।। श्री ।।

सौदेपावती करारनामा

सदरचा सौदापावती करारनामा, मौजे शहर जळगाव येथील, जळगाव शहर महानगरपालिका जळगाव, सिटी सर्व्हे जळगाव व सब-रजिस्ट्रेशन ऑफिस, जळगाव यांचे हद्दीतील, वाणिज्य इमारतीतील, **'नयनतारा आर्केड'** मधील, वाणिज्य युनीट जागेचा, सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्याचे वापर हक्कांसह. किंमत रूपये ---------------------------------- चा. आज **दिनांक ..... माहे मार्च, सन २०२०** रोजी जळगाव मुक्कामी लिहून दिला असे.

}
लिहून घेणार

यांना

सौ.तारादेवी रतनलाल बाफना उ.व. ६५,
धंदा : व्यापार व शेती, रा. रतनलाल बाफना ज्वेलर्स,
'नयनतारा', सुभाष चौक, जळगाव, तालुका व
जिल्हा जळगाव **PAN : AADPB 9424E**
AADHAR : 3781 8995 6581

} **लिहून देणार**

कारणे सौदापावती करारनामा लिहून देतोत की,

माझे संपूर्ण मालकीची, कब्जे उपभोगातील, स्वसंपादीत खालील सविस्तर वर्णन केलेली स्थावर मिळकत, वाणिज्य इमारतीतील, **'नयनतारा आर्केड'** मधील ------- मजल्यावरील युनीट नंबर .... ची वाणिज्य जागा, सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्याचे मालकी व वापर हक्कांसह. मी तुम्हांस रक्कम रूपये ---------------------------------- **मात्र** कायमस्वरूपी पूर्ण मालकी हक्काने खुश खरेदी देवून तुमचे प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीत व ताब्यात देण्याचा सौदा आज रोजी पक्का केला.
त्या स्थावर मिळकत वाणिज्य युनिट जागेचे वर्णन-

तुकडी जिल्हा जळगाव, पोटतुकडी तालुका जळगाव, सब-रजिस्ट्रेशन ऑफिस जळगाव पैकी मौजे शहर जळगाव येथील, सिटी सर्व्हे जळगाव, जळगाव शहर महानगरपालिका जळगाव यांचे हद्दीतील, **(विभाग ....)**

जळगाव शेत सर्व्हे नंबर २६७, २६८, २६९, २७०, २७२ यांना एकत्रित करून त्यास विस्तारीत क्षेत्र सिटी सर्व्हे मिळकतींपैकी :-

जळगाव सिटी सर्व्हे नं. २१२५/१९ याचे एकूण **क्षेत्र ११६८.५० चौरस मीटर** व **जळगाव सिटी सर्व्हे नं. २१२५/२० याचे एकूण क्षेत्र ३३४२.२५ चौरस मीटर** सदर दोनही प्लॉट मिळकतींबाबतचे एकत्रीकरणाबाबतचा नकाशा मे.असिस्टंट डायरेक्टर, टाऊन प्लॅनिंग, जळगाव यांचेकडील पत्र क्रमांक : TP/SUB./AMAL/TP/2671, दिनांक ०६.०३.२०१९ चे आदेशान्वये दोनही प्लॉट मिळकतीस एकत्रात

सिटी सर्व्हे नंबर २१२५/१९+२१२५/२० दिलेला असून त्याचे एकूणात **क्षेत्र ४५१०.७५ चौ.मी.** आहे. याची लांबी-रूंदी- पूर्व बाजू : ५८.५५ मीटर, पश्चिम बाजू : ५६.६ मीटर, उत्तर बाजू : ७६.७१ मीटर, दक्षिण बाजू : ८१.२३ मीटर आहे. यांसी चतु:सिमा:-

पूर्वेस : ६.०० मीटर रूंदीचा रस्ता,

पश्चिमेस : सिटी सर्व्हे नंबर २१२५/२४,

उत्तरेस : सिटी सर्व्हे नंबर २१२५/२२

दक्षिणेस : १८.०० मीटर रूंदीचा पिंप्राळा रोड.

वर सविस्तर वर्णन केलेली उपरोक्त स्थावर मिळकत मी लिहून देणार यांनी मे.राजमुद्रा रिअल इस्टेट प्रा.लि.मुंबई तर्फे संचालक सुखदेव सिंग मोहिंदरसिंग यांचेकडून दस्त क्रमांक १५८/२०१७, तारीख २०.०१.२०१७ रोजी नोंदणीकृत खरेदीखताने खरेदी घेतलेली आहे व तशी नोंद रेकॉर्ड ऑफ राईटस्‌ला फेरफार क्रमांक २०८३७, तारीख ०३.११.२०१७ नुसार झालेली आहे.

