

॥ श्री ॥

सौदापावती करारनामा

सदरचा सौदापावती करारनामा मौजे पिंप्राळा शिवारातील, जळगांव शहर महानगरपालिका जळगांव, विस्तारीत क्षेत्र सिटी सर्व्हे जळगांव व सब-रजिस्ट्रेशन ऑफिस, जळगांव यांचे हद्दीतील, फ्लॅट सिस्टीमचे इमारतीतील, 'साई-यश हाईटस्' मधील ----- मजल्यावरील फ्लॅट नं.----- या फ्लॅट घरजागेचा, सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्याचे मालकी व वापर हक्कासह. किंमत रुपये ----- अक्षरी रुपये - ----- मात्रचा. आज दिनांक माहे जानेवारी, सन २०२० रोजी जळगांव मुक्कामी लिहून दिले असे.

१.श्री. ----- उ.व.....,

धंदा : -----, राहणार : -----

.....लिहून घेणार

PAN :

यांना

राहुल सिव्हील अँड मेकॅनिकल

कन्स्ट्रक्शन्स् प्रा.लि. (कंपनी कायदा

१९५६ नुसार नोंदणीकृत केलेली कंपनी)

PAN : AAECR4310F तर्फे डायरेक्टर्स

१.श्री.विजय शरद बधान उ.व.५०,

धंदा : व्यापार,

२.श्री. मिलिंद प्रल्हाद अमृतकर

....लिहून देणार (प्लॉट मालक)

उ.व.५०, धंदा : व्यापार,

ऑफिस पत्ता : सत्यम पॅलेस, दुकान नं.८,

दिपमणी सोसायटी समोर, १०० फूटी रोड,

चारवक चौक, इंदीरानगर, नासिक-४२२००९.

यांस

जैन बिल्डकॉन चे भागीदार

PAN : AAOFJ1514E

१. श्री. सिध्दार्थ अरविंदकुमार जैन

उ.व.४२, धंदा : व्यापार,

२. श्री. आकाश अरविंदकुमार जैन

उ.व.३९, धंदा : व्यापार,

३. श्री. मनोजकुमार इंदरचंद सुराणा

उ.व.५३, धंदा : व्यापार,

पत्ता : दुकान नं.१०, सुरेशदादा जैन शॉपींग

कॉम्प्लेक्स, अजिंठा रोड, एम.आय.डी.सी.

जळगांव, तालुका व जिल्हा जळगांव.

(बिल्डर्स व डेव्हलपर्स स्वतःकरीता

व लिहून देणार (प्लॉट मालक) यांचे

जनरल मुखत्यार म्हणून....

....बिल्डर्स व डेव्हलपर्स

कारणे सौदापावती करारनामा लिहून देतोत की, :

मिळकतीचे वर्णन :

तुकडी जिल्हा जळगांव, पोट तुकडी तालुका जळगांव, सब-रजिस्ट्रेशन ऑफिस जळगांव पैकी मौजे पिंप्राळा शिवारातील, जळगांव शहर महानगरपालिका, जळगांव व विस्तारीत क्षेत्र सिटी सर्व्हे जळगांव यांचे हद्दीतील (विभाग क्रमांक ८/२८० मधील) :

पिंप्राळा शेत गट नं.४७/२ ते ९ यांत म.सहाय्यक संचालक, नगर रचना, जळगांव यांचेकडील पत्र क्रमांक : डी.व्ही./जेएलजी/३०९० दिनांक १४.११.१९७५ नुसार व मे.जिल्हाधिकारी साहेब जिल्हा जळगांव यांचेकडील आदेश क्रमांक : आरबी/एलएनए/एसआर/५५/७४ दिनांक २४.०६.१९७६ चे बिनशेती आदेशान्वये प्लॉटस् पाडलेले आहे. त्यासंपूर्ण प्लॉटपैकी ;

प्रत नं.१ : बखळ प्लॉट नं.३८ (अडोतीस) याचे ७/१२ व लेआऊट प्रमाणे क्षेत्र २९५.७० चौ.मी. असुन त्यांस विस्तारीत क्षेत्र सिटी सर्व्हे जळगांव नुसार नगर भूमापन क्रमांक ७७५९ दिलेला असुन त्याचे क्षेत्र ३०४.५ चौरस मीटर आहे. यांस ले-आऊट प्रमाणे लांबी रुंदी पूर्व बाजू : ७१ फूट, पश्चिम बाजू : ७० फूट ६ इंच, उत्तर बाजू : ४५ फूट, दक्षिण बाजू : ४५ फूट आहे. यांस चतुःसिमा : पूर्वस : प्लॉट नं.३७ (सि.स.नं. ७७५८),

पश्चिमेस : प्लॉट नं.३९ (सि.स.नं.७७६२), उत्तरेस : शेत गट नं.४५ (सि.स.नं.७७६०), दक्षिणेस : ३० फूट रूंदीचा रोड.

