन देणार यांचेकडे जमा असलेले पैसे घेणार असल्यास सदरचा व्यवहार रद्द करतांना लिहुन देणार हे कोणत्याही प्रकारची नुकसान भरपाईची रक्कम वजा करणार नाहीत व सदर फ्लॅट मिळकत त्रयस्थ इसमांस विक्री झालेनंतर त्यामधुन येणारे पैशातुन लिहुन घेणार यांची जमा असलेली संपूर्ण रक्कम त्यांना परत करून सदर मिळकतीचा व्यवहार रद्द करतील व या करारनाम्याचा रद्दबातल दस्त लिहुन घेणार यांचेकडुन लिहुन व नोंदवुन घेतील व या करारनाम्याचा संपूर्ण खर्च हा लिहुन घेणार यांनी केलेला असुन रद्दबातल दस्ताचा संपूर्ण खर्च ही लिहुन घेणार यांनीच करणेचा आहे. सदरची बाब उभयतांमध्ये ठरलेली असुन त्याकामी त्यांची काही एक तक्रार नाही.

५. वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीस लिहुन देणार यांचे मार्फत पुरविण्यात येणा-या सुविधा प्रस्तुतचे दस्तात पुढे नमुद केलेल्या आहेत.

६. लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना आजपासुन ----(---) वर्ष या मुदतीत मिळकतीचा कबजा द्यावयाचा आहे. तसेच लिहुन देणार यांना मुदतीत सदनिकेचा कबजा देणेकामी खालील कारणास्तव इमारतीचा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त न झाल्यास सदर मुदत वाढविण्यात येईल.

i. युध्द, दैवी प्रकोप, गडबड, गोंधळ अथवा दंगल, लॉकडाऊन

ii. सरकारकडुन अथवा लोकाधिकारी अथवा सक्षम अधिकारी तसेच कोर्टाकडुन कुठल्याही प्रकारची नोटीस, आदेश, नियम तसेच नोटीफिकेशन आल्यास.

iii. भरण्याचे तपशिला नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन घेणार यांनी हप्त्यांनी रक्कम न दिल्यास.

iv. लिहुन घेणार यांनी सांगितलेल्या मिळकतीतील बदल, जादा सुविधा करणेसाठी अगर कामांसाठी जास्त वेळ लागणार असल्यास

v. बांधकामाचे साहित्य जसे वॉश सॅण्ड, आर्टीफिशीयल सॅण्ड, स्टील, सिमेंट इत्यादी अगर इतर बांधकाम मटेरीयल, साहित्य, पाणी व विज इत्यादींचा तुटवडा झाल्यास.

vi. महानगरपालिका, महावितरण, रेव्हेन्यु खाते अगर इतर शासकीय कार्यालयांकडुन बांधकामाशी संबंधित परवानग्या, एन.ओ.सी. व इतर कागदपत्र वेळेत न मिळाल्यास व सदरचे कार्यालयांचे नियमांत बदल झाल्यास.

vii. लिहुन देणार/प्रमोटर यांचे अखत्यारीबाहेरील कारण असल्यास.

७.१ ताबा घेण्यासाठी कार्यपध्दती - धुळे महानगरपालिका धुळे यांचेकडुन बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर तसेच लिहुन घेणार यांचेकडुन करारनाम्यात ठरल्याप्रमाणे संपूर्ण रक्कम प्राप्त झाल्यानंतर लिहुन देणार यांनी सदनिका मिळकतीचा ताबा लिहुन घेणार यांना द्यावयाचा आहे. त्याकरीता लिहुन देणार यांनी बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर ७ दिवसांत लिहुन घेणार यांना लेखी स्वरूपात ताबा घेणेबाबत कळवावयाचे आहे. सदरचा ताबा लिहुन घेणार यांनी ३ महिन्याचे आंत घ्यावयाचा आहे. लिहुन देणार हे त्याकरीता लागणारे सर्व सहकार्य करण्यास तयार असतील.

Gopal Kashinath Kele (HUF)

तसेच लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार हे सांगतील अथवा इमारतीचे सर्व सभासद ठरवतील त्याप्रमाणे मेन्टेनन्स चार्जेस द्यावयाचे आहे.

७.२ लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना नोटीस दिल्यापासुन लिहुन घेणार यांनी १५ दिवसांचे आंत कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा द्यावयाचा आहे.

७.३ लिहुन देणार यांचेकडुन ताबा घेणेबाबत नोटीस मिळाल्यानंतर लिहुन घेणार यांनी मोबदल्याची संपूर्ण रक्कम व सर्व खर्चाच्या रकमा लिहुन देणार यांनी देऊन मिळकतीचा ताबा घ्यावयाचा असुन त्याकरीता लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांचे लाभात योग्य ती ताबा पावती करून द्यावयाची आहे. तसेच बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळालेपासुन तीन महिने या मुदतीत लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांचे लाभात सदनिकेचे डीड ऑफ अपार्टमेंट/खरेदीखत लिहुन व नोंदवुन द्यावयाचे आहे. तसेच सदरचे अंतिम हस्तांतरणाचा दस्त करून घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी ही लिहुन घेणार यांचेवर आहे व राहिल. तसेच लिहुन घेणार यांनी मुदतीत ताबा घेतला नाही. तरी लिहुन घेणार हे लागणारा मेन्टेनन्स देणेकामी बांधील राहतील.