सदर उपरोक्त प्लॉट जागेवर मी लिहून देणार यांनी दिनांक ०९.०१.२०१९ रोजी दस्त क्रमांक १४४/२०१९ नुसार (१) भालचंद्र सोनू चौधरी, (२) लिलाधर सोनू चौधरी यांचे जनरल मुखत्यार म्हणून रितेश राजेश मंत्री यांचेकडून मौजे निमखेडी खुर्द शेत गट नंबर ६२ याचे क्षेत्र ४७९९.०० चौरस क्षेत्रावरील डेव्हलपमेंट राईटस् सर्टिफिकेट क्र. ०६५, तारीख १७.१२.२०१८ अन्वये १०३१७.०० चौ.मी. हस्तांतातरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) यापैकी ९५७०.०० चौ.मी. हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) घेतलेला आहे.

तद्नंतर सदर उपरोक्त प्लॉट जागेवर मी लिहून देणार यांनी दिनांक ०६.०३.२०१९ रोजी दस्त क्रमांक ११११/२०१९ नुसार हितेश विनय पारख यांचेकडून मौजे पिंप्राळा शेत गट नंबर २०९/१ पैकी चे संपूर्ण आरक्षित क्षेत्राचे मोबदल्यात दिनांक ०१/०३/२०१९ रोजी संपूर्ण मालकी हक्काने मिळालेला हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) दाखला क्रमांक ७० क्षेत्र १७८५० चौ.मी. त्यापैकी सदरचा हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) क्षेत्र १७००.०० चौ.मी. हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) घेतलेला आहे.

तद्नंतर सदर उपरोक्त प्लॉट जागेवर मी लिहून देणार यांनी दिनांक ०६.०३.२०१९ रोजी दस्त क्रमांक १११२/२०१९ नुसार विनयकुमार उत्तमचंद पारख यांचेकडून मौजे पिंप्राळा शेत गट नंबर २०९/१ पैकी चे संपूर्ण आरक्षित क्षेत्राचे मोबदल्यात दिनांक ०१/०३/२०१९ रोजी संपूर्ण मालकी हक्काने मिळालेला हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) दाखला क्रमांक ७० क्षेत्र १७८५० चौ.मी. त्यापैकी सदरचा हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) क्षेत्र ५०००.०० चौ.मी. हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) घेतलेला आहे.

तद्नंतर सदर उपरोक्त प्लॉट जागेवर मी लिहून देणार यांनी दिनांक ०६.०३.२०१९ रोजी दस्त क्रमांक १११३/२०१९ नुसार विनय उत्तमचंद पारख (HUF) यांचेकडून मौजे पिंप्राळा शेत गट नंबर २०९/१ पैकी चे संपूर्ण आरक्षित क्षेत्राचे मोबदल्यात दिनांक ०१/०३/२०१९ रोजी संपूर्ण मालकी हक्काने मिळालेला हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) दाखला क्रमांक ७० क्षेत्र १७८५० चौ.मी. त्यापैकी सदरचा हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) क्षेत्र १७००.०० चौ.मी. हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) घेतलेला आहे.

अशा रीतीने वर सविस्तर वर्णन केलेल्या चतु:सिमेतील प्लॉट जागा क्षेत्र ४५१०.७५ व पर्मिसीबल

एफ.एस.आय. व टी.डी.आर. मिळून एकूणात क्षेत्र ९६४१.०३ चौरस मीटरचे बांधीव क्षेत्रावर **'नयनतारा आर्केड'** या इमारतीचे बांधकाम मे.आयुक्त सो. जळगाव शहर महानगरपालिका जळगाव यांचेकडील बांधकाम परवानगी पत्र क्रमांक : टी.पी./बी.पी./१७२८, दिनांक ०८.०३.२०१९ नुसार व त्यांनी मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे लोअर बेसमेंट फ्लोअर, अप्पर बेसमेंट फ्लोअर, ग्राऊन्ड फ्लोअर, फर्स्ट फ्लोअर, सेकंड फ्लोअर, थर्ड फ्लोअर, फोर्थ फ्लोअर व फिफ्थ फ्लोअर याप्रमाणे ९६४१.०३ चौरस मीटर वाणिज्य क्षेत्राचे बांधकामास सुरूवात केलेली आहे. त्या संपूर्ण वाणिज्य युनिट सिस्टीमचे इमारतीतील बांधकामापैकी :-

