जलन - २

दस्त.क्र. २३९७ /२०१६

३ / ३६

॥ श्री ॥

विकसन करारनामा

[Development Agreement]

सदरचा डेव्हलपमेंट / विकसन करारनामा मौजे जळगाव शिवारातील, जळगाव शहर महानगरपालिका जळगाव यांचे हद्दीतील, टाऊन प्लॅनिंग स्किम नंबर २ जळगाव व सब-रजिस्ट्रेशन ऑफिस जळगाव यांचे हद्दीतील, गणेश वाडीतील, बखळ प्लॉट जागेच्या बदल्यात **दुसऱ्या मजल्यावरील फ्लॅट नंबर्स** ५, ६, ७ व ८ आणि रक्कम किमत रूपये २०,००,०००/- अक्षरी रूपये बीस लाख मात्रचा. आज **तारीख १४ माहे जुलै, सन २०१६** चे दिवशी जळगाव मुक्कामी लिहून दिला असे.

श्री.नरेंद्र निहालचंद जैन उ.व. ४३, धंदा- व्यापार, PAN : ADZPJ 1376L रा. जयकिसन वाडी, जळगाव, तालुका व जिल्हा जळगाव ४२५००१	लिहून घेणार (बिल्डर्स ॲन्ड डेव्हलपर्स)

यांना

श्री.मेघश्याम बाबुराव पाटील उ.व. ५७, धंदा- नोकरी PAN : AWYPP 0014H राहणार- गणेश वाडी, जळगाव, तालुका व जिल्हा जळगाव ४२५ ००१	लिहून देणार (प्लॉट मालक)

Scanned by CamScanner

ज ल न - ३
दस्त.क्र. २३७७ /२०१६
६/३६

कारणे विकास करारनामा लिहून देतो की,

यापुढे या विकसन करारनाम्यात लिहून घेणार यांचा उल्लेख 'तुम्ही/तुमचे' व लिहून देणार यांचा उल्लेख 'आम्ही/माझे' असा संक्षिप्तात केलेला आहे. सदरचा विकसन करारनामा त्या सर्वांचे वंश वाली वारस, असायनीज, एक्झिक्युटर्स, अॅडमिनिस्ट्रेटर्स, लिगल रिप्रेझेंटेटीव्ह, सक्सेसार या सर्वांवर बंधनकारक आहे व समावेश आहे.

मिळकतीचे वर्णन –

तुकडी जिल्हा जळगाव, पोटतुकडी तालुका जळगाव, सब-रजिस्ट्रेशन ऑफिस, जळगाव पैकी मौजे जळगाव शिवारातील, जळगाव शहर महानगरपालिका जळगाव, टाऊन प्लॅनिंग स्किम नंबर २ जळगाव यांचे हद्दीतील, गणेशवाडी तील, **(विभाग क्रमांक १/५१, रू. ११,४५०/- प्र.चौ.मी., पान नं.२०)**

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 JALGAON-3
सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२ जळगाव-३

जळगाव शेत सर्व्हे नं. १७७ + १७८अ + १७९अ + १७९ब + १७८ब/१ + १७८ब/२ + ५३१ या शेतजमिनीत मे.कलेक्टर साहेब, पूर्व खान्देश यांचे कडील नंबर एल.एन.डी/ एस.आर/८१, तारीख २८.०७.१९६१ चे हुकूमाप्रमाणे व त्यांनी मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे प्लॉटस् पाडलेले आहेत. त्यापैकी

प्लॉट नंबर २७ (सत्तावीस) यांची अदमासे लांबी-रूंदी :- पूर्व बाजू- ८५ फूट, पश्चिम बाजू- ९० फूट, उत्तर बाजू- ६० फूट, दक्षिण बाजू ६०

Scanned by CamScanner

जलन - ३
दस्त क्र. २३१८ / २०१६
५/३६

फूट यांसी चतु:सिमा- पूर्वेस- प्लॉट नंबर ३०, पश्चिमेस- प्लॉट नंबर २६, उत्तरेस- प्लॉट नंबर २८ व २९, दक्षिणेस- रस्ता व खुली जागा यांस

टाऊन प्लॅनिंग स्किम नंबर २ जळगाव नुसार फायनल प्लॉट नंबर ५३१ दिलेला असून त्याचे एकूण क्षेत्र ४८७.७ चौरस मीटर आहे.

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील बखळ प्लॉट जागा, बखळ प्लॉट जागा ही पूर्वी कमलाबाई बाबुराव पाटील यांनी तारीख ०८ जानेवारी १९६२ रोजी दस्त क्रमांक ५५ नुसार जगन्नाथ गणेशराम शेठ यांचेकडून नोंदणीकृत खरेदीखताने खरेदी घेतलेली आहे.