प्रत नं.२ : **बखाळ प्लॉट नं.३९** (एकोणचाळीस) याचे ७/१२ व लेआऊट प्रमाणे क्षेत्र २९३.६६ चौ.मी. असून त्यास विस्तारीत क्षेत्र सिटी सर्व्हे जळगांव नुसार नगर भूमापन क्रमांक ७७६२ दिलेला असून त्याचे क्षेत्र ३०६.०० चौरस मीटर आहे. यास ले-आऊट प्रमाणे लांबी रूंदी पूर्व बाजू : २१.४८ मीटर, पश्चिम बाजू : २१.३३ मीटर, उत्तर बाजू : १३.७१ मीटर, दक्षिण बाजू : १३.७१ मीटर आहे. यास चतुःसिमा : पूर्वेस : प्लॉट नं.३८ (सि.स.नं. ७७५९), पश्चिमेस : प्लॉट नं.४० (सि.स.नं.७७६३), उत्तरेस : शेत गट नं.४५ (सि.स.नं. ७७६१ व ७७६४), दक्षिणेस : ३० फूट रूंदीचा रोड.

सदर वर सविस्तर वर्णन केलेल्या दोनही प्लॉट मिळकती लिहून देणार (प्लॉट मालक) यांना विकसित करावयाच्या होत्या आणि बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना सदरच्या दोनही प्लॉट मिळकती विकसनाकामी हव्या होत्या. सदर बाबत आपण उभयतांमध्ये बोलणी पूर्णत्वास आली व त्यानुसार सदर प्लॉट मिळकतीच्या मोबदल्यात बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांनी लिहून देणार (प्लॉट मालक) यांना सदर प्लॉट जागेवर बांधकाम होणाऱ्या रहिवासी फ्लॅट मिळकतींचे विक्री रक्कमेतुन येणाऱ्या एकूणात मोबदला रक्कमेपैकी ५०% हिश्याची रक्कम मोबदला म्हणून मिळावयाची असून उर्वरित ५०% हिश्याची रक्कम बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना मिळावयाची ठरली व तदनंतर सदर दोनही प्लॉट मिळकतीबाबतचा विकसन करारनामा/डेव्हलपमेंट करारनामा लिहून देणार (प्लॉट मालक) यांनी बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना दिनांक १७.०६.२०१९ रोजी दस्त क्रमांक २७८६ नुसार सब-रजिस्ट्रार, जळगांव-३ यांचे कार्यालयात लिहून व नोंदवून दिलेला असून सदर विकसन करारास अनुसरून विकास कामे करणे सोईचे व्हावे म्हणून त्याकामीचे जनरल मुखत्यार पत्र सुध्दा दिनांक १७.०६.२०१९ रोजी दस्त क्रमांक २७८७ नुसार सब-रजिस्ट्रार, जळगांव-३ यांचे कार्यालयात लिहून देणार (प्लॉट मालक) यांनी बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांचे लाभात लिहून व नोंदवून दिलेले आहे. सबब उपरोक्त नोंदणीकृत करून दिलेल्या दस्तऐवजाप्रमाणे लिहून देणार (प्लॉट मालक) यांनी सदर प्लॉट जागेतील अविभाज्य हिस्सा प्रत्येक खरेदी घेणाऱ्या इसमांना खरेदीने देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

अशारितीने बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना विकसन कराराने प्राप्त झालेल्या हक्क व अधिकारांनुसार सदरचे प्लॉट जागेवर वाढीव क्षेत्राचे बांधकाम करणेकामी दिनांक -

----- रोजी दस्त क्रमांक ----- नुसार ----- यांचेकडून मौजे
 ----- शेत सर्व्हे नंबर ----- पैकी -----आरक्षणाधीन क्षेत्राचे
 मोबदल्यात मिळालेल्या टी.डी.आर. क्षेत्र २३५.७३ चौरस मीटर लाभ क्षेत्र हस्तांतरणीय
 विकास हक्क (टी.आर.सी. क्रमांक ----- दिनांक -----) चे क्षेत्रापैकी --
 ----- चौरस मीटर क्षेत्राचा टी.डी.आर. खरेदी घेतलेला आहे.