--------- मजल्यावरील (------ फ्लोअर) वाणिज्य युनिट नंबर ...... (--------) **याचे रेरा कायदद्यानुसार चटई क्षेत्र** .... **चौरस मीटर** आहे. तसेच **सदर वाणिज्य इमारतीचे तळजमिनीत उपरोक्त युनीटचा** .... **चौरस मीटर (०.००%) अविभाज्य हिस्सा** राहावयाचा आहे. तसेच सदर इमारतीच्या घोषणापत्रात नमूद केल्याप्रमाणे सदर वाणिज्य युनिट जागेचे एकूणात **बांधीव क्षेत्र** .... **चौरस मीटर** आहे. यांत -- असे बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे राहावयाचे आहे. सदर वाणिज्य युनिट जागेत इलेक्ट्रीक फिटींग करून द्यावयाची आहे मात्र त्यास लागणारे इलेक्ट्रीक मीटर कनेक्शन तुम्ही तुमचे स्वखर्चाने घ्यावयाचे आहे. तसेच सदरचे दस्तासोबत जोडलेल्या **परिशिष्ट-'अ'** मध्ये नमूद केलेल्या सामाईक क्षेत्र व सुविधा ह्या इमारतीतील सर्व वाणिज्य युनिट धारकांसाठी सामाईकात असून त्यात उपरोक्त वाणिज्य युनिट जागेचा ०.००% अविभाज्य हिस्सा राहावयाचा आहे. यांस चतु:सिमा- **पूर्वेस :** --------------------, **पश्चिमेस :** ------------------------, **उत्तरेस :** ------------------- आणि **दक्षिणेस :** --------------------------.

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील ------ मजल्यावरील वाणिज्य युनिट नंबर ..... (---------) ची वाणिज्य युनिट जागा, आतील जमीन, माती, दगड, विटा, लोखंडी शटर, इलेक्ट्रीक फिटींग तसेच **'नयनतारा आर्केड'** या इमारतीचे दिनांक .... रोजी दस्त क्रमांक .... नुसार नोंदणीकृत केलेल्या घोषणापत्रात नमूद केल्याप्रमाणेच्या सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्याचे मालकी व वापर हक्कांसह व तदंगभूत वस्तूंसह मी तुम्हांस रक्कम रूपये -- मात्र वर कायमस्वरूपी पूर्ण मालकी हक्काने खुश खरेदी देवून तुमचे प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीत व ताब्यात देण्याचा सौदा आज रोजी पक्का केला. सदरची वाणिज्य युनिट जागा, सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्याचे मालकी व वापर हक्कांसहचा सोईकरिता **'सदर वाणिज्य युनिट मिळकत'** म्हणून खाली संबोधित केलेली आहे. त्या वाणिज्य युनिट मिळकतीबाबतची वरीलप्रमाणेची ठरलेली रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी मी लिहून देणार यांना बांधकामाचे प्रगतीनुसार वेळोवेळी मिळून खालील नमूद केल्याप्रमाणे द्यावयाची आहे. त्याचा तपशील :-

रू.	९%	सदरची रक्कम बुकींगच्या वेळी ॲडव्हान्स म्हणून द्यावयाची आहे.
रू.	२१%	सदरची रक्कम वाणिज्य युनिट मिळकतीचे तळाचा स्लॅब पूर्ण झाल्यानंतर द्यावयाची आहे.
रू.	२०%	सदरची रक्कम वाणिज्य युनिट मिळकतीचे छताचा स्लॅब पूर्ण झाल्यानंतर द्यावयाची आहे.
रू.	१५%	सदरची रक्कम वाणिज्य युनिट मिळकतीच्या भिंती पूर्ण झाल्यानंतर द्यावयाचे आहे.

रू. १५% सदरची रक्कम वाणिज्य युनिट मिळकतीच्या भिंतींना आतील प्लास्टर पूर्ण झाल्यानंतर द्यावयाचे आहे.

रू. १०% सदरची रक्कम वाणिज्य युनिट मिळकतीस फ्लोअरींग टाईल्स बसविल्यानंतर द्यावयाची आहे.

रू. १०% सदरची रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी दिनांक .... चे दिवशी किंवा त्याआधी सदर वाणिज्य युनिट मिळकतीचा ताबा घेणेपूर्वी, खरेदीखत लिहून व नोंदवून देण्याचे अगोदर द्यावयाचे आहे.

रू. १००% एकूण अक्षरी रूपये -------------- मात्र.