कमलाबाई बाबुराव पाटील ह्या दिनांक ११.०७.२०१३ रोजी मयत झालेल्या आहेत व त्यांचे पती बाबुराव बंडू पाटील हे सुद्धा दिनांक ०४.०३.१९९९ रोजी यापूर्वीच मयत झालेले आहेत व त्यानुसार तिसरे दिवाणी न्यायालय जळगाव यांचेकडील किरकोळ अर्ज नंबर २७०/२०१३ नुसार मिळालेल्या वारस दाखल्यानुसार मेघश्याम बाबुराव पाटील यांचे नाव सदर बखळ प्लॉट जागेचे उताऱ्यावर फेरफार क्रमांक १६५१३, दिनांक १०.०३.२०१६ नुसार दाखल झालेले आहे व अशा रीतीने मी लिहून देणार सदरचे प्लॉट जागेचा मालक व कब्जेदार झालेलो आहे. सदरची मिळकत ही आमचे एकत्र कुटुंबाची आहे. आमचे एकत्र कुटुंबामध्ये मी लिहून देणार

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 JALGAON-3 सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२ जळगाव-३ सत्यमेव जयते

Scanned by CamScanner

ज ल न - ३
दस्त.क्र. २३९८ /२०१६
६/३८

मेघश्याम बाबुराव पाटील, मिनाक्षी मेघश्याम पाटील (पत्नी), हर्ष मेघश्याम पाटील (मुलगा), अमित मेघश्याम पाटील (मुलगा), सौ.माधवी कांतीसिंग पाटील (विवाहित मुलगी) असे वारस आहेत व सदरची स्थावर मिळकत मला विकसन करारनाम्याने देण्याचा संपूर्ण हक्क व अधिकार आहे. व जिचा यापुढे **'विकसनातील स्थावर मिळकत'** असा केलेला आहे.

सदर वर सविस्तर वर्णन केलेली विकसनातील स्थावर मिळकत मी लिहून देणार यांना विकसनासाठी द्यावयाची होती. तुम्ही लिहून घेणार हे बांधकामाचा व्यवसाय करीत असून व्यवसायाने बिल्डर्स व डेव्हलपर्स असल्यामुळे व तुमचे कडे विकसन करून बांधकाम करण्याचा अनुभव, यंत्रासामुग्री, कारागीर वगैरे यंत्रणा असल्यामुळे व विकसनासाठी लागणारे भांडवलही उपलब्ध असल्यामुळे मी देणार यांनी तुम्ही लिहून घेणार यांना वर सविस्तर वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत विकसनासाठी द्यावयाची इच्छा व तयारी दर्शविली व उभयंतामध्ये एक विचाराने सल्ला व मसलत होवून, सदर लिहून घेणार व लिहून देणार यांचेत, वर सविस्तर वर्णन केलेल्या विकसनातील नखळ प्लॉट जागीचे विकाससंबंधात बोलणी पूर्णत्वाला येवून, खालीलप्रमाणे विकसन करारनामा / डेव्हलपमेंट ॲग्रीमेन्टचा व्यवहार पूर्ण झाला. **त्या विकसन कराराच्या अटी व शर्ती :-**

(१) सदरचे विकसन करारानुसार मी तुम्हांस वर सविस्तर वर्णन केलेली स्थावर मिळकत या विकसन कराराने तुमचे प्रत्यक्ष ताब्यात व कब्जे वहिवाटीत विकास करणेसाठी **"Principal to Principal"** basis

Scanned by CamScanner

ज ल न - ३
दस्त क्र. २३९७ /२०१६
७/३६

and not as a agent of the owner with Licence to enter upon said land as Licencee for enablaling to develop the said land" या तत्वावर दिलेली आहे.

(२) सदरची वर सविस्तर वर्णन केलेली स्थावर मिळकत विकासास सुरू करण्यापूर्वी योग्य त्या अधिकाऱ्याकडून जरूर ती फी देवून मोजणी करून घ्यावयाची आहे. त्याकामी सदर मोजणी अधिकाऱ्यास लागणारे कागदपत्रे जसे- सदर मिळकतीचा मंजूर डिमार्केटेड प्लॅन, ७/१२ चे उतारे, टी.पी.२ चे उतारे, खरेदीखत वगैरे कागदपत्रे देणे, तसेच सदरचे मोजणी अधिकाऱ्याकडून सदरची प्लॉटची मोजणी करून घेणे, त्याकामी मोजणी चलन भरणे, मोजणी अधिकाऱ्यासोबत जागेवर हजर राहून, मोजणीनुसार जागेवर खुणा गाडून घेणे, व ७/१२ व टी.पी.२ चे उताऱ्याप्रमाणे क्षेत्राची खात्री करून घेणे व मोजणीकामी जी जी कामे प्लॉट मालक मला करावी लागतील ती सर्व कामे करण्याचे अधिकार मी तुम्हांस या कराराने दिलेले आहेत.

(३) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेल्या स्थावर मिळकतीसंबंधात रेव्हेन्यु अधिकाऱ्यांकडून ७/१२ उतारे, 'ड' पत्रक नोंदी, मंजूर नकाशा प्रत, एन.ए.ऑर्डर, पूर्वीचे खरेदीखते तसेच सदर मिळकतीबाबतचा टाऊन प्लॅनिंग स्किम नंबर २ चा नकाशा, टिपण उतारा, टी.पी.२ फॉर्म नंबर १ तसेच सदर प्लॉट संबंधीत इतर संबंधीत कागदपत्रे घेणे, त्याकामी त्या त्या अधिकाऱ्याकडे अर्ज करणे, त्यावर सह्या करणे, त्यासाठी लागणारी फी भरणे, तसेच रेव्हेन्यु, जळगाव शहर महानगरपालिका,

JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 JALGAON-3
सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२ जळगाव-३
सत्यमेव जयते

Scanned by CamScanner

जलग - ३
दस्त क्र. २३१५ /२०१६
८/३६

सब-रजिस्ट्रेशन ऑफीस जळगाव, टाऊन प्लॅनिंग ऑफीस जळगाव व संबंधीत विभागाकडील जी जी कामे सदर मिळकतीसंबंधातील कागदपत्रे गोळा करण्यासाठी मला करावी लागतील, ती ती सर्व कामे करण्याचे हक्क व अधिकार मी तुम्हांस या विकसन कराराने दिलेले आहेत.