अशारितीने वर सविस्तर वर्णन केलेल्या चतुःसिमेतील लांबी रुंदीचे प्लॉट जागेचे
 क्षेत्राचा बेसिक एफ.एस.आय. + टी.डी.आर. + प्रिमियम याप्रमाणे एकूणात उपलब्ध
 झालेल्या क्षेत्रात 'साई यश हाईटस्' या इमारतीचे बांधकाम सहाय्यक संचालक नगर
 रचना, जळगांव शहर महानगरपालिका, जळगांव यांचेकडील बांधकाम परवानगी पत्र
 क्रमांक : डीडीएमसीजे/बी/२०१९/एपीएल/००३६० दिनांक २४.१०.२०१९ नुसार व
 त्यांनी मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे एकूणात १५ (पंधरा) रहिवासी फ्लॅट मिळकतीचे
 बांधकामास सुरुवात केलेली आहे. त्या संपूर्ण फ्लॅट सिस्टीमचे इमारतीतील बांधकामापैकी

पाचव्या मजल्यावरील फ्लॅट नंबर याचे रेरा कायदानुसार चटई
 क्षेत्र चौरस मीटर राहावयाचे आहे. तसेच सदर फ्लॅट सिस्टीमचे
 इमारतीचे तळजमिनीत उपरोक्त फ्लॅटचा चौरस मीटर (.....%)
 अविभाज्य हिस्सा राहावयाचा आहे. तसेच सदर इमारतीच्या घोषणा पत्रात नमुद
 केल्याप्रमाणे सदर फ्लॅट जागेचे एकूणात बांधीव क्षेत्र चौरस मीटर
 आहे. यांत -----

----- असे बांधकाम मंजूर
 नकाशाप्रमाणे राहावयाचे आहे. सदर फ्लॅट जागेत इलेक्ट्रीक फिटींग व नळ फिटींग
 करून द्यावयाची आहे मात्र त्यांस लागणारे इलेक्ट्रीक मीटर कनेक्शन व पाण्याचे
 कनेक्शन तुम्ही तुमचे स्वखर्चाने घ्यावयाचे आहे. तसेच सदर इमारतीतील पार्किंग जागेत
 तुम्ही लिहून घेणार यांना तुमचे मालकीची वाहने पार्किंग करणेचा हक्क व अधिकार
 राहावयाचा आहे व तसा पार्किंग जागेचा नकाशा सोबत जोडलेला आहे. तसेच सदरचे
 दस्तासोबत जोडलेल्या परिशिष्ट 'अ' मध्ये नमुद केलेल्या सामाईक क्षेत्र व सुविधा ह्या
 इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी सामाईकात असून त्यात उपरोक्त फ्लॅट जागेचा
% अविभाज्य हिस्सा राहावयाचा आहे. यांस चतुःसिमा : पूर्वेस : -----
 ----- पश्चिमेस : -----, उत्तरेस : -----
 -, दक्षिणेस : -----.

येणेप्रमाणे वर सविस्तर वर्णन केलेली चतुःसिमेतील ----- मजल्यावरील
 फ्लॅट नं.----- ची घरजागा आतील दरवाजे, खिडक्या, इलेक्ट्रीक फिटींग, नळ
 फिटींग, किचन ओटा तसेच 'साई यश हाईटस्' या इमारतीचे नोंदणीकृत केलेल्या