सदर उपरोक्त वाणिज्य युनिट मिळकतीपोटी तुम्ही लिहून घेणार यांचेकडून मी लिहून देणार यांना खालील नमूद केल्याप्रमाणेची रक्कम मिळालेली आहे त्याचा तपशील.

रू. ०,००,०००/- अक्षरी रूपये ----------------------मात्रचा -------------------- बँकेचा चेक नं. .... दि. .... नुसार मिळाली. ती यांत मजरा.

रू. ०,००,०००/- अक्षरी रूपये ----------------------मात्रचा -------------------- बँकेचा चेक नं. .... दि. .... नुसार मिळाली. ती यांत मजरा.

रू. ०,००,०००/- एकूण अक्षरी रूपये ------------------------------

सदर उपरोक्त वाणिज्य युनिट मिळकतीचे विक्री व्यवहाराच्या अटी व शर्ती खालीलप्रमाणे नमूद केल्याप्रमाणे :-

१) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेल्या वाणिज्य युनिट मिळकतीच्या किंमतीत, सर्व्हीस टॅक्स, वॅट टॅक्स, उपकर, जीएसटी वा अन्य कोणतेही तत्सम टॅक्सेस अंतर्भूत नाहीत. सबब वरीलप्रमाणेचे आज लागणारे टॅक्सेस भरण्याची सर्वस्वी जबाबदारी तुम्ही लिहून घेणार यांचीच आहे. तसेच सदर वाणिज्य युनिट मिळकतीचे खरेदीखत तुम्हांस लिहून व नोंदवून देण्यापूर्वी काही कर लागल्यास जसे; जीएसटी किंवा तत्सम करांची रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी मी लिहून देणार यांना रोखीने किंवा चेकने जमा करणे लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील. या संदर्भात RERA ACT व GST मधील तरतुदींचे बंधन लिहून घेणार व लिहून देणार या दोघांवर बंधनकारक राहील.

२) सदर वाणिज्य युनिट मिळकतीचा उपभोग तुम्ही इतर वाणिज्य युनिट धारकांना किंवा दुकान धारकांना त्रास होणार नाही अशा रीतीने वापर करावयाचा आहे.

३) सदर वाणिज्य युनिट सिस्टीमचे इमारतीस धोका निर्माण होईल किंवा इमारतीचा बाह्य शो व डिसेन्सी तसेच मूळ स्ट्रक्चर यांत बदल होईल असे कोणत्याही प्रकारचे कृत्य अगर फेरबदल तुम्ही लिहून घेणार यांना करता येणार नाही.

४) सदर वाणिज्य युनिट सिस्टीम इमारतीचे प्लॉट जागेत उपरोक्त वाणिज्य युनिट मिळकतीचा .... चौरस मीटर (०.००%) अविभाज्य हिस्सा राहावयाचा आहे व तो तुम्हांस कधीही विभागून मागता येणार नाही.

५) सदर **'नयनतारा आर्केड'** या इमारतीतील सर्व वाणिज्य युनिट धारकांसाठी असलेल्या सामाईक

सुखसोईंचे दुरूस्ती, सुधार, बिघाड, मेन्टेनन्साठी द्यावा लागणारा सामाईकातील खर्च तुम्ही हिस्सेराशीने वेळचेवेळी सदरचे असोसिएशनला द्यावयाचा आहे.

६) सदर वाणिज्य युनिट मिळकतीबाबत खरेदीच्या तारखेपासून येणारे शासकीय व निमशासकीय कर, बिनशेती, महानगरपालिका कर वगैरे तुम्ही लिहून घेणार यांनीच भरावयाचे आहे. मात्र त्यापावेतोचे कर मी लिहून देणार यांनी तुम्हांस भरून द्यावयाचे आहे.

७) उपरोक्त वाणिज्य युनिट मिळकत धारकाने मागितल्याप्रमाणे त्यांना लिहून देणार यांनी सदर जमिनीसंबंधी स्वामीत्व, खरेदीखते, सिटी सर्व्हे उतारे, बिनशेती परवानगी, मंजूर नकाशा प्रत, अभिन्यास प्रत, अमलगमेशनची प्रत, एकत्रीकरणाचा नकाशा, सोयी सुविधांची यादी, वकीलांचे टायटल सर्टिफिकेट वगैरे जी जी कागदपत्रे महाराष्ट्र अपार्टमेन्ट ओनरशिप ॲक्ट, १९७० प्रमाणे दाखविणे व देणे आवश्यक आहे ती सर्व कागदपत्रे वाणिज्य युनिट धारक यांना दाखविलेले आहेत व त्याच्या झेरॉक्स प्रतीही दिलेल्या आहेत.