७.४ जर वाटपग्राहीला वेश्माचा ताबा दिल्याच्या दिनांकापासुन पाच वर्षाच्या कालावधीत, वेश्मामध्ये किंवा ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेल्या साहित्यामध्ये कोणताही बांधकाम दोष असल्याचे कारागिरी, दर्जा किंवा सेवेची तरतुद त्याने प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणुन दिले असेल तर जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तकाकडुन त्याच्या स्वताच्या खर्चाने असे दोष दुर करण्यात येतील आणि असे दोष दुर करणे शक्य नसेल त्याबाबतीत वाटपग्राही अधिनियमाअन्वये तरतुद केलेल्या रितीने अशा दोषाबद्यल प्रवर्तकाकडुन नुकसानभरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर इमारतीमध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा वापरलेल्या साहित्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर, हे प्रकरण, ताबा सुपुद केल्याच्या दिनांकापासुन पाच वर्षांच्या कालावधीत, नियामक प्राधिकरणाकडुन निर्धारीत करण्यात येईल अशी फी प्रदान केल्यावर स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम २०१६ याच्या कलम ७२ अन्वये नियुक्त केलेल्या अभिनिर्णय अधिका-याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल.

८. लिहुन घेणार यांनी अथवा त्यांचे वतीने राहणा-या व्यक्तींनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा उपयोग फक्त राहणेकरीताच करावयाचा आहे. तसेच पार्कीगचा उपयोग फक्त वाहन ठेवण्यासाठीच करावयाचा आहे.

९.१ लिहुन देणर हे ठरवतील त्या नावाने इमारतीचे महाराष्ट्र ओनरशिप ऑफ फ्लॅट ॲक्ट १९६३ अथवा महाराष्ट्र अपार्टमेंट ॲक्ट १९७० चे तरतुदीस व नियमांस अनुसरून डिक्लेरेशन नोंदवतील अथवा सभासदांची सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमीटेड कंपनी यातील सर्व नियम अटी व शर्ती लिहुन घेणार यांचेवर बंधनकारक राहतील. यदाकदाचित को. ऑपरेटिव्ह सोसायटीचे रजिस्ट्रार अथवा कंपनीचे रजिस्ट्रार अथवा सक्षम अधिकारी यांचे आदेशानुसार जर नियम, अटी, शर्ती अथवा आर्टीकल ऑफ असोसिएशन मध्ये काही बदल करावा लागल्यास त्यास लिहुन घेणार हे कुठलीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत.

९.२ वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमीटेड कंपनीची स्थापना झाल्यानंतर लिहुन देणार यांनी इमारतीचे सर्व राईटस व टायटल ३

Gopal Kashinath Kele (HUF)

महिन्याचे आंत सदर अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमीटेड कंपनी च्या नावाने हस्तांतरीत करून द्यावयाचे आहे.

९.३ लिहुन देणार यांनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घेण्याबाबत लिहुन घेणार यांना लेखी नोटीस दिल्यांनतर लिहुन घेणार हे त्यांचे हिश्यानुसार (सदनिकेच्या युनिटनुसार) खालील रक्कम देण्यास बांधील राहतील. कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीचे कर, घरपट्टी, लाईटबिल, स्थानिक कर, बेटरमेंट चार्जेस, वॉटर चार्जेस, इन्शुरन्स, कॉमन लाईटस, दुरूस्त्या, वॉचमन, सफाई कामगार यांचा पगार, इमारतीचे अथवा जागेचे मेन्टेनन्स चार्जेस इत्यादी.

अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमिटेड कंपनीची स्थापना होईपर्यंत तसेच कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत त्यांचे नावे हस्तांतरीत होईपावेतो लिहुन घेणार यांनी आवश्यक ती खर्च त्यांच्या हिश्यानुसार लिहुन देणार यांना द्यावयाचे आहे. तसेच लिहुन घेणार यांचा हिस्सा नक्की होईपावेतो लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार हे सांगतील त्याप्रमाणे आवश्यक असलेली दरमहा खर्चा करीता लागणारी रक्कम देणार यांना द्यावयाची आहे. अशी दिलेली रक्कम इमारतीचे सोसायटी/अपार्टमेंटचे लाभात अंतिम हस्तांतर होई पर्यंत बिनव्याजी लिहुन देणार यांचे ताब्यात राहिल. तसेच अंतिम हस्तांतर झाल्यानंतर झालेला खर्च वगळुन लिहुन देणार यांनी उर्वरीत रक्कम सोसायटी/अपार्टमेंटला द्यावयाची आहे.

१०. वर कमल १ ब यांत वर्णन केलेली फ्लॅटची उभयतांमध्ये उक्ती किंमत ठरविण्यात आलेली आहे. तसेच उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीकामी लागणारी लाईट मीटर व कॉमन पाणी मीटर डिपॉझिटची रक्कम ही लिहुन देणार यांनी द्यावयाची आहे. तसेच जी.एस.टी. ची रक्कम ही मोबदला रकमेमध्ये समाविष्ट असुन ती लिहुन देणार यांनी भरणेची आहे. तसेच सदर इमारतीतील सभासद/फ्लॅट धारक वेळोवेळी बिल्डींग मेन्टेनन्सची जी रक्कम ठरवतील ती रक्कम लिहुन घेणार यांनी वेळोवेळी द्यावयाची आहे. त्याचेशी लिहुन देणार यांचा कोणताही संबंध राहणार नाही. सदरची बाब लिहुन घेणार यांनी मान्य व कबुल केलेली आहे.

११. अपार्टमेंट, सोसायटी/कंपनी स्थापनेसाठी लागणारा संपूर्ण खर्च हा इमारतीतील सभासद यांनी करणेचा आहे.