घोषणा पत्रात नमुद केल्याप्रमाणेच्या सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्याचे मालकी व वापर हक्कासह व तदंगभूत वस्तुंसह आम्ही तुम्हांस रक्कम रूपये ----- अक्षरी रूपये ----- मात्रवर कायम स्वरूपी पूर्ण मालकी हक्काने खुश खरेदी देऊन तुमचे प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीत व ताब्यात देण्याचा सौदा आज रोजी पक्का केला. सदरची उपरोक्त फ्लॅट घरजागा, सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्यासहचा सोईकरीता 'सदर फ्लॅट मिळकत' म्हणून खाली संबोधित केलेली आहे. त्या फ्लॅट मिळकतीबाबतची वरीलप्रमाणेची ठरलेली रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना बांधकामाचे प्रगतीनुसार वेळोवेळी मिळुन खालील नमुद केल्याप्रमाणे द्यावयाची आहे. त्याचा तपशील :

- रु. १०% सदरची रक्कम बुकींगच्या वेळी अॅडव्हान्स म्हणून द्यावयाची आहे.
- रु. २०% सदरची रक्कम फ्लॅट मिळकतीचे तळाचा स्लॅब पुर्ण झाल्यानंतर द्यावयाची आहे.
- रु. २०% सदरची रक्कम फ्लॅट मिळकतीचे छताचा स्लॅब पुर्ण झाल्यानंतर द्यावयाची आहे.
- रु. १५% सदरची रक्कम फ्लॅट मिळकतीच्या भिंती पुर्ण झाल्यानंतर द्यावयाचे आहे.
- रु. १५% सदरची रक्कम फ्लॅट मिळकतीच्या भिंतींना आतील प्लास्टर पुर्ण झाल्यानंतर द्यावयाचे आहे.
- रु. १०% सदरची रक्कम फ्लॅट मिळकतीस फ्लोअरींग टाईल्स बसविल्यानंतर द्यावयाची आहे.
- रु. १०% सदरची रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी दिनांक ----- चे दिवशी किंवा त्याआधी सदर फ्लॅट मिळकतीचा ताबा घेणेपूर्वी, खरेदीखत लिहून व नोंदवुन देण्याचे अगोदर द्यावयाची आहे.
- रु. १००% एकूण अक्षरी रूपये ----- मात्र.

सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकती पोटी तुम्ही लिहून घेणार यांचेकडुन बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना खालील नमुद केल्याप्रमाणेची रक्कम मिळालेली आहे. त्याचा तपशील

रु. अक्षरी रूपये -----मात्रचा -----
----- चेक नंबर ----- दिनांक -----
चा बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना मिळाला तो यांत मजरा.

रु. एकूण अक्षरी रूपये ----- मात्र.

सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीचे विक्री व्यवहाराच्या अटी व शर्ती खालील नमुद केल्याप्रमाणे :

- ०१) सदर फ्लॅट सिस्टीम इमारतीचे प्लॉट जागेत उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीचा चौ.मी. (.....%) अविभाज्य हिस्सा राहावयाचा आहे व तो तुम्हांस कधीही विभागून मागता येणार नाही.
- ०२) सदर फ्लॅट सिस्टीमचे इमारतीस थोका निर्माण होईल किंवा इमारतीचा बाह्य-शो व डिसेन्सी तसेच मुळ स्ट्रक्चर यांत बदल होईल असे कोणत्याही प्रकारचे कृत्य अगर फेरबदल तुम्ही लिहून घेणार यांना करता येणार नाही.
- ०३) उपरोक्त फ्लॅट मिळकत धारकाने मागितल्याप्रमाणे त्यांना लिहून देणार यांनी सदर जमिनीसंबंधी स्वामीत्व, खरेदी-खते, ७/१२ चे उतारे, 'ड' पत्रक नोंदी, बिनशेती परवानगी, मंजूर नकाशा प्रत, अभिन्यांस प्रत, विकसन करारनामा, मुखत्यार पत्र, सुधारित लेख, सोई सुविधांची यादी, वकीलांचे टायटल सर्टिफिकेट वगैरे जी जी कागदपत्रे महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप अॅक्ट, १९७० प्रमाणे दाखविणे व देणे आवश्यक आहे ती ती सर्व कागदपत्रे फ्लॅट धारक यांना दाखविलेले आहेत व त्याच्या झेरॉक्स प्रतीही दिलेल्या आहेत.
- ०४) सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकती बाबत लिहून देणार (प्लॉट मालक) यांचे मालकी हक्क आणि बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांचे विकसन हक्कांबाबतचे संपूर्ण कागदपत्रे तुम्ही लिहून घेणार यांनी प्रत्यक्षात पाहिलेले आहे. तसेच सदरची फ्लॅट मिळकत ज्या ठिकाणी बांधली जात आहे ती प्लॉट जागा व त्यावरील सुरू असलेले बांधकामसुद्धा तुम्ही लिहून घेणार यांनी प्रत्यक्ष पाहून खात्री करून घेतलेली आहे व तदनंतरच तुम्ही लिहून घेणार यांनी उपरोक्त फ्लॅट मिळकत खरेदी घेणेचा सौदा आम्ही लिहून देणार यांचेसोबत केलेला आहे.
- ०५) सदर फ्लॅट मिळकतीचा उपभोग तुम्ही इतर फ्लॅट धारकांना त्रास होणार नाही अशारितीने रहिवास कामी वापर करावयाचा आहे.
- ०६) सदर 'साई यश हार्टस्' या इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी असलेल्या सामाईक सुखसोईचे दुरुस्ती, सुधार, बिघाड, मॅटेनन्ससाठी द्यावा लागणारा सामाईकातील खर्च तुम्ही हिस्सेराशीने वेळचेवेळी सदरचे असोसिएशनला द्यावयाचा आहे.
- ०७) सदर फ्लॅट मिळकतीबाबत खरेदीच्या तारखेपासून येणारे शासकीय व निमशासकीय कर, बिनशेती कर, महानगरपालिका कर वगैरे तुम्ही लिहून घेणार यांनीच भरावयाचे आहे. मात्र त्यापावेतोचे कर बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांनी तुम्हांस भरून द्यावयाचे आहे.