८) सदर उपरोक्त वाणिज्य युनिट मिळकतीबाबत मी लिहून देणार यांचे मालकी हक्काबाबतचे संपूर्ण कागदपत्रे तुम्ही लिहून घेणार यांनी प्रत्यक्षात पाहिलेले आहे. तसेच सदरची वाणिज्य युनिट मिळकत ज्या ठिकाणी बांधली जात आहे ती प्लॉट जागा व त्यावरील सुरू असलेले बांधकामसुद्धा तुम्ही लिहून घेणार यांनी प्रत्यक्षात पाहून खात्री करून घेतलेली आहे व तद्नंतरच तुम्ही लिहून घेणार यांनी उपरोक्त वाणिज्य युनिट मिळकत खरेदी घेणेचा सौदा मी लिहून देणार यांचेसोबत केलेला आहे.

९) सदर उपरोक्त वाणिज्य युनिट मिळकतीचे खरेदीखत मी तुम्हांस दिनांक .... चे आधी कम्प्लीशन दाखला मिळाल्यापासून दोन महिने म्हणजेच ६० (साठ) दिवसाच्या आत करावयाचे आहे.

१०) सदर उपरोक्त वाणिज्य युनिट मिळकतीचे खरेदीखत मी तुम्हांस दिनांक .... चे दिवशी किंवा त्याआधी तुमचेपासून भरण्यात नमूद केल्याप्रमाणेची संपूर्ण रक्कम आम्हांस मिळालेनंतर तुमचे नावाने लिहून व नोंदवून देऊ व त्याच दिवशी सदर वाणिज्य युनिट मिळकतीचा प्रत्यक्ष कब्जा तुम्हांस देऊ. सदर उपरोक्त मुदतीत वाणिज्य युनिट मिळकतीचे खरेदीखत करून देणे व घेणे ही मुख्य व महत्त्वाची अट आहे. सबब याचे जो कोणी उल्लंघन करेल तो दुसऱ्यास नुकसानी व खर्च देणेस जबाबदार राहील.

११) सदर सौदापावती करारान्वये तुम्हांस विक्री करीत असलेली वाणिज्य युनिट मिळकत मी कोठेही गहाण, दान, खरेदी, बक्षीस अगर अन्य जडजोखमीमध्ये, जप्तीत, जामीनकीत, करारात, वारसाहक्कात, मृत्युपत्रात वगैरेत दिलेली नाही. तसेच कुठल्याही न्यायालयीन वादात अडकविलेली नाही. सदर वाणिज्य युनिट मिळकतीचे खरेदीखत मी तुम्हांस निर्वेध, निजोखमी व बोझेविरहीत असे लिहून व नोंदवून देऊ.

१२) दिनांक .... चे दिवशी किंवा त्याआधी तुम्ही आम्हांस भरण्यात नमूद केल्याप्रमाणेची बाकी राहिलेली रक्कम बाकी राहिलेली रक्कम बांधकामाचे प्रगतीनुसार वेळचेवेळी देणे व मी तुम्हांस सदर वाणिज्य युनिट मिळकतीचे बांधकाम पूर्ण करून वाणिज्य युनिट मिळकतीचे खरेदीखत लिहून व नोंदवून तुमचे प्रत्यक्ष कब्जात देणे ही या सौदापावती करारातील महत्त्वाची अट आहे व जो कोणी या अटीचा भंग करेल तो रेरा कायद्यातील तरतुदीच्या आधीन राहून १२% द.सा.द.शे. प्रमाणे व्याज व नुकसान देण्यास पात्र राहील. तसेच सदरचे मुदतीत बाकी राहिलेली रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी मी लिहून देणार यांना न दिल्यास तुम्हांस एक महिन्याची नोटीस देण्यात येईल व एक महिन्यानंतरही सदर

राहिलेली रक्कम व त्यावरील व्याज न दिल्यास ठरलेल्या संपूर्ण रकमेपैकी ८% रक्कम जप्त करण्यात येईल व सदरचा सौदापावती करारनामा एकतर्फी रद्द समजण्यात येईल व तुम्ही दिलेल्या रकमेपैकी बाकी राहिलेली रक्कम रेरा कायद्यातील तरतुदीनुसार परत करण्यात येईल.