(४) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेली विकसनातील स्थावर मिळकत वर सविस्तर वर्णन केल्याप्रमाणे मी लिहून देणार यांना वारसा हक्काने मिळालेली असल्यामुळे, ती माझे एकत्र कुटुंबाचे संपूर्ण मालकीची व कब्जे उपभोगातील आहे. मी लिहून देणार यांचे एकत्र कुटुंबातील घटकांच्या व्यतिरिक्त सदर प्लॉट जागेवर इतर कोणाचाही कोणत्याही प्रकारचा मालकी हक्क, ताबा अगर हितसंबंध नाही. तसेच सदर वर सविस्तर वर्णन केलेली बखळ प्लॉट जागा संपूर्णपणे निर्वेध, निर्जोखमी, व बोझेविरहीत असून मी यापूर्वी कुणासही गहाण, दान, बक्षीस, खरेदीखत अथवा जमिनीच्या मोबदल्यापोटी बयाणा म्हणून घेतलेला नाही किंवा कोणत्याही प्रकारचा साठे करारही केलेला नाही किंवा तुमचे व्यतिरिक्त इतर कुणासही विकसन (डेव्हलप) करण्यासही दिलेली नाही. याही उपर सदर मिळकतीवर अन्य कुणी हक्क, वाद उत्पन्न केल्यास त्याचे निवारण मी लिहून देणार प्लॉट मालक माझे संपूर्ण खर्चाने तुम्हांस करून देईन.

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR JALGAON-3

(५) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेल्या विकसनातील स्थावर मिळकतीवर तुम्ही लिहून घेणार यांनी तुमचे संपूर्ण खर्चाने कायद्यानुसार उपलब्ध

Scanned by CamScanner

ज ल न - ३
दस्त क्र. २३५० /२०१६
८/३८

होणारा टी.डी.आर. खरेदी घ्यावयाचा आहे व सदरचा टी.डी.आर. सदर प्लॉट जागेवरील बांधकामाचा नकाशाचा मंजूर करताना वापर करावयाचा आहे. तसेच सदर स्थावर मिळकतीस भविष्यात मिळणाऱ्या एफ.एस.आय.चा अधिकार सुद्धा तुम्ही लिहून घेणार यांचाच राहावयाचा आहे व तो भविष्यातील एफ.एस.आय.चा वापर करून तुम्हांस बांधकाम करण्याचा हक्क व अधिकार राहावयाचा आहे.

(६) सदर वर सविस्तर वर्णन केल्याप्रमाणे उपलब्ध होणारा प्लॉट जागेचा एफ.एस.आय. अधिक टी.डी.आर. नुसार उपलब्ध होणारा एफ.एस.आय. अधिक भविष्यातील तरतुदीनुसार होणारा एफ.एस.आय.चा उपयोग घेवून तुम्ही लिहून घेणार यांनी सदर प्लॉट जागेवर बांधकामाचा नकाशा तयार करावयाचा आहे. सदरचे बांधकामाचे नकाशाचे मंजुरी कामी व बांधकाम परवानगी मिळणेकामी लागणारा संपूर्ण खर्च तुम्ही लिहून घेणार विकासक यांनीच करावयाचा आहे.

(७) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेल्या स्थावर मिळकतीवर वर सविस्तर वर्णन केल्याप्रमाणे बांधकामाचा मंजूर नकाशा करून घ्यावयाचा आहे व तुम्हांस योग्य वाटल्यास मंजूर नकाशा रिव्हाईज्ड करून घ्यावयाचा आहे. सबब वर सविस्तर वर्णन केलेला बांधकामाचा नकाशा अथवा रिव्हाईज्ड नकाशा योग्य त्या अधिकाऱ्याकडून मंजूर करून घ्यावयाचा आहे. त्याकामी आर्कीटेक्टची नेमणूक करणे, आर.सी.सी. डिझायनरची नेमणूक करणे, ट्रेसरची नेमणूक करणे, त्यांना त्यांचा मेहनताना देणे,

Scanned by CamScanner

ज ल न - ३
दस्त.क्र. २३१५ /२०१६
१०/३६

सदर प्लॅन बाबत आर्कीटेक्ट, डिझायनर यांचेशी बोलणी करणे, सदरचे बांधकामाचे नकाशे फायनल करून घेणे, सदर फायनल झालेल्या बांधकामाच्या नकाशावर सह्या करणे, सदरचे नकाशे मंजूर झाल्यानंतर त्याबाबतची बांधकामाची परवानगी घेणे, त्यासाठी लागणारे कर संबंधीत कार्यालयात भरणे, त्याबाबतच्या पावत्या घेणे व सदरचे बांधकामाचे नकाशे मंजूर होवून, बांधकाम परवानगी मिळणेसाठी व त्यासंबंधीतील सर्व कामे करण्याचे सर्व अधिकार मी तुम्हांस या विकसन कराराने दिलेले आहेत.