- ०८) दिनांक ----- चे दिवशी किंवा त्याआधी तुम्ही आम्हांस भरण्यात नमुद केल्याप्रमाणेची बाकी राहिलेली रक्कम बांधकामाचे प्रगतीनुसार वेळचेवेळी देणे आणि बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांनी तुम्हांस सदर फ्लॅट मिळकतीचे बांधकाम पूर्ण करून फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखत लिहून व नोंदवून तुमचे प्रत्यक्ष कब्जात देणे ही या सौदेपावती करारातील महत्वाची अट आहे व जो कोणी या अटीचा भंग करेल तो दुसऱ्यास रेंरा कायद्यातील तरतुदीच्या आधिन राहून १२% द.सा. द.शे. प्रमाणे व्याज व नुकसान देण्यास पात्र राहील. तसेच सदरचे मुदतीत बाकी राहिलेली रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी आम्ही लिहून देणार यांना न दिल्यास तुम्हांस एक महिन्याची नोटीस देण्यात येईल व एक महिन्यानंतरही सदर राहिलेली रक्कम व त्यावरील व्याज न दिल्यास ठरलेल्या संपूर्ण रक्कमेपैकी ८% रक्कम जप्त करण्यात येईल व सदरचा सौदापावती करारनामा एकतर्फी रद्द समजण्यात येईल व तुम्ही दिलेल्या रक्कमेपैकी बाकी राहिलेली रक्कम रेंरा कायद्यातील तरतुदीनुसार परत करण्यात येईल.
- ०९) बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांनी सदर फ्लॅट मिळकतीचे आज सौदापावती तारखेपासुन दिनांक ----- पावेतो रेंरा कायद्यातील तरतुदीच्या आधीन राहून बांधकाम पूर्ण करण्याची हमी देत आहे. तथापी काही अपरिहार्य घटना घडल्यास किंवा भूकंप, आंग, पूर, दंगा या सारख्या नैसर्गिक आपत्तीने किंवा पाण्या अभावी काम खोळंबल्यास किंवा बिल्डींग मटेरीअल 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.
- १०) सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखत आम्ही तुम्हांस दिनांक ----- चे दिवशी किंवा त्याआधी तुमचे-पासुन भरण्यात नमुद केल्याप्रमाणेची संपूर्ण रक्कम बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना मिळालेनंतर तुमचे नांवाने लिहून व नोंदवून देऊ व त्याच दिवशी सदर फ्लॅट मिळकतीचा प्रत्यक्ष कब्जा तुम्हांस देऊ. सदर उपरोक्त मुदतीत फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखत करून देणे व घेणे ही मुख्य व महत्वाची अट आहे. सबब याचे जो कोणी उल्लंघन करेल तो दुसऱ्यास नुकसानी व खर्च देणेस जबाबदार राहील.
- ११) सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखत आम्ही तुम्हांस दिनांक ----- चे आधी किंवा सदनिकेला रहिवास दाखला मिळाल्यापासुन दोन महिने म्हणजेच ६० (साठ) दिवसाच्या आंत करावयाचे आहे.