१३) लिहून देणार हे सदर वाणिज्य युनिट मिळकतीचे आज सौदापावती तारखेपासून दिनांक .... पावेतो रेरा कायद्यातील तरतुदीच्या आधीन राहून बांधकाम पूर्ण करण्याची हमी देत आहे. तथापी काही अपरिहार्य घटना घडल्यास किंवा भूकंप, आग, पूर, दंगा यासारख्या नैसर्गिक आपत्तीने किंवा पाण्याअभावी काम खोळंबल्यास किंवा बिल्डींग मटेरीयल मिळणे बाजारात दुरापास्त झाल्यास किंवा बिल्डींग कामगार मिळणे कठीण झाल्यास व त्यामुळे बांधकामास किंवा प्रत्यक्ष कब्जा व ताबा देण्यास विलंब झाल्यास त्यासाठी लिहून देणार यांना जबाबदार धरण्यात येणार नाही.

१४) सदर प्लॉट जागेवर मी लिहून देणार यांनी वाणिज्य युनिट मिळकतींचे व ३० (तीस) दुकानांचे बांधकाम सुरू केलेले असून सदर संपूर्ण बांधकामास **'नयनतारा आर्केड'** असे नाव दिलेले आहे. सदर इमारतीबाबतचे घोषणापत्र (डिड ऑफ डिक्लरेशन) दिनांक .... रोजी दस्त क्रमांक .... नुसार महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम व महाराष्ट्र वेश्म मालकी नियम यांचे तरतुदीनुसार सब-रजिस्ट्रार, जळगाव यांचे कार्यालयात नोंदविलेले आहे. सदर **'नयनतारा आर्केड'** साठी अपार्टमेन्ट ओनर्स असोसिएशन स्थापन झालेली आहे त्यात तुम्हांस सभासद व्हावे लागेल. तसेच सदर घोषणापत्रातील शर्ती व नियमावली खरेदीखतानंतर तुमचेवर बंधनकारक राहतील.

१५) सदर **'नयनतारा आर्केड'** या इमारतीतील सर्व वाणिज्य युनिट धारकांसाठी सामाईकात एक थ्री-फेज इलेक्ट्रीक मीटर कनेक्शन जसे; सामाईक वापराची जागा, पार्कींग, जिना, वगैरे ठिकाणी दिवे लावणे कामी, बोअरवेल व अंडरग्राऊन्ड पाण्याचे टाकीतील पाणी ओव्हरहेड पाण्याचे टाकीत लिफ्ट करणेकामी दिलेले आहे. सबब सदर सामाईकात दिलेल्या इलेक्ट्रीक मीटरचे वेळचेवेळी येणारे बील इमारतीतील सर्व वाणिज्य युनिट धारकांनी मिळून एकत्रात भरावयाचे आहे. तसेच सदरचे इलेक्ट्रीक बील इमारतीतील भाग धारकांनी न भरल्यास व त्यामुळे सदरचे इलेक्ट्रीक कनेक्शन कट झाल्यास त्याची व बाकी राहिलेल्या इलेक्ट्रीक बीलाची जबाबदारी **'नयनतारा आर्केड'** या इमारतीतील सर्व वाणिज्य युनिट धारकांवर आहे व राहील.

१६) सदर **'नयनतारा आर्केड'** या इमारतीचे नकाशात दर्शविलेली पार्कींगची जागा ही सदर इमारतीतील सर्व वाणिज्य युनिट धारकांसाठी त्यांचे मालकीची वाहने पार्क करण्यासाठी राहावयाची आहे. तसेच सदर पार्कींग जागेचा वापर करतांना इतर धारकांना वाहने पार्क करतांना त्रास होणार नाही. अशा रीतीने तुम्ही तुमचे मालकीची वाहने पार्कींग मध्ये पार्क करावयाची आहे. तसेच सदर इमारतीचे नकाशात लोअर लेव्हल व अप्पर लेव्हल वर असलेल्या नकाशात दर्शविलेली पार्कींगची जागा ही इमारतीतील सर्व वाणिज्य युनिट धारकांसाठी सामाईक पार्कींग म्हणून राहावयाची आहे.

१७) सदर **'नयनतारा आर्केड'** या इमारतीची गच्ची मी लिहून देणार यांचेच मालकीची व कब्जे उपभोगातील राहावयाची आहे. तसेच सदर इमारतीचे गच्चीचा वापर मी लिहून देणार यांना योग्य वाटेल त्या रितीने करणेचा संपूर्ण हक्क, अधिकार आहे व राहील. सबब सदर बाबत तुम्हांस व इमारतीतील इतर धारकांना काही एक हिला हरकत हक्क अगर अडी अडचण सांगता किंवा करता येणार नाही.