(८) सदर स्थावर मिळकतीवर बांधकाम करण्यासाठी तुम्ही तुमचे खर्चाने आर्कीटेक्ट नेमणे, आरसीसी डिझायनर नेमणे, ट्रेसर नेमणे, कॉन्ट्रॅक्टर नेमणे, सुपरवायझर नेमणे, मजूर, कारागीर नेमणे, कायदेशीर कर सल्लागार तसेच इन्कम टॅक्स सल्लागार यांच्या नेमणुका करणे, त्यांची फी व खर्चाची व्यवस्था करणे तसेच बांधकामासाठी लागणारे संपूर्ण मटेरीअल, मजुरी, साहित्य तुम्ही तुमचे नावाने खरेदी करणे. बांधकामासाठी लागणारा संपूर्ण खर्च तुम्ही बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांनीच करणे. तसेच सदर कामी लागणारे खर्चाचा हिशोब तुम्ही ठेवणे.

(९) सदर स्थावर मिळकतीवर तुम्ही तुमचे नावाचा बांधकामाबाबतचा योग्य तो बोर्ड लावू शकता. तसेच बांधकामाबाबत जाहिरात करू शकता व डेव्हलपमेंटसाठी सदर प्लॉट मिळकतीवर जाऊ-येऊ शकता. तसेच सदर बखळ प्लॉट जागेवर होणाऱ्या इमारतीतील तुम्हांस विक्रीचे अधिकार असलेल्या युनीट/ब्लॉक/फ्लॅट/अपार्टमेन्ट बाबत जाहिरात

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR

Scanned by CamScanner

३
२३९८ २०१६
११/३८

करू शकतात. ते सर्व अधिकार या विकसन कराराने मी तुम्हांस दिलेले आहेत.

(१०) सदर स्थावर मिळकतीची डेव्हलपमेंट करण्यासाठी नियंत्रणाबाहेरील परिस्थितीचा अपवाद वगळता म्हणजेच काही कारणास्तव सरकारी नियमानुसार किंवा कोर्ट कामामुळे अथवा काही डोमेस्टीक कारणांमुळे झालेला उशिर सोडून सदरच्या विकसन कराराप्रमाणे, सदरचा विकसन करारनाम्यातील स्थावर मिळकतीवरील बांधकामाचा नकाशा मंजूर झाले तारखेपासून १५ (पंधरा) महिन्याचे पावेतो अस्तित्वात राहावयाचा आहे. व ही ह्या विकसन करारातील महत्त्वाची अट आहे. **(Time is essence of contract)** याही उपर वरीलप्रमाणे काही अपरिहार्य कारणास्तव वरील मुदतीत विकसनाचे कार्य पूर्ण न झाल्यास मी प्लॉट मालक व तुम्ही बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांचे संमतीने सदर कराराची मुदत वाढवून घ्यावयाची आहे.

(११) सदर विकसन करारानुसार मी तुम्हांस विकसनासाठी दिलेल्या स्थावर मिळकतीचे मोबदल्यात, सदर विकसन करारासोबत जोडलेल्या नियोजित फ्लॅट सिस्टीमच्या इमारतीबाबतच्या नकाशात नमूद केलेल्या फ्लॅटस् मिळकतींपैकी :- **दुसऱ्या मजल्यावरील चार फ्लॅटस् व रक्कम रूपये २०,००,०००/- अक्षरी रूपये वीस लाख मात्र** तुम्ही आम्हांस माझे एकत्र कुटुंबातील खालील घटकांच्या नावाने द्यावयाचे आहेत. त्याचा तपशील :-

मेघश्याम बाबुराव पाटील यांना सदर वर सविस्तर वर्णन

सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२ जळगाव-३
JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 JALGAON-3
सत्यमेव जयते

Scanned by CamScanner

जलगांव - ३
दस्त.क्र. २३१८ /२०१६
११/३६

केलेल्या विकसनातील स्थावर मिळकतीवर बांधल्या जाणाऱ्या नियोजित फ्लॅट सिस्टीमचे इमारतीतील, दुसऱ्या मजल्यावरील अनुक्रमे फ्लॅट नंबर ५ (पाच) याचे अंदाजित बांधीव क्षेत्र ४१.०३५ (४४१.७० चौरस फूट), ६ (सहा) याचे अंदाजित बांधीव क्षेत्र ४१.०३५ (४४१.७० चौरस फूट), ७ (सात) याचे अंदाजित बांधीव क्षेत्र ४१.०३५ (४४१.७० चौरस फूट) व ८ (आठ) याचे अंदाजित बांधीव क्षेत्र ४१.०३५ (४४१.७० चौरस फूट) व रक्कम रूपये २०,००,०००/- अक्षरी रूपये वीस लाख मात्र आर.टी.जी.एस.नुसार मिळाले. ते खालीलप्रमाणे :-

रू. १०,००,०००/-	अक्षरी रूपये दहा लाख मात्र आर.टी.जी.एस. **UTR No. IBKL618300087169** तारीख ०१.०७.२०१६ नुसार मिळाले. ते यांत मजरा.
रू. ५,००,०००/-	अक्षरी रूपये पाच लाख मात्र आर.टी.जी.एस. **UTR No. KKBK618300840835** तारीख ०१.०७.२०१६ नुसार मिळाले. ते यांत मजरा.
रू. ५,००,०००/-	अक्षरी रूपये पाच लाख मात्र आर.टी.जी.एस. **UTR No. IBKL618400094898** तारीख ०२.०७.२०१६ नुसार मिळाले. ते यांत मजरा.
रू. २०,००,०००/-	एकुण अक्षरी रूपये वीस लाख मात्र.