- १२) सदर सौदापावती करारान्वये तुम्हांस विक्री करीत असलेली फ्लॅट मिळकत आम्ही कोठेही गहाण, दान, खरेदी, बक्षीस अगर अन्य जडजोखमी मध्ये, जप्तीत, जामीनकीत, करारात, वारसाहक्कात, मृत्युपत्रात वगैरेत दिलेली नाही. तसेच कुठल्याही न्यायालयीन वादात अडकलेली नाही. सदर फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखत आम्ही तुम्हांस निर्वेध, निजोखमी व बोझे विरहित असे लिहून व नोंदवून देऊ.
- १३) सदर प्लॉट जागेवर बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांनी एकूणात १५ (पंधरा) फ्लॅट मिळकतीचे बांधकाम सुरू केलेले असून सदर संपूर्ण बांधकामास 'साई यश हार्ट्स' असे नांव दिलेले आहे. सदर इमारतीबाबतचे घोषणा पत्र (डिड ऑफ डिकलरेशन) दिनांक ----- रोजी दस्त क्रमांक ----- नुसार महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम व महाराष्ट्र वेश्म मालकी नियम यांचे तरतुदीनुसार सब-रजिस्ट्रार जळगांव-३ यांचे कार्यालयात नोंदविलेले आहे. सदर 'साई यश हार्ट्स' साठी अपार्टमेंट ओनर्स असोसिएशन स्थापन झालेली आहे त्यात तुम्हांस सभासद व्हावे लागेल. तसेच सदर घोषणा पत्रातील शर्ती व नियमावली खरेदीखतानंतर तुमचेवर बंधनकारक राहतील.
- १४) सदर 'साई यश हार्ट्स' या इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी सामाईकात एक थ्री-फेज इलेक्ट्रीक मीटर कनेक्शन जसे; सामाईक वापराची जागा, पार्किंग, जिना वगैरे ठिकाणी दिवे लावणेकामी, बोअर-वेल व अंडर ग्राऊन्ड पाण्याचे टाकीतील पाणी ओव्हरहेड पाण्याचे टाकीत लिफ्ट करणेकामी दिलेले आहे. सबब सदर सामाईकात दिलेल्या इलेक्ट्रीक मीटरचे वेळचेवेळी येणारे बील इमारतीतील सर्व फ्लॅट 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 'साई यश हार्ट्स' या इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांवर आहे व राहिल.
- १५) सदर 'साई यश हार्ट्स' या इमारतीचे नकाशात दर्शविलेली पार्किंगची जागा ही सदर इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी त्यांचे मालकीची वाहने पार्क करण्यासाठी राहावयाची आहे. तसेच सदर पार्किंग जागेचा वापर करतांना इतर धारकांना वाहने पार्क करतांना त्रास होणार नाही अशारितीने तुम्ही तुमचे मालकीची वाहने पार्किंग मध्ये पार्क करावयाची आहे.
- १६) सदर 'साई यश हार्ट्स' या इमारतीची गच्ची बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांचेच मालकीची व कब्जे उपभोगातील राहावयाची आहे. तसेच सदर इमारतीचे गच्चीचा वापर बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना योग्य वाटेल त्यारितीने करणेचा संपूर्ण

हक्क, अधिकार आहे व राहिल. सबब सदर बाबत तुम्हांस व इमारतीतील इतर धारकांना काही एक हिला हरकत अगर अडी अडचण सांगता किंवा करता येणार नाही.