१८) सदर **'नयनतारा आर्केड'** या इमारतीतील आज रोजी उपलब्ध असलेल्या एफ.एस.आय. प्रमाणे मी

लिहून देणार यांनी वाणिज्य युनिट सिस्टीम इमारतीचे बांधकाम सुरू केले आहे. तसेच भविष्यात कायद्याच्या तरतुदीमुळे लिहून देणार यांना या पेक्षा मंजूर नकाशात दर्शविल्यापेक्षा जास्तीचा एफ.एस.आय. मिळाल्यास किंवा टी.डी.आर. नुसार जास्तीचा एफ.एस.आय.ची मालकी व कब्जा मी लिहून देणार यांचीच राहावयाची आहे. सबब सदरचे बाकी राहिलेल्या एफ.एस.आय. नुसार किंवा टी.डी.आर. नुसार सदर इमारतीचे गच्चीवर बांधकाम करणेचा व ते बांधकाम खरेदी घेणारे इसमांना तबदील करणेचा हक्क व अधिकार आहे व राहील. तसेच सदर इमारतीचे गच्चीवर भविष्यात बांधले जाणारे वाणिज्य युनिट धारकांना सदर इमारतीसाठी असलेल्या सामाईक सुखसोईंचा उपभोग घेण्याचा हक्क व अधिकार राहावयाचा आहे व राहील. तसेच सदर इमारतीचे गच्चीवरील बांधकामासाठी आवश्यक ते सर्व प्रकारचे सहकार्य तुम्हांस द्यावे लागेल व सदर अतिरिक्त बांधकामासाठी रेरा कायद्यान्वये इमारतीतील दोन तृतीयांश वाणिज्य युनिट धारकांची त्यास संमती अनिवार्य राहणार आहे. तरी तुम्ही लिहून घेणार यांनी प्रस्तुत करारान्वये लिहून घेणार यांना खात्री दिली आहे की, अतिरिक्त बांधकामासाठी व त्यात काही बदल करावयाचा असल्यास तुम्ही वेळोवेळी जातीने हजर राहून आपली संमती आम्हांला द्याल व त्यासाठी तुमची कुठल्याही प्रकारची हरकत व शंका नाही. सबब सदर बाबत तुम्हांस काही एक हिला हरकत अगर अडी अडचण सांगता किंवा मागता येणार नाही व त्याप्रमाणे डिड ऑफ डिक्लरेशन मध्ये योग्य तो बदल करण्याचा अधिकार लिहून देणार यांना आहे व ही अट मान्य करूनच तुम्ही सदरचे सौदापावती करारावर सह्या केलेल्या आहेत.

१९) सदर संपूर्ण स्किमसाठी भविष्यात एक गृहनिर्माण संस्था नोंदणीकृत करण्यात येईल व सदर संपूर्ण स्किमचे मेन्टेनन्स म्हणून प्रत्येक दुकान धारकास रूपये ....../- चौ.फूट प्रमाणे व दोन वर्षानंतर ..../- चौ.फूट ने वाढ होईल. तसेच वाणिज्य युनिट धारकाला रक्कम रूपये एक लाख पन्नास हजार मात्र सोसायटी मेन्टेनन्स म्हणून देणे बंधनकारक राहील.

२०) सदरचे दस्तासोबत जोडलेल्या **परिशिष्ट–'अ'** मध्ये नमूद केलेल्या सामाईक क्षेत्र व सुविधा ह्या इमारतीतील सर्व वाणिज्य युनिट धारकांसाठी सामाईकात असून सदरचे सामाईक सुखसोईत उपरोक्त वाणिज्य युनिट मिळकतीचा अविभाज्य ०.००% हिस्सा आहे.

२१) सदरचे दस्तासोबत जोडलेल्या **परिशिष्ट–'ब'** मध्ये नमूद केलेल्या मर्यादीत सामाईक क्षेत्र व सुविधा बाबत तुम्हांस व इमारतीतील इतर धारकांना काही एक हिला हरकत घेता येणार नाही.

२२) सदरची वाणिज्य युनिट मिळकत पूर्ण झालेनंतर व लिहून देणार यांना संपूर्ण रक्कम मिळालेवर अवलोकन करावयाची आहे व त्याकामी अवलोकन केल्यानंतर सदरहू वाणिज्य युनिट मिळकत सुस्थितीत असल्याची तुम्ही खात्री करावयाची आहे व त्यानंतर सदर वाणिज्य युनिट मिळकतीचे खरेदीखत लिहून व नोंदविले जाईल. रेरा कायद्यातील तरतुदीनुसार व सर्वसामान्यपणे Manufacturing Defect या संज्ञे अंतर्गत येणाऱ्या जबाबदारीचे पालन लिहून देणार यांनी करावयाचे आहे.