१२. वर कलम १ ब यांत नमुद केलेल्या फ्लॅट मिळकतीचा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यापासुन महानगर पालिकेची घरपट्टी व इतर टॅक्सेस तसेच महावितरण यांचे लिहुन घेणार यांचे नावाचे विज मिटर लावलेपासुनचे विज मिटरचे बिल व मिळकत कबजात घेतलेपासुन बिल्डींग मेंटेनन्स, हिस्सेराशीनुसार एन.ए.टॅक्स इत्यादी आकारून आलेल्या रकमा दरमहा/दरवर्षी वेळचेवेळी लिहुन घेणार यांनी भरावयाच्या आहेत. ती जबाबदारी लिहुन घेणार यांची राहिल. तसेच सदरचा करारनामा झालेनंतर सरकारी कायदे कानुनमुळे अथवा अन्य कारणास्तव भविष्यात आणखी इतर कुठल्याही प्रकारचे टॅक्सेस जसे वाढीव मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी, टॅक्स, सेस, एल.बी.टी., जी.एस.टी अगर इतर खर्चाची रक्कम भरावी लागल्यास ती रक्कम हिश्येराशीने लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना मागणी करताच द्यावयाची आहे. तसेच सदर करारनाम्यातील अटी व शर्तीची पुर्णपणे पुर्तता करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी लिहुन घेणार यांचेवर आहे. अन्यथा सदर अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास हा करारनामा आपोआप रद्द होईल. याची जाण लिहुन घेणार यांस आहे.

Gopal Kashinath Kele (HUF)

१३. वर कलम १ अ मध्ये तयार होणा-या इमारतीचे अपार्टमेंट/सोसायटी/कंपनीचे लाभात अंतिम हस्तांतर करणेकामी लागणारी स्टॅम्प ड्युटी, नोंदणी फी व इतर खर्चकामी लागणारी रक्कम लिहुन घेणार यांनी त्यांचे हिश्यानुसार लिहुन देणार यांना विनातक्रार द्यावयाची आहे.

१४. लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांना खालीलप्रमाणे खात्रीने व भरवशाने लिहुन देतात की,

i. प्रस्तुतच्या दस्तास जोडलेल्या टायटल रिपोर्ट मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार यांचे टायटल क्लिअर व मार्केटेबल आहे. तसेच सदर मिळकत लिहुन देणार यांचे प्रत्यक्ष ताब्यात असुन लिहुन देणार यांना सदर मिळकत विकसित करण्याचा कायदेशीर हक्क व अधिकार आहे.

ii. लिहुन देणार यांना मिळकत विकसीत करणेकामी कायदेशीर हक्क व अधिकार असुन लिहुन देणार यांनी बांधकामाकामी सक्षम अधिका-यांकडुन आवश्यक परवानग्या प्राप्त केलेल्या आहेत. तसेच बांधकाम पुर्ण करणेकामी वेळोवेळी लागणा-या परवानग्या लिहुन देणार हे प्राप्त करतील.

iii. टायटल रिपोर्टमध्ये नमुद केल्या व्यतिरिक्त कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर तसेच प्रकल्पास कुठलीही आडकाठी नाही.

iv. आज पावेतो कुठल्याही कोर्टासमोर मिळकतीबाबत व प्रकल्पाबाबत दावा प्रलंबित नाही.

v. कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत तसेच प्रकल्पाबाबत आवश्यक त्या परवानग्या सक्षम अधिका-यांकडुन कायदेशीर प्राप्त केलेल्या असुन यापुढे लागणा-या परवानग्या देखील कायदेशीर पध्दतीने घेण्यात येतील.

vi. प्रस्तुतच्या दस्तात नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार यांना सदर सदनिका मिळकत लिहुन घेणार यांना विक्री करणेकामी कुठलेही बंधन नाही.

vii. बांधकामाचे अंतिम हस्तांतरण करतेवेळी लिहुन देणार यांनी मिळकती कायदेशीर व व्यवस्थितपणे सामाईक क्षेत्रासह अपार्टमेंट/सोसायटीचे सर्व खरेदीदारांना ताबा द्यावयाचा आहे.

viii. सदर प्रकल्पाकामी सक्षम अधिका-यांना/संस्थेला लागणारा खर्च कर, प्रिमीयम, दंड व इतर अनुषांगिक रक्कम लिहुन देणार यांनी दिलेली असुन यापुढे देखील भरणार आहे.

ix. कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकती कुठल्याही प्रकल्पाअंतर्गत ॲक्वायर अथवा रिझर्व झ ालेली नाही अथवा त्याबाबत अद्यापपावेतो कुठल्याही प्रकारची नोटीस लिहुन देणार यांना प्राप्त झ ालेली नाही.

१५. लिहुन घेणार अथवा ज्यांचे ताब्यात कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत राहील अथवा त्यांचे वतीने राहणा-या व्यक्तींवर खालील गोष्टी बंधनकारक राहतील.

i. कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताब घेतल्यापासुन सदर मिळकत योग्य स्थितीत मेंटेन ठेवायची आहे. कुठल्याही बेकायदेशीर कृत्यासाठी वापर करायचा नाही. इमारतीला धोका पोहचेल अशा कुठलाही बदल स्थानिक संस्थेच्या परवानगी शिवाय करावयाचा नाही.

ii. ज्वालाग्राही, स्पोटक अथवा हानिकारक वस्तु ठेवावयाच्या नाहीत. तसेच कायद्याने बंधनकारक अशा कुठल्याही वस्तु ठेवायच्या नाही. तसेच कुठल्याही अवजड वस्तुंची ने आण करतेवेळी कॉमन पॅसेज, जिना अथवा इमारतीचे स्ट्रक्चरला धोका पोहचु नये याची काळजी घ्यावयाची आहे तसेच लिहुन घेणार यांनी फ्लॅट मिळकतीमधील मोठा अंतर्गत बदल केल्यास त्यामुळे व लिहुन घेणार यांचे दुर्लक्षामुळे अथवा चुकीमुळे जर नुकसान झाल्यास त्यास होणा-या खर्च व परिणामांस लिहुन