१७) सदर 'साई यश हाईटस्' या इमारतीस आज रोजी उपलब्ध असलेल्या एफ.एस.आय. प्रमाणे बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांनी फ्लॅट सिस्टीम इमारतीचे बांधकाम सुरू केलेले आहे. तसेच भविष्यात कायद्याच्या तरतुदीमुळे बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना मंजूर नकाशात दर्शविल्यापेक्षा जास्तीचा एफ.एस.आय. मिळाल्यास किंवा टी.डी.आर. नुसार जास्तीचा एफ.एस.आय. उपलब्ध झाल्यास त्या जास्तीच्या किंवा उपलब्ध होणाऱ्या एफ.एस.आय. ची मालकी व कब्जा बिल्डर्स व डेव्हलपर्स 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 राहिल. तसेच सदर इमारतीचे गच्चीवर भविष्यात बांधले जाणारे फ्लॅट धारकांना सदर इमारतीसाठी असलेल्या सामाईक सुखसोईचा उपभोग घेण्याचा हक्क व अधिकार राहावयाचा आहे व राहिल. तसेच सदर इमारतीचे गच्चीवरील बांधकामासाठी आवश्यक ते सर्व प्रकारचे सहकार्य तुम्हांस द्यावे लागेल व सदर अतिरिक्त बांधकामासाठी रेरा कायद्यान्वये इमारतीतील दोन तृतीयांश धारकांची त्यांस संमती अनिवार्य राहणार आहे. तरी तुम्ही लिहून घेणार यांनी प्रस्तुत करारान्वये बिल्डर्स व डेव्हलपर्स 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.

१८) सदरचे दस्तासोबत जोडलेल्या परिशिष्ट 'अ' मध्ये नमुद केलेल्या सामाईक क्षेत्र व सुविधा ह्या इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी सामाईकात असुन सदरचे सामाईक सुखसोईत उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीचा अविभाज्य ----% हिस्सा आहे.

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

२०) सदर इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांनी त्यांचे त्यांचे फ्लॅट मिळकती खरेदी घेतल्यानंतर मिळून मेटेनन्स सोसायटी किंवा कलम-१३ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे स्थापन केलेल्या अपार्टमेंट ओनर्स असोसिएशनच्या नियमावलीनुसार सदर इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी असलेल्या सामाईक सुखसोई सुस्थितीत व चालु स्थितीत ठेवणेसाठी प्रत्येक फ्लॅट धारकाने वन-टार्ईम-मेटेनन्स म्हणून रु.१,००,०००/- अक्षरी रूपये एक लाख मात्र याप्रमाणे इमारतीतील प्रत्येक फ्लॅट धारकांकडून जमा होणारी मेटेनन्स रक्कम बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांचेकडे जमा करावयाची आहे त्यावर व्याज आकारले जाणार नाही व बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांनी सदरची रक्कम मेटेनन्स सोसायटी किंवा अपार्टमेंट ओनर्स असोसिएशनचे पदाधिकारी यांच्याकडे सुपूर्द करावयाची आहे व त्या जमा होणाऱ्या वन-टार्ईम-मेटेनन्सचे रक्कमेवर मिळणाऱ्या व्याजातून सदर इमारतीतील फ्लॅट धारकांनी त्यांचेसाठी असलेल्या सामाईक सुखसोईचे मेटेनन्स ठेवावयाचे आहे. यदाकदाचित सदरचे मेटेनन्स कामी रक्कम कमी पडत असल्यास त्यानुसार जास्तीची रक्कम फ्लॅट धारकांनी हिस्सेराशीनुसार जमा करून त्यातून फ्लॅट धारकांसाठी असलेल्या सामाईक सुखसोईचे मेटेनन्स ठेवावयाचे/करावयाचे आहे.

२१) सदरची फ्लॅट मिळकत पुर्ण झालेनंतर व बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांना संपूर्ण रक्कम मिळालेवर अवलोकन करावयाची आहे व त्याकामी आवलोकन केल्यानंतर सदरहु फ्लॅट मिळकत सुस्थितीत असल्याची तुम्ही खात्री करावयाची आहे व त्यानंतर सदर फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखत लिहून नोंदविले जाईल. रेरा कायद्यातील तरतुदीनुसार व सर्व सामान्यपणे Manufacturing Defect या संज्ञे अंतर्गत येणाऱ्या जबाबदारीचे पालन लिहून देणार यांनी करावयाचे आहे.

२२) 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. -----

पत्ता : -----

२३) सदरचे सौदापावती व पुढे होणारे खरेदीखतासाठी लागणारा संपूर्ण खर्च जसे; मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क, कॉम्प्युटर व झेरोक्स चार्जेस, इतर अनुषंगीक खर्च वगैरे तुम्ही लिहून घेणार यांनीच करावयाचा आहे.