टिप- सदर तुम्ही आम्हांस देवू केलेल्या नियोजित फ्लॅटस् सिस्टीमच्या इमातीतील बांधीव क्षेत्र यांत बदल होवू शकतो.

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR
दुय्यम निबंधक वर्ग-२
सत्यमेव जयते
जळगाव-३
JALGAON-3

Scanned by CamScanner

ज ल न - ३
दस्त.क्र. २३१७ /२०१६
१३/३६

सबब सदरचे फ्लॅटचे नकाशे मंजूर करतांना जेणे करून वरील चारही फ्लॅटस्चे बांधीव क्षेत्रात फरक होणार नाही याची काळजी घ्यावी. ~~[मात्र सदर फ्लॅटचे क्षेत्र वर दिलेल्या क्षेत्रपेक्षा वाढल्यास वाढीव क्षेत्राची जास्तीची रक्कम आम्ही तुम्हांस द्यावयाची आहे.]~~

(१२) सदर स्थावर मिळकतीवर डेव्हलपमेंट करणेसाठी व सदरचे डेव्हलपमेंट करारासाठी लागणारे कागदपत्रे गोळा करणेसाठी व निरनिराळ्या परवानग्या डेव्हलपमेंट कामी घेणेसाठी लागणारा संपूर्ण खर्च तुम्ही लिहून घेणार बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांनीच करावयाचा आहे.

(१३) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेल्या स्थावर मिळकतीवरील डेव्हलपमेंटसाठी करावी लागणारी सर्व कामे सोयीचे व्हावे म्हणून मी लिहून देणार यांनी तुम्ही लिहून घेणार विकासक / डेव्हलपर यांचे नावाने एक कधीही रद्द न होणारे खास कुलमुखत्यारपत्र या करारासोबत लिहून व नोंदवून द्यावयाचे आहे व सदरचे मुखत्यारपत्रात, वर सविस्तर वर्णन केलेल्या नियोजित फ्लॅट सिस्टीमच्या इमारतीतील दुसऱ्या मजल्यावरील फ्लॅट नंबर्स ५, ६, ७ व ८ च्या फ्लॅट घरजागा सोडून बाकी शिल्लक राहिलेल्या सर्व फ्लॅटस् मिळकतींचे खरेदीखतापावेतोचे सर्व अधिकार बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना राहावयाचे आहे.

(१४) सदर स्थावर मिळकतीवर डेव्हलपमेंटकामी तात्पुरते शेड बांधणे व बांधकामासाठी लागणाऱ्या सुखसोई करून घेणे वगैरे अधिकार तुम्हांस

Scanned by CamScanner

ज ल न - ३
दस्त क्र. २३९८/२०१६
१४/३८

या कराराने राहतील. मात्र सदर बाबतचे येणारी बीले डेव्हलपर म्हणून तुम्ही भरावयाचे आहे.

(१५) सदर विकसनातील स्थावर मिळकतीवर बांधले जाणारे बांधकामापैकी वर सविस्तर वर्णन केल्याप्रमाणे, मला देवू केलेल्या **दुसऱ्या मजल्यावरील फ्लॅट नंबर्स** ५, ६, ७ व ८ च्या फ्लॅट मिळकती सोडून बाकी राहिलेल्या स्थावर मिळकतींबाबत तुम्ही खरेदी घेणारे इसमांसोबत सौदापावती करणे, किंमत ठरविणे, त्यापोटी बयाणा रकमा स्वीकारणे, वेळोवेळी मिळणाऱ्या रकमा स्वीकारणे, त्याबाबतच्या पावत्या देणे, जरूर वाटल्यास सदर बाबतच्या सौदापावत्या तयार करणे, त्याकामी वकीलांची मदत घेणे, सदर सौदापावती करारांवर विकासक म्हणून तुम्ही सह्या करणे. सदरच्या सौदापावत्या रजिस्टर्ड करणेसाठी जी जी काही मला कामे करावी लागतील ती ती सर्व कामे करण्याचे हक्क व अधिकार मी तुम्हांस या कराराने दिलेले आहेत.

THE JOINT SUB-R... JALGAO...

(१६) सदर डेव्हलपमेंट कराराप्रमाणे बांधकाम पूर्ण झालेवर व सदर प्लॉट मिळकतीवरील बांधकामाबाबतची तुम्ही त्रयस्थ इसमांना करून दिलेल्या सौदापावतीप्रमाणे त्यांचेकडून तुम्हांस संपूर्ण रक्कम मिळालेनंतर तसेच विकसन करारापोटी मला देवू केलेल्या **दुसऱ्या मजल्यावरील फ्लॅट नंबर्स** ५, ६, ७ व ८ च्या फ्लॅट मिळकती सोडून बाकी राहिलेल्या सर्व फ्लॅटस् मिळकतींबाबतचे खरेदीखते तयार करणे, त्याकामी वकिलांची मदत घेणे. त्या खरेदीखतांवर प्लॉट मालक म्हणून माझे मुखत्यार म्हणून तुम्ही सह्या करणे, सदरची खरेदीखते रजिस्ट्रेशनसाठी सब-