२३) लिहून घेणार यांना द्यावयाच्या या करारात लिहिल्याप्रमाणेच्या नोटीसी खालील पत्त्यावर रजिस्टर्ड टपालाने किंवा दाखला घेवून पाठविल्यास त्या खरेदी घेणार यांना मिळाल्या असे मानण्यात येईल तो पत्ता :-

श्री.------------------------

रा. -----------------------

----

२४) सदर सौदेपावतीसाठी व पुढे होणारे खरेदीखतासाठी लागणारा संपूर्ण खर्च जसे- मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क, कॉम्प्युटर चार्जेस, झेरॉक्स व इतर अनुषंगिक खर्च वगैरे तुम्ही लिहून घेणार यांनीच करावयाचा आहे.

२५) सदरचा सौदापावती करारनामा मी लिहून देणार व आमचे पश्चात आमचे भागीदार, असायनी वगैरे यांचेवर तसेच तुम्ही लिहून घेणार व तुमचे पश्चात तुमचे वंश वाली वारस वगैरे यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.

२६) सदर उपरोक्त वाणिज्य युनिट मिळकतीसाठी लागणारे इलेक्ट्रीक मीटर कनेक्शन कामी जो काही खर्च येईल त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी तुम्ही लिहून घेणार यांचेवर आहे व राहील. तसेच सदरचे संपूर्ण इमारतीसाठी स्वतंत्र इलेक्ट्रीक डी.पी. बसविणे गरजेचे असल्याने त्याकामी येणारा सामाईकातील खर्च खरेदीखतापूर्वी देणे तुम्ही लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.

२७) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेली वाणिज्य युनिट मिळकत मे.कलेक्टर साहेब जळगाव, सिटी सर्व्हे जळगाव, जळगाव शहर महानगरपालिका जळगाव, टाऊन प्लॅनिंग जळगाव यांचे हद्दीतील आहे. सबब त्यांचेकडील नियमावली खरेदीखतानंतर तुमचेवर बंधनकारक राहतील.

२८) लिहून देणार यांनी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमाक प्राधिकरण (महारेरा) अंतर्गत सदर **'नयनतारा आर्केड'** हा प्रकल्प नोंदणी क्रमांक .... दिनांक .... रोजी महारेरा अधिकारी यांचेकडे नोंदणीकृत केलेला आहे.

२९) सदर प्रस्तुत दस्तामध्ये भविष्यात काही एक सुधार किंवा अतिरिक्त अटी व शर्ती नमूद करावयाच्या तर लिहून देणार व लिहून घेणार यांच्यामध्ये सामंजस्याने व सहमतीने ते करतील.

३०) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेली वाणिज्य युनिट मिळकत बाजार मूल्य दरतक्ता सन २०१९-२०२० मधील विभाग क्रमांक १/१०५ मध्ये समाविष्ट केलेली आहे. सदरचे विभागानुसार वाणिज्य युनिट जागेचा दर रूपये ..../- असा आहे. सदर वाणिज्य युनिट मिळकतीचे एकूण क्षेत्र .... चौरस मीटर आहे. व त्यानुसार सदर वाणिज्य युनिट घरजागेची किंमत ही ..../- येते. परंतु प्रत्यक्ष मोबदल्याची रक्कम रूपये ..../- आहे. सबब सदर सदरचे सौदापावती करारास मुंबई स्टॅम्प अॅक्ट, १९५८ चे कलम २५ नुसार हजारी ६० प्रमाणे स्टॅम्प रूपये एकूण ..../- मात्र ई-स्टॅम्प द्वारे दिलेले आहे व नोंदणी फी साठी रक्कम रूपये ..../- मात्रच्या ई-चलनाची प्रत सदरच्या दस्तासोबत दिलेली आहे.

येणेप्रमाणे तुमचेपासून भरण्यात नमूद केल्याप्रमाणेची भरणा रक्कम मिळाली. हा सौदापावती करारनामा राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, समजून-उमजून, वाचून घेऊन, उभय साक्षीदारांसमक्ष सह्या करून, **दिनांक ..... माहे मार्च, सन २०२०** रोजी जळगाव मुक्कामी लिहून दिले असे.*(टाईपसेट बाय-ओम कॉम्प्युटर्स, जळगाव)*

सौ.तारादेवी रतनलाल बाफना

लिहून देणार

लिहून घेणार

- साक्षीदार -

१)	२)
नाव	नाव