Gopal Kashinath Kele (HUF)

घेणार हे संपूर्णपणे जबाबदार राहतील. तसेच नैसर्गिक वातावरणामुळे एअर पकडल्यामुळे ओलावा येणे, इमारतीस तडे जाणे अगर बांधकामाचे दर्जात बदल होणे, नैसर्गिक आपत्ती इत्यादीसाठी व इमारतीमध्ये राहणारे फ्लॅट धारकांनी त्यांचे फ्लॅटमध्ये अगर इमारतीचे कोणतेही भागात जाणुनबुजुन तोडफोड केल्यास त्यास लिहुन देणार हे कोणत्याही प्रकारे जबाबदार राहणार नाहीत व त्यासाठी लिहुन देणार यांना जबाबदार धरण्याचा लिहुन घेणार यांना हक्क व अधिकार राहणार नाही. तसेच इमारतीमधील लिफ्टचा फ्लॅटधारकांनी चांगल्याप्रकारे वापर करावयाचा आहे. लिफ्टचे क्षमतेपेक्षा जड अशा वस्तु ने आण करणेच्या नाहीत. याउलट लिफ्टचा चांगल्याप्रकारे वापर न केल्यास व त्यामुळे कोणतीही दुर्घटना झाल्यास त्याचे होणारे खर्च व परिणामांस लिहुन देणार हे कोणत्याही प्रकारे जबाबदार असणार नाहीत. सदरची बाब या दस्ताने लिहुन घेणार यांनी मान्य व कबुल केलेली आहे.

iii. वर कलम १ ब यांत वर्णन केलेली इमारत बांधलेल्या प्लॉट मिळकतीचे व फ्लॅट मिळकतींच्या सर्व कागदपत्रांची व लिहुन देणार यांनी केलेल्या फ्लॅट मधील अंतर्गत बदलाची लिहुन घेणार यांनी पुर्णपणे खात्री व तपासणी करून घेतलेली असुन मिळकतीचे टायटल तपासुन घेतलेले आहे. त्याबाबत लिहुन घेणार यांची कोणतीही तक्रार राहिलेली नाही. तसेच यांनतर कोणतीही नैसर्गिक आपत्ती जसे भुकंप, पुर इत्यादी तसेच वातावरणतील बदलामुळे इमारतीस तडे जाणे, भिंतीला पोपडे अगर कलरला फुगा येणे इतर कुठल्याही नैसर्गिक गोष्टीमुळे बांधकाम खराब होणे, तांत्रीक बिघाडामुळे शॉट सर्कीट होणे, कोणत्याही प्रकारचे बांधकामात बदल होणे अगर जाणुनबुजुन केलेले मानवी कृत्य, घुस, उंदीर व इतर प्राण्यांमुळे इमारतीचे काही एक नुकसान झाल्यास किंवा यानंतर उदभवलेला कोर्टवाद या सर्व गोष्टींसाठी लिहुन देणार हे कोणत्याही प्रकारे जबाबदार राहणार नाहीत व लिहुन देणार यांना कोणत्याही कृत्यासाठी जबाबदार धरण्याचा लिहुन घेणार यांना कोणताही हक्क व अधिकार राहणार नाही, याची जाण लिहुन घेणार यांस आहे.

iv. लिहुन घेणार यांनी घाण, चिंध्या, वस्तु किंवा भाजीपाल्याचे उष्टेपाणी, काड्या, कचरा, इमारतीच्या आवारात टाकता कामा नये किंवा आपल्या जागेमध्ये कोठेही पडेल असे टाकता कामा नये, याची काळजी लिहुन घेणार यांनी घ्यावयाची आहे.

v. सदर फ्लॅट मिळकत तुम्ही तुमचे कबजात घेतल्यानंतर तुम्ही सदर इमारतीतील इतर फ्लॅट धारक यांना त्रास होईल असे कृत्य करावयाचे नाही. सदर फ्लॅट सुस्थितीत न ठेवणे, त्याची दुरूस्ती न करणे, फ्लॅटमध्ये जादा बांधकाम करणे किंवा कोणतेही फेरफार करणे, कोणत्याही प्रकारे इतर रहीवाशांना गैरसोय, त्रास होईल. तसेच इमारतीतील रहीवाशांना गोंगाट, गोंधळ, कर्कश आवाज यापासुन त्रास होईल अगर सर्व सामान्य व्यक्तीच्या वैयक्तिक स्वातंत्र्यावर व विकासावर गदा येईल असे कोणतेही कृत्य लिहुन घेणार यांनी करावयाचे नाही. तसेच सदर मिळकतीचा लिहुन घेणार यांनी रहीवाशी स्वरूपाचा वापर करावयाचा असुन त्याव्यतिरिक्त कोणत्याही बेकायदेशीर स्वरूपाचा वापर करावयाचा नाही व कोणत्याही प्रकारचे बेकायदेशिर कृत्य करावयाचे नाही जसे दारूचे दुकान, मटका, जुगार, पत्ते, अनैतिक व्यवहार, पत्यांचे क्लब इत्यादी तसेच देशात अस्तित्वात असलेल्या कायदा व सुव्यवस्था अगर न्याय संस्था यांच्या असलेल्या नियमांचे उल्लंघन करता येणार नाही. याउपरही असे काही बेकायदेशीर कृत्य लिहुन घेणार यांनी केल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी लिहुन घेणार यांचीच राहिल.