Scanned by CamScanner

ज ल न - ३
दस्त क्र. २३१८ /२०१६
१५/३६

रजिस्ट्रार ऑफिसमध्ये हजर करणे, सदरचे खरेदीखतानंतर सब-रजिस्ट्रार यांचेसमोर सह्या करणे, त्याबाबतचा कबुली जबाब देणे, त्यांचे कार्यालयातील संगणकावर फोटो व अंगठ्याचे ठसे देणे, त्यांचे कार्यालयातील कागदपत्रांवर सह्या करणे व सदर प्लॉटवर वरील मुदतीत बांधल्या गेलेल्या इमारतीतील बांधीव क्षेत्र बांधकाम खरेदी घेणाऱ्या इसमांचे नावाने सदर मिळकत पूर्णपणे तबदील होईपावेतो जी जी कामे प्लॉट मालक म्हणून मला करावी लागली असती ती ती सर्व कामे करण्याचे सर्व हक्क व अधिकार मी तुम्हांस या डेव्हलपमेंट कराराने दिलेले आहेत.

(१७) सदर प्लॉट मिळकतीचा प्रत्यक्ष कब्जा मी तुम्हांस या कराराने दिलेला असल्यामुळे सदर स्थावर मिळकतीचे येणारे संपूर्ण बिनशेती कर, इतर सर्व सरकारी व निमसरकारी कर कब्जेदार म्हणून ताबा दिले तारखेपासून पुढे तुम्ही लिहून घेणार यांनी नियमितपणे विकसन करार पूर्ण होईपावेतो भरावयाचे आहे. मात्र ताबा तारखे आधीचे वरील सर्व कर प्लॉट मालक म्हणून मी भरावयाचे आहे.

(१८) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेल्या स्थावर मिळकतीवर बांधल्या जाणाऱ्या फ्लॅटस/युनीट/ब्लॉक मिळकतींपैकी मोबदला म्हणून मला देवू केलेल्या **दुसऱ्या मजल्यावरील फ्लॅट नंबर्स ५, ६, ७ व ८** च्या मिळकती सोडून बाकी राहिलेल्या फ्लॅटस् खरेदी घेणारे इसम कोणत्याही वित्तीय संस्थेकडून बांधकामावर कर्ज घेऊ शकतील. व ते खरेदी घेणार असलेल्या फ्लॅटस् मिळकती त्या त्या वित्तीय

ज ल न - ३
दस्त.क्र. २३९८ /२०१६
१६/३६

संस्थेकडे तारण, गहाण ठेवू शकतील. त्यास आमची काहीएक हरकत राहणार नाही. परंतु अशा खरेदी घेणारे इसमांनी त्यांचे फ्लॅटस् मिळकतीवर घेतलेले कर्ज परतफेड करण्याची संपूर्ण जबाबदारी खरेदी घेणाऱ्या इसमांवर राहावयाची आहे. त्याबाबतची कोणतीही जबाबदारी ही विकासक म्हणून तुम्ही लिहून घेणार किंवा प्लॉट मालक म्हणून मी लिहून देणार यांचेवर राहणार नाही. मात्र त्याकामी काही एक कागदपत्रांवर विकासक, बिल्डर्स व डेव्हपलर्स म्हणून सह्यांची गरज भासल्यास त्या सह्या विकासक म्हणून तुम्ही द्यावयाच्या आहेत.

(१९) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेल्या स्थावर मिळकतीचे विकासक म्हणून तुम्हांस या विकसन कराराने विकसित करण्यासाठी दिलेल्या स्थावर मिळकतीवर विकासासाठी तुम्हांस काही एक कर्जाची गरज भासत असल्यास तुम्ही विकसित करणार असलेल्या व विकसन कराराने तुम्ही आम्हांस देवू केलेल्या **दुसऱ्या मजल्यावरील फ्लॅट नंबर्स ५, ६, ७ व ८** च्या मिळकती सोडून बाकी राहिलेल्या फ्लॅटस् मिळकतींबाबत, कर्जाकामी अर्ज करणे. त्याबाबतचा गहाणखताचा दस्त तुम्ही सदर वित्तीय संस्थेस लिहून देणे. सदरचा दस्त योग्य त्या कार्यालयात नोंदणीकृत करणे. सदर कर्जासाठी प्लॉट मालक म्हणून माझे संमतीची काहीएक गरज भासल्यास संमती देणार म्हणून माझ्या सह्या घेणे. सदरचे बांधकामासाठी लागणारे सर्व कर्ज वित्तीय संस्थांकडून तुम्ही तुमचे नावाने घेणे, त्या सर्व कर्जाची संपूर्ण परतफेड व्याज मुद्दलासह तुम्ही करणे वगैरे सर्व अधिकार मी तुम्हांस त्या विकसन कराराने

Scanned by CamScanner

ज ल न - ३
दस्त क्र. २३१८ /२०१
१८/३६

दिलेले आहे. मात्र सदरच्या घेतलेल्या कर्जाचा कोणताही बोजा तुम्ही मला देवू केलेल्या **दुसऱ्या मजल्यावरील फ्लॅट नंबर्स ५, ६, ७ व ८** च्या मिळकतीवर राहणार नाही.

(२०) सदर योजना राबवितांना तुम्हांस वेळोवेळी अन्य इसमांसोबत जे काही करार-मदार करावे लागतील ते करार-मदार विकासक म्हणून व प्लॉट मालक म्हणून माझेवर बंधनकारक राहतील.

