मुल्यांकन विभाग क्रमांक ९/२८९
सदनिकांचे दर प्रति चौरस मिटर रूपये _____/-
सदनिकांचे क्षेत्र -------------------- चौरस मिटर

सदनिका विक्रीचा करारनामा

सदनिका विक्रीचा करारनामा आज दिनांक   माहे   सन २०२२
ते   दिवशी, जळगाव मुक्कामी :

लिहून घेणार/ वाटपग्राही/ पक्ष नंबर १

1. श्री.---------------------------------, उ.व.------------------ धंदा -------------,
   पॅन --------------------------, आधार नंबर ------------------
2. श्री.---------------------------------, उ.व.------------------ धंदा -------------,
   पॅन --------------------------, आधार नंबर ------------------

दोघे रा. ---

यांसी

लिहून देणार / प्रवर्तक / पक्ष नंबर २
श्री.वसंतराव लक्ष्मणराव पवार उ.वय. ८२,धंदा व्यापार,
यांचे भूविकासक आणि जनरल मुखत्यार धारक म्हणून
आराध्या इन्फ्राप्रोजेक्ट्स पॅन : ABMFA7445G
भागीदारी संस्था तर्फे भागीदार
श्री. मुरलीधर राजाराम महाजन , उ.व.५३, धंदा - व्यापार,
रा. शॉप नंबर ०१,द्वारकाई अपार्टमेंट,प्लॉट नंबर २७,गट नंबर १०६/१,
खोटे नगर स्टॉपजवळ,जळगाव.४२५००१

कारणे सदनिका विक्रीचा करारनामा लिहुन देतात ऐसा जे की,

या सदनिका विक्रीचे करारनाम्यात लिहून घेणार / वाटपग्राही यांचा उल्लेख पक्ष नंबर १, लिहून देणार / प्रवर्तक यांचा उल्लेख पक्ष नंबर २ तसेच या करारनाम्याचा विषय असलेल्या सदनिकाचा उल्लेख सदर सदनिका असा करणेत आला आहे. पक्ष नंबर १, पक्ष नंबर २ या संज्ञेत त्यांचे वंशज, वारसदार, कुटूंबिय प्रतिनिधी व पक्ष नंबर २ या भागिदारी संस्थेचे सर्व भागीदार यांचा समावेश आहे.

ज्याअर्थी जळगाव महानगरपालीका हद्दीतील मौजे निमखेडी खुर्द शेत गट नंबर ७८ : आणि ज्याअर्थी परिशिष्ठ १ यात वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत मे. जिल्हाधिकारी साहेब, जळगाव यांचे आदेश क्रमांक आरबी/एल.एन.ए/एस.आर./१०२/१९८० दिनांक १८/०४/१९८० अन्वये व त्यांनी मंजूर केलेल्या डीमार्केटेड व रीव्हाईज्ड नकाशाप्रमाणे प्लॉटस् पाडलेले आहेत,त्या प्लॉटस्पैकी लिहूनदेणार यांचे मालकीचा व प्रत्यक्ष कब्जे उपभोगातील :-

बखळ जागा प्लॉट नंबर ३२ (बस्तीस) यांचे क्षेत्र २८०.०० चौ.मिटर क्षेत्र यांची लांबी रुंदी :- पूर्व बाजू मीटर १६.००;पश्चिम बाजू मीटर १८.००; दक्षिण बाजू मीटर १६.५;उत्तर बाजू १७.००;आहे.यांसी चतु:सीमा पूर्वेस:- प्लॉट नंबर ३९; पश्चिमेस:- ६ मीटर रुंदीचा रस्ता;दक्षिणेस :- प्लॉट नंबर ३३,उत्तरेस:- ९ मीटर रोड रस्ता; येणेप्रमाणे परिशिष्ठ १ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट बांधकामासाठी उपलब्ध आहे.

आणि ज्याअर्थी परिशिष्ट १ यात वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत निर्वेध व बिनबोजाची असल्याबाबतचा दाखला पक्ष नंबर २ यांचे ॲडव्होकेट यांनी दिला असून त्याची प्रत पक्ष नंबर १ यांना दिली आहे. परिशिष्ठ अ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीत आजमितीस कोणाचेही अतिक्रमण नाही. सदर मिळकत पक्ष नंबर २ यांनी गहाण, दान, भाडेपट्टा, विक्री करारनामा अथवा अन्य कोणत्याही दस्तऐवजाने जडजोखमीत गुंतविलेली नाही. सदर प्लॉट मिळकतीवर कोणत्याही वित्तीय संस्थेचा, बँकेचा कर्ज रकमेचा बोजा नाही.

आणि ज्याअर्थी परिशिष्ठ १ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीत प्रकल्प राबविण्याचा, बांधकाम करून तळजागेसह बांधीव भागांची विक्री करणेचा तसेच खरेदीदारांकडून किंमतीपोटी रकमा स्विकारणेचा, खरेदीदारांचे लाभात विविध दस्तऐवज लिहून व नोंदवून देणेचा, खरेदीदारांनी खरेदी घेतलेल्या बांधीव भागांचा त्यांना कबजा देणेचा पक्ष नंबर २ यांना हक्क आहे.

आणि ज्याअर्थी परिशिष्ठ १ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीत निवासी व निवासेत्तर उपयुक्त सदनिका व दुकाने असलेल्या इमारतीचे बांधकाम करून त्यांची विक्री करण्याचे पक्ष नंबर २ यांनी ठरविले आहे. सदर मिळकतीत बांधकाम करण्यासाठीचे

नकाशे तयार करणेसाठी पक्ष नंबर २ यांनी नोंदणीकृत आर्किटेक्ट व स्ट्रक्चरल इंजिनिअर श्री. आनंद मुकुंद यांची नेमणुक करून त्यांचे मार्गदर्शन घेण्याचे ठरविले आहे. पक्ष नंबर