Gopal Kashinath Kele (HUF)

vi. लिहुन घेणार यांनी वेळोवेळी आवश्यक ते अंतर्गत दुरूस्त्या करावयाच्या असुन सदनिका देणार ताबा घेतेवेळी ज्या स्थितीत होती त्या स्थितीत ठेवावयाची आहे. तसेच सदनिका अथवा इमारतीमध्ये स्थानिक संस्थेच्या अथवा इतर कायद्याने नियम, अटी विरूध्द कुठलेही कृत्य करावयाचे नाही तसे केल्यास त्याचा परिणमांची व खर्चाची संपूर्ण जबाबदारी लिहुन घेणार यांची राहिल.

vii. लिहुन घेणार यांनी अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमीटेड कंपनी अथवा लिहुन देणार यांचे परवानगी शिवाय सदनिका अथवा सदनिका उध्दवस्त होईल असे कृत्य करावयाचे नाही. सदनिकेत अथवा भागात कुठलाही बदल अथवा भर टाकावयाचा नाही. इमारतीचे इलिव्हेशन अथवा बाहेरील कलरमध्ये बदल करावयाचा नाही. सदनिकेत व लगतचे भाग, सेवर्स, ड्रेनेज व पाईप्स चांगल्या कंडीशनमध्ये ठेवावयाचे आहेत. जेणेकरुन छप्परला आधार व इमारतीचा इतर भाग सुस्थितीत राहील तसेच कुठलाही भाग कोरावयाचा नाही अथवा ज्याने कॉलम्स, बिम्स, भिंती, स्लॅब किंवा आरसीसी किंवा स्ट्रक्चरला धोका होईल असे कृत्य करावयाचे नाही.

viii. कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत व सदनिका तसेच इमारतीचे इन्शुरन्स रद्द होईल, रद्द करण्याजोगा होईल अथवा ज्यादा प्रिमीयम (हप्ता) द्यावा लागेल असे कृत्य करावयाचे नाही.

ix. इमारतीचे कंम्पाऊंड मध्ये अथवा कुल्या भागात अथवा इमारतीत सदनिकेमधुन कुठल्याही प्रकारचा केर, कचरा, घाण अथवा इतर अनावश्यक वस्तु फेकायच्या नाहीत.

x. स्थानिक संस्थेने, सरकारने, पाणी सप्लाय, विज पुरवठा अथवा इतर सुविधा पुरविणे कामी लागणारे सिक्युरिटी डिपॉझिट लिहुन देणार यांचे मागणी नंतर १५ दिवसांत लिहुन घेणार यांनी द्यावयाचे आहे.

xi. लिहुन घेणार यांनी कलम १ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा वापर राहणे व्यतिरीक्त केल्यास स्थानिक संस्थेने/सरकारने अथवा सार्वजनिक संस्थेने कर, पाणी चार्जेस, इन्शुरन्स व अनुषांगिक करात वाढ केल्यास ते संपूर्ण लिहुन घेणार यांनी सोसावयाचे व भरावयाचे आहेत.

xii. लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना सदर करारनाम्यात ठरल्यानुसार संपूर्ण रक्कम दिल्याशिवाय सदनिका कोणालाही भाड्याने, पोट भाड्याने, हस्तांतर करणे, नावे करणे, ताबा देणे अथवा त्रयस्थ इसमाचा हक्क प्रस्तापीत करावयाचा नाही.

xiii. अपार्टमेंट/सोसायटी अथवा लिमीटेड कंपनी स्थापनेनंतर अवलंबिलेले सर्व नियम व अटीचे तंतोतंत पालन करावयाचे आहे. (तसेच इमारतीचे व बांधकामाचे सुरक्षासाठी व देखरेखीसाठी नियम व अटी मध्ये काही वाढ बदल केल्यास) तसेच अपार्टमेंट/सोसायटी अथवा लिमीटेड कंपनीने लादलेल्या अटी व शर्तीचे पालन लिहुन घेणार यांनी करावयाचे आहे. तसेच इमारतीचे देय रक्कम जसे कर, खर्च न चुकता नियमित प्रामाणिकपणे द्यावयाचे आहे.

ix. अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमीटेड कंपनीचे लाभात इमारतीचे हस्तांतर होई पावेतो लिहुन देणार त्यांचे कायदेशीर प्रतिनिधी, सर्व्हेयर, एजन्ट, कारागिरासह अथवा व्यतिरिक्त योग्यवेळी इमारतीत अथवा सदनिकेत तपासणी तसेच स्थिती बघणेकरीता परवानगी द्यावयाची आहे.

१६. लिहुन घेणार यांना सदर मिळकतीकरीता कर्ज घ्यावयाचे असल्यास त्या बद्दल जरून ते अर्ज करणे वगैरेची सर्व जबाबदारी लिहुन घेणार यांची राहिल. कर्ज घेतल्यानंतर त्याकरीता कर्ज वितरण करणा-या संस्थांच्या नियमाप्रमाणे येणारा सर्व खर्च लिहुन घेणार यांनी वैयक्तीक करावयाचा आहे.

Gopal Kashinath Kele (HUF)

त्याकरीता लागणा-या कागदपत्रांची पुर्तता करून देण्याची जबाबदारी लिहुन देणार यांचेवर राहिलव त्याप्रमाणे सर्व आवश्यक ते कागदपत्र लिहुन देणार यांनी बिनाविलंब पुर्ण करून द्यावयाचे आहेत. मात्र कर्ज रकमेची व्याजासह मुदतीत संपूर्ण परतफेड करण्याची जबाबदारी ही संपूर्णपणे लिहुन घेणार यांची असुन त्याच्याशी लिहुन देणार यांचा कुठल्याही प्रकारे संबंध राहणार नाही त्यासाठी लागणारा संपूर्ण खर्च लिहुन घेणार यांनी करावयाचा आहे.