(२१) सदरचे वर सविस्तर वर्णन केलेल्या स्थावर मिळकतीवरील विकासाचे काम पूर्ण होवून इमारत पूर्ण झाल्यावर किंवा सदर इमारतीचे बांधकाम सुरू असतांना तुम्ही सदरची इमारत पूर्णपणे डीड ऑफ डिक्लरेशन लिहून व नोंदवून देवून, अपार्टमेन्ट अॅक्ट १९७० प्रमाणे व त्याखालील नियमावली १९७२ प्रमाणे सदर इमारतीचा व्यवहार करू शकतात. व अशा अपार्टमेन्ट अॅक्ट प्रमाणे झालेल्या व्यवहारामध्ये युनीट/ब्लॉक/फ्लॅट याचे मालक म्हणून मी प्लॉट मालक यांनी सुद्धा सदरचे अपार्टमेन्ट ओनर्स असोसिएशनचे सभासद व्हावयाचे आहे व अशा रीतीने सभासद होणे व पुढे त्याबाबतचा कायमस्वरूपी मेन्टेनन्टस (खर्च) देणे माझ्यावर बंधनकारक राहील किंवा सदर डेव्हलपमेंट पूर्ण झाल्यावर किंवा विक्रीचे व्यवहार पूर्ण झाल्यावर तुम्ही विकासक यांनी प्लॉट मालक म्हणून मला देवू केलेल्या **दुसऱ्या मजल्यावरील फ्लॅट नंबर्स ५, ६, ७ व ८** च्या फ्लॅटस् मिळकतींचा प्रत्यक्ष कब्जा दिल्यानंतर तसेच विकासक म्हणून शिल्लक राहिलेल्या फ्लॅटस मिळकतींचा प्रत्यक्ष कब्जा दिल्यानंतर सदर इमारतीतील सर्व गाळे धारकांनी मिळून

Scanned by CamScanner

ज ल न - ३
दस्त.क्र. २३१७ /२०१६
१८/३६

को.ऑप.हौसिंग सोसायटी स्थापन करावयाची आहे व अशी सोसायटी स्थापन करावयाची झाल्यास सदर स्थावर मिळकतीवर मालक म्हणून मी व त्यावरील बांधकाम बिल्डर्स व डेव्हलपर्स म्हणून तुम्ही, सदरचे सोसायटीस तबदील करून द्यावयाची आहे.

(२२) सदर विकसन करारातील उभयपक्षाकडील व्यक्तीपैकी कोणत्याही व्यक्तीचा अकस्मीत मृत्यु झाल्यास त्याच्या वालीवारसांवर सदरचा विकसन करारनामा बंधनकारक राहील. तो कोणत्याही कारणाने रद्द करता येणार नाही. मात्र करारातील अटींचे पालन करण्यास कोणत्याही पक्षाने दिरंगाई केल्यास त्या पक्षाला कोर्टामार्फत स्पेसिफिक परफार्मन्स मागता येईल व त्याच्या खर्चाची व परिणामांची संपूर्ण जबाबदारी दिरंगाई वा चूक करणाऱ्या पक्षावर राहील.

(२३) सदरचा डेव्हलपमेंट (विकास) करारनामा मी लिहून देणार व माझे पश्चात, माझे वंश वाली वारस तसेच तुम्ही लिहून घेणार व तुमचे पश्चात तुमचे वंश वाली वारस वगैरे यांचेवर बंधनकारक आहे व पुढेही राहील व तसा करार वरील वारसांनी एकमेकांना त्या परिस्थितीत संमती दर्शक म्हणून करून द्यावयाचा आहे.

(२४) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेल्या स्थावर मिळकतीचे विकासासंबंधात काही एक वाद उत्पन्न झाल्यास त्याकामी दिवाणी, फौजदारी, रेव्हेन्यू, धर्मदाय, सहकारी व इतर अन्य न्यायालयात काही एक दावे फाटे दाखल झाल्यास किंवा दाखल करावे लागल्यास त्याकामी दिवाणी, फौजदारी, मुलकी रेव्हेन्यु अगर अन्य कुठल्याही कोर्टात दावा दाखल

Scanned by CamScanner

अ ल म - ३
दस्त.क्र. २३९७ /२०१९
१९/३६

करणे, त्यावर सह्या करणे, कोर्टात समक्ष हजर राहणे, जाब-जबाब देणे, तोंडी पुरावा देणे, तसेच सदर प्लॉट मिळकतीसंबंधाने माझेवर दावे झाल्यास सदर कामी दावा, फाटा, अर्ज वगैरे बाबत समन्स, नोटीसा स्वीकारणे, कोर्टाचे समक्ष हजर राहणे, कैफियत देणे, प्रतिज्ञापत्र देणे, सह्या करणे, पुरावा देणे, कागदपत्र हजर करणे, बचाव करणे, तसेच कनिष्ठ कोर्टाचे हुकूमाविरूद्ध वरीष्ठ कोर्टात अपील करणे, अपील मेमोवर सह्या करणे व सदर कोर्ट कारवाईकामी अव्वल कोर्टापावेतो पूर्व पक्ष अगर उत्तर पक्ष म्हणून हजर राहून कारवाईचा अंतिम निकाल घेणे, उपरोक्त कोर्ट कारवाई कामी वकील, बॅरिस्टर, ॲडव्होकेट नेमणे, त्यांचे वकिलपत्रावर सह्या करणे, त्यांची फी देणे, उपरोक्त कोर्ट कारवाई कामी मिळालेल्या हुकूम/हुकूमनाम्यानुसार दरखास्त दाखल करणे, सह्या करणे कब्जा घेणे, कब्जापावती लिहून देणे व घेणे वगैरे सर्व कामे करण्याचे हक्क व अधिकार मी तुम्हांस या कराराने दिलेले आहे.