- २४) सदरचा सौदापावती करारनामा लिहून देणार (प्लॉट मालक) आणि बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांचेवर तसेच आमचे पश्चात आमचे वंश वाली वारस, भागीदार, असायनी वगैरे यांचेवर तसेच तुम्ही लिहून घेणार व तुमचे पश्चात तुमचे वंश वाली वारस वगैरे यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.
- २५) सदर उपरोक्त फ्लॉट मिळकतीसाठी लागणारे इलेक्ट्रीक मीटर कनेक्शन व पाण्याचे 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 खर्चाची रक्कम खरेदीखतापूर्वी देणे तुम्ही लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.
- २६) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेली फ्लॉट मिळकत मे.कलेक्टर साहेब जिल्हा जळगांव, शहर महानगरपालिका जळगांव, टाऊन प्लॅनिंग जळगांव यांचे हद्दीतील आहे. सबब त्यांचे-कडील हुकूमातील शर्ती खरेदीखतानंतर तुमचेवर बंधनकारक राहतील. तसेच सदर फ्लॉट मिळकतीचे खरेदीखत तुम्ही लिहून घेणार यांनी लिहून व नोंदवून घेतल्यानंतर भविष्यात जेव्हा केव्हा तुम्ही सदरची फ्लॉट मिळकत दुसऱ्या कोणासही विक्री कराल त्यावेळेस बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांची एनओसी (संमती) घेणे तुमचेवर बंधनकारक आहे व राहील.
- २७) बिल्डर्स व डेव्हलपर्स यांनी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) अंतर्गत सदर 'साई यश हाईटस्' हा प्रकल्प नोंदणी महारेरा अधिकारी यांचेकडे नोंदणी क्रमांक पी----- नुसार नोंदणीकृत केलेला आहे.
- २८) सदर प्रस्तुत दस्तामध्ये भविष्यात काही एक सुधार किंवा अतिरिक्त अटी व शर्ती नमुद करावयाच्या असतील तर लिहून देणार व लिहून घेणार यांच्यामध्ये सामंजस्याने व सहमतीने ते करतील.
- २९) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेली फ्लॉट मिळकत बाजार मुल्य दरतक्ता सन २०१९-२० मधील विभाग क्रमांक ८/२८० मध्ये सामाविष्ट आहे. सदर विभागातील सदनिकेचा दर प्रती चौ.मी. रु.२५,०००/- मात्र आहे. सदर उपरोक्त फ्लॉट मिळकतीची बाजार भावाने किंमत रु.----- मात्र येते. परंतु प्रत्यक्षात मोबदला किंमत रु.----- अक्षरी रूपये ----- मात्र असल्याने सदरचे किंमतीवर ६% प्रमाणे रक्कम रु.----- मात्रचा स्टॅम्प ई-चलनाने दिलेला असुन नोंदणीकामी आवश्यक असलेली नोंदणी फी रु.----- मात्र ई-चलनाने दिलेली आहे व त्याच्या प्रती सदरचे दस्तासोबत दिलेल्या आहेत.

येणेप्रमाणे तुमचेपासुन वर नमुद केल्याप्रमाणेची रक्कम मिळाली. सदरचा सौदापावती करारनामा राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, समजून, उमजून, वाचून घेऊन, उभयसाक्षीदारांसमक्ष सहा करुन, पान क्रमांक १ वर नमुद केलेल्या तारखेस जळगांव मुक्कामी लिहून दिला असे. (टाईपसेट द्वारा : रमेश एम.मुळे, जळगांव)

जैन बिल्डकॉन चे भागीदार

१. श्री.सिध्दार्थ अरविंदकुमार जैन

२. श्री. आकाश अरविंदकुमार जैन

३. श्री. मनोजकुमार इंदरचंद सुराणा

- बिल्डर्स व डेव्हलपर्स स्वतःकरीता व लिहून देणार (प्लॉट मालक) यांचे जनरल मुखत्यार म्हणून -

श्री. -----

- लिहून घेणार -

साक्षीदार

१.

२.

नांव :

नांव :

पत्ता :

पत्ता :