१७. सदर करारात अशी कुठलीही गोष्ट समाविष्ट नाही अथवा दर्शवित नाही की, सदनिका अथवा प्लॉट अथवा इमारत अथवा याचा काही भाग हस्तांतर केले आहे. कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या जमिन मिळकतीचे इमारतीचे फेडरेशनचे लाभात हस्तांतर होईपावेतो तसेच इमारतीचे अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमीटेड कंपनीचे ताब्यात हस्तांतर करेपर्यंत लिहुन घेणार यांनी सदनिके व्यतिरिक्त असलेली मोकळी जागा, लॉबी, जिना, गच्ची, रिक्रीएशन स्पेसेस यावर हक्क सांगावयाचा नाही. त्यावर लिहुन देणार यांचा मालकी हक्क राहील.

१८. वर कलम १ ब यांत वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतींसंबंधाने प्रस्तुतचा करारनामा हा लिहुन घेणार व लिहुन देणार यांचेवर तसेच त्यांचे तर्फे हक्क सांगणारे वालीवारस, प्रतिनिधी, असाईनी, भागीदार इत्यादी यांचेवर बंधनकारक आहे व राहिल. तसेच सदरचे करारनाम्यानंतर लिहुन घेणार यांचेवर कोणत्याही प्रकारे वित्तहानी अगर जीवीतहानी उदभवल्यास सदरचे करारनाम्यात ठरलेल्या अटी व शर्तीनुसार पुढील व्यवहार मुदतीत पुर्ण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी ही लिहुन घेणार यांचे तर्फे हक्क सांगणारे वालीवारस यांचेवर राहिल. सदरचे वालीवारसांनी सदर व्यवहाराची मोबदल्याची ठरलेली संपूर्ण रक्कम मुदतीत लिहुन देणार यांना अदा करून सदरचा व्यवहार पुर्ण करणेचा आहे. याउलट लिहुन घेणार यांचे वालीवारस पुढील व्यवहार मुदतीत पुर्ण करू शकले नाही तर सदर व्यवहार रद्द करण्याचा अधिकार लिहुन देणार यांना राहील. तसेच लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांची घेतलेली रक्कम परत करून या दस्ताचा रद्दबातल दस्त लिहुन घेणार यांचे वालीवारसांकडुन लिहुन व नोंदवुन घेतील. त्याबाबत लिहुन घेणार यांचे वालीवारस कोणत्याही प्रकारची तक्रार करणार नाही. सदरची बाब लिहुन घेणार यांना मान्य व कबुल आहे.

१९. वर कलम १ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीसंबंधाने यापुर्वी उभयतांमध्ये कोणतेही लेखी वा तोंडी अॅग्रीमेंट, अॅलॉटमेंट लेटर, पत्रव्यवहार झालेला असल्यास त्या संपूर्ण दस्तांची जागा या प्रस्तुतच्या करारनाम्याने घेतलेली आहे. तसेच प्रस्तुतचा करारनामा यातील शेड्युल्ड सोबत जोडलेले दस्त यामधील मजकुर हे उभयतांमध्ये ठरल्याप्रमाणे आहे.

२०. प्रस्तुतचे करारनाम्यात उभयतांचे लेखी संमतीने आवश्यकता भासल्यास कायदेशीररित्या दुरूस्ती अथवा बदल करण्यात येईल.

२१. प्रस्तुतचे करारात नमुद तरतुदी व तयार झालेली बंधने उभयतांनी समजुन मान्य केले असुन सदर नियम लिहुन घेणार यांना तसेच इमारतीत नविन येणा-या सभासदास लागु राहील. तसेच सदर बंधने लिहुन घेणार यांनी हस्तांतर केलेल्या व्यक्तीस लागु राहतील.

२२. जर सदर करारनाम्यातील एखादी तरतुद निरर्थक किंवा कायद्यानुसार अंमल बजावणी योग्य नसेल तर सदर तरतुदीमध्ये बदल करण्याचे अथवा काढुन टाकणे ग्राह्य धरले जाईल. जेणेकरून सदर करारनामा योग्य राहुन कायद्याने नियम आणि अटींना अनुसरून राहील आणि करारनाम्यातील

Gopal Kashinath Kele (HUF)

उर्वरीत तरतुदी वैध राहतील आणि करारनामा नोंदवितेवेळी असल्याप्रमाणे अंमल बजावणीस पात्र राहतील.

२३. लिहुन घेणार यांना दिलेले सदनिकेचे कार्पेट क्षेत्राप्रमाणे व घोषणापत्रात नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन घेणार यांना मालकी हक्क व मतदानाचा हक्क राहील. तसेच युनिटप्रमाणे लिहुन घेणार यांनी इमारतीचा मेन्टेनन्स खर्च व संपूर्ण कॉमन खर्च करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

२४. प्रस्तुतचे करारन्वये लिहुन घेणार यांना कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या सदनिका मिळकतीत कायदेशीर हक्क व हितसंबंध प्रस्थापित झालेला आहे.

२५. लिहुन घेणार यांनी सदरचा संपूर्ण करारनामा वाचला असुन समजावुन घेतलेला आहे. त्यानंतर लिहुन घेणार यांनी त्यावर सह्या फोटो व अंगठे दिलेले आहे. त्यानुसार प्रस्तुतचा दस्त नोंदणेकामी दाखल केलेला असुन त्याकामी लिहुन घेणार यांची काहीएक तक्रार नाही.