(२५) सदर विकास करारावाबत तुम्ही लिहून घेणार व मी लिहून देणार यांचेत काही एक गैरसमजुती किंवा किरकोळ वाद निर्माण झाल्यास सदर गैरसमजुतीचे किंवा वादाचे निवारण तुम्ही लिहून घेणार व मी लिहून देणार यांनी एकत्र बसून समजुतीने मिटवावयाचे आहेत. जरूर वाटल्यास सदरचे गैरसमजुतीबद्दलचा वाद हा दोघांचे संमतीने त्रयस्थ मध्यस्थ इसमास सुपूर्द करावयाचा आहे व त्याने दिलेला निकाल दोघांनी मान्य करावयाचा आहे. जेणेकरून प्रथमतः कोणत्याही न्यायालयात जाणे पूर्वी आपणातील वाद हा ऑरबीट्रेटर यांचेकडे सुपूर्द

Scanned by CamScanner

ज ल न - ३
दस्त.क्र. २३१८ /२०१६
२०/३८

करून सोडावयाचा आहे व अगदी शेवटच्या क्षणी नाईलाजास्तव न्यायालयात दाद मागावयाची आहे. ही ह्या करारातील महत्त्वाची अट आहे.

(२६) सदर डेव्हलपमेंट स्किम राबविणेसाठी जे काही टॅक्सेस, जसे- सेल टॅक्स, व्हॅट टॅक्स, सर्व्हीस टॅक्स, बांधकामासंबंधातील इन्कम टॅक्स वगैरे टॅक्सेस विकासक म्हणून तुम्ही लिहून घेणार यांनी भरावयाचे आहे व प्लॉट मिळकतीचा येणारा इन्कम टॅक्स व संबंधीत टॅक्स मी लिहून देणार यांनी भरावयाचा आहे.

(२७) सदर प्लॉट जागेवर नियोजित इमारतीचे बांधकाम करतांना कोणताही अपघात झाल्यास, जिवहानी, वित्तहानी झाल्यास त्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी डेव्हलपर्स म्हणून तुमचेवर आहे व राहील. त्याबाबतची काही एक आर्थिक तोषीस प्लॉट मालक म्हणून माझेवर राहणार नाही.

THE SEAL OF THE JOINT SUB-R...
सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२
सत्यमेव जयते
औरंगाबाद-३
GRBD-3

(२८) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेली बखळ प्लॉट जागा ही बाजार मूल्य दर तक्ता सन २०१६-१७ चे विभाग क्रमांक १/५९ मध्ये समाविष्ट केलेली असून सदर विभागाप्रमाणे प्लॉट जागेचा दर ११,४५०/- प्रति चौरस मीटर आहे. सदर विकासन मिळकतीचे क्षेत्र ४८७.७० x ११,४५०/- = रूपये ५५,८४,१६५/- म्हणजेच रू. ५५,८५,०००/- मात्र आहे. सदर विकसन करारातील मोबदल्याची रक्कम रूपये २०,००,०००/- अधिक १६४.१४ चौ.मी. क्षेत्राचे चार फ्लॅटस् यांची एकूण किमत रू. ३१,१८,६६०/- अशा रितीने एकूण मोबदला ५१,१८,६६०/- म्हणजेच ५१,१९,०००/- आहे. सबब सदर रक्कम रूपये ५५,८५,०००/- मोबदल्याच्या रकमेवर मुंबई स्टॅम्प अॅक्ट,

Scanned by CamScanner

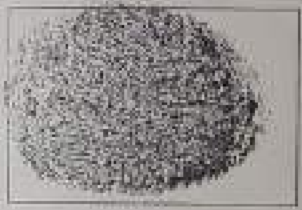
जलन - ३
दस्त.क्र. २३९८/२०१६
२१/३६

१९५८ चे शेड्युल-१ आर्टीकल ५(G-a) नुसार हजारी ५०/= प्रमाणे रक्कम रूपये २,८०,०००/- मात्र ई-स्टॅम्प द्वारे व नोंदणी फी साठी रक्कम रूपये ३०,०००/- मात्रच्या ई-चलनाची प्रत सदरच्या दस्तासोबत दिलेली आहे.

येणेप्रमाणे विकास करारनामा राजीखुशीने व स्वसंतोषाने समजून-उमजून वाचून घेऊन उभय साक्षीदारांसमक्ष सहया करून आज **तारीख १४ माहे जुले, सन २०१६** च्या दिवशी जळगाव मुक्कामी लिहून दिले असे.

(टाईपसेट बाय-ओम कॉम्प्युटर्स, जळगाव)

श्री.मेघश्याम बाबुराव पाटील
लिहून देणार



श्री.नरेंद्र निहालचंद जैन
लिहून घेणार

- साक्षीदार -

१) Mrs. B. A. Patil

नाव - सौ.भारती अमित पाटील
पत्ता - गणेशवाडी, जळगाव

२) MKpatil

नाव - सौ.माधवी कांतीसिंग पाटील
पत्ता - मु.पो.ता.भुसावळ, जि.जळगाव.

Scanned by CamScanner