२६. लिहुन घेणार अथवा लिहुन देणार यांनी सदरचा करारनामा तसेच हस्तांतरण पत्र रजिस्ट्रेशन अ‍ॅक्टचे तरतुदीनुसार योग्य वेळेत दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात नोंदणीसाठी दाखल केलेले आहे आणि लिहुन देणार यांनी हजर राहुन सदर दस्त मान्य व कबुल केले आहे.

२७. उभयतांनी खाली नमुद दिलेल्या पत्यावर तसेच ई-मेल आयडीवर रजिस्टर्ड पोस्टाने पाठविलेली नोटीस प्राप्त झालेले ग्राह्य धरण्यात येईल. नांव पत्त्यात बदल झाल्यास उभयतांनी एकमेकांना लेखी स्वरुपात कळवावयाचे आहे.

२८. कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत सर्व लिहुन घेणार हे घेत असुन सदर सदनिकेबाबत आवश्यक ती माहीती द्यावयाची असल्यास अथवा मागणी करावयाची असल्यास लिहुन घेणार नं. १ यांना नोटीस पाठविण्यात येईल व सदर नोटीस सर्व घेणारांना मिळाली असे ग्राह्य धरण्यात येईल.

२९. मुद्रांक शुल्क व नोंदणी - सदर करारनाम्यासाठी लागणारे मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी, लिहीणावळ, नोंदणावळ, वकील फी, इत्यादी रक्कम लिहुन देणार यांनी दिलेली असुन सोसलेली आहे. तसेच अंतिम हस्तांतरणाचा खर्च, अपार्टमेंट/सोसायटी स्थापन करणेकामी येणारा खर्च तसेच अपार्टमेंट/सोसायटीचे नांव मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला दाखल होणेकामी येणारा सर्व खर्च हा लिहुन घेणार यांनी व इतर सदनिका धारकांनी त्यांचे हिश्येराशीप्रमाणे करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

३०. विवाद ठराव - उभयतांमध्ये कुठलाही वाद उपस्थित झाल्यास तो समोपचाराने मिटवावयाचा आहे न मिटल्यास सदर वाद रेरा अ‍ॅक्ट २०१६ नियम व अवलंबच्या तरतुदीनुसार महारेरा ऑथॉरिटी (सक्षम अधिकारी) यांचेकडे आवश्यक ती दाद मागवयाची आहे.

३१. नियामक कायदा - प्रस्तुतच्या करारनाम्याने उभयतांचे प्रस्तापित झालेले हक्क व हितसंबंध प्रचलित कायद्यानुसार अंमलबजावणीस पात्र राहिल तसेच करारनाम्याबाबत धुळे कोर्टाचे अधिकार क्षेत्र असे.

३२. अतिरिक्त हमी -

दोन्ही पक्षकार मान्य करीत आहे की, या कराराच्या तरतुदी किंवा यामध्ये पुर्वकल्पित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक करण्यासाठी वाजवीरित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे यामध्ये विशेषत: तरतुद करण्यात आलेले विलेख निष्पादित करतील, ते अभिस्वीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि अशा

Gopal Kashinath Kele (HUF)

इतर कार्यवाही करतील किंवा या अन्वये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहारास अनुलक्षुन या अन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरीत करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपुर्ण करतील.

३३. निष्पादनाचे ठिकाण -
प्रवर्तकाकडुन त्याच्या प्राधिकृत अधिका-याने प्रवर्तकाच्या कार्यालयामध्ये किंवा प्रवर्तक आणि वाटपग्राही व्यक्ती यांच्यामधील परस्पर सहमती अशा ठिकाणी देण्यात येईल. केवळ या कराराचे निष्पादन केल्यावर या कराराचे निष्पादन पुर्ण करण्यात येईल आणि वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांनी करार यथोचितरित्या ------------------ मध्ये निष्पादित केल्यानंतर त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची उपनिबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणुन हा करार ---------- या ठिकाणी निष्पादित करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

३४. कोणतेही विचलन नाही - मालक आणि प्रवर्तक कबुल करतात की, ते वेळोवेळी आणि सर्व वेळी संबंधीत ते घटनेतील संबंधीत तरतुदी वास्तुशास्त्रीय आणि शहरी डिझाईन नियंत्रणे आणि बांधकामासंबंधी आचार नियमांचे पालन करण्यास पात्र असतील. निवासाची उभारणी आणि/किंवा सुधारणा. इमारत कंत्राटदार, निवासस्थानाच्या बांधकामाबाबत आणि/किंवा सुधारणांच्या बाबतीत, नेहमी मंजुर केलेल्या योजनांचे पालन करेल आणि त्यापासुन कोणत्याही प्रकारे विचलीत होणार नाही.

३५. प्रवर्तक इमारतीमध्ये बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर वाटप केलेल्या अंतिम चटईक्षेत्राची पुष्टी करेल आणि चटईक्षेत्रातील बदलाचा तपशिल देवुन सक्षम अधिका-याने भोगवटा प्रमाणपत्र मंजुर केले असेल. तीन टक्के फरक मर्यादा अधीन. चटईक्षेत्रासाठी देय असलेली एकुण किंमत प्रवर्तकाने पुष्टी केल्यावर पुन्हा मोजणी केली जाईल. जर परिभाषित मर्यादेत चटईक्षेत्रात काही कपात झाली असेल तर प्रवर्तकाने वाटप करणा-याने दिलेली जास्तीची रक्कम ४५ दिवसांच्या आंत नियमात नमुद केलेल्या दराने वार्षिक व्याजासह परत करावी. ज्या तारखेपासुन इतकी जास्त रक्कम भरली गेली होती. वाटप करणारा. वाटप करणा-याला वाटप केलेल्या चटईक्षेत्रात कोणतीही वाढ झाल्यास प्रवर्तक पेमेंट योजनेच्या पुढील टप्प्यानुसार वाटपकर्त्याकडुन अतिरिक्त रक्कमेची मागणी करेल. या कराराच्या कलम ५(अ) मध्ये मान्य केल्याप्रमाणे हे सर्व आर्थिक समायोजन प्रती चौरस मीटर समान दराने केले जातील.

३६. या करारअंतर्गत प्रवर्तकाला (त्याच्या/तिच्या समनुपातिक वाटासहीत) कोणत्याही देय रकमेच्या देय तारखेला आणि वाटपकर्त्याने देय रकमेच्या देय तारखेला डिफॉल्ट केलेल्या वाटपावर व्याज आकारण्याच्या प्रवर्तकाच्या अधिकाराचा पुर्वग्रह न ठेवता. संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाव्दारे आकारलेले कर आणि इतर आऊटगोइंग आणि वाटप करणा-यावर हप्ते भरण्यात तीन चुक केली असल्यास प्रवर्तक स्वताच्या पर्यायाने हा करार रद्द करू शकतो.

परंतु प्रवर्तकाने वाटपकर्त्याने दिलेल्या पत्यावर नोंदणीकृत पोस्ट AD व्दारे वाटपकर्त्याला पंधरा दिवसांची लेखी नोटीस द्यावी आणि वाटपकर्त्याने प्रदान केलेल्या ई-मेल पत्यावर हा करार संपुष्टात आणण्याच्या त्याच्या हेतुबद्यल आणि विशिष्ट उल्लंघन किंवा अटी आणि शर्तीचे उल्लंघन ज्याच्या संदर्भात करार संपुष्टात आणण्याचा हेतु आहे. नोटीसच्या कालावधील प्रवर्तकाने नमुद केलेले उल्लंघन किंवा ब्लीच दुरूस्त करण्यात वाटप अयशस्वी झाल्यास, अशा सुचना कालावधीच्या शेवटी, प्रवर्तकाला हा करार समाप्त करण्याचा अधिकार असेल.

Gopal Kashinath Kele (HUF)

परंतु पुढे म्हटल्याप्रमाणे हा करार संपुष्टात आणल्यावर प्रवर्तकाने संपुष्टात आल्याच्या तीस दिवसांच्या कालावधीत वाटपकर्त्याला (कोणत्याही मान्य लिक्विडेटेड नुकसानीचे समायोजन आणि वसुलीच्या अधिन राहुन किंवा प्रवर्तकाला देय असलेली कोणतीही रक्कम) परत केली जाईल. अपार्टमेंटच्या विक्रीच्या मोबदल्याचे हप्त जे तोपर्यंत वाटप करणा-याने प्रवर्तकाला दिले असतील.

सुविधांचे परिशिष्ट

१. इमारतीचे बांधकाम आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चरमध्ये, बाहेरील भिंती ६ व आतील ४ विट बांधकाम, आतुन नेरू प्लॅस्टर व बाहेरून सिमेंट प्लॅस्टर

२. किचन रूम मध्ये स्वयंपाकासाठी कडप्पा किचन ओटा, ओटयालगत पाण्याचे सिंक, किचनमध्ये ३.१/२ इलेक्ट्रीक पॉईन्ट.

३. बेडरूम व लिव्हींग रूममध्ये इलेक्ट्रीकचे ३ पॉईन्ट

४. एक वॉशबेसीन

५. बाल्कनीमध्ये एक स्वतंत्र इलेक्ट्रीक पॉईन्ट

६. फ्लॅट मधील मुख्य दरवाजास प्लायवुड चौकट व इतर दरवाजांना ग्रेनाईट चौकट तसेच मुख्य दरवाजा व इतर दरवाजांना फ्लश डोअर्स, संडास व बाथरूमच्या दरवाजांना पी.व्ही.सी. डोअर्स व मजबुत लोखंडी ग्रील असलेल्या खिडक्या

७. खिडक्यांना टु ट्रॅक स्लायडींग विंडोज

८. लिव्हींग रूम, बेडरूम व किचनमध्ये साध्या स्पारटेक्स टाईल्स

९. संपूर्ण फ्लॅटमध्ये डिस्टेम्पर कलर, खिडक्या व दरवाजे यांना ऑईल पेंट

१०. सदर इमारतीचे पार्कींग क्षेत्रामध्ये फिनीशिंग

उपरोक्त नमुद केलेप्रमाणे सदरचे फ्लॅटमध्ये सुविधा देण्याचे लिहुन घेणार व लिहुन देणार यांचेत ठरलेले आहे. त्याबाबत उभयतांमध्ये काही एक तक्रार नाही.

येणेप्रमाणे करारनाम आम्ही लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांचे लाभात राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, कोणाचेही धाक, दबाव, प्रभाव यांस बळी न पडता कोणत्याही प्रकारे नशा पाणी न करता, समजुन उमजुन लिहुन वाचुन घेऊन दस्तातील मजकुर बरोबर असल्याने मान्य व कबुल करून खालील दोन साक्षीदारांचे समक्ष सह्या करून लिहुन व नोंदवुन दिला असे.

हा करारनामा

धुळे -

दिनांक - / /२०२३

१. श्री. गोपाळ काशिनाथ केले (HUF) ---------------------------------

(लिहुन देणार/प्रमोटर)
(HUF)

Gopal Kashinath Kele (HUF)

१.

(लिहुन घेणार/ॲलॉटी)

साक्षीदार -

१.--------------------------- २.------------------------------

Gopal Kashinath Kele (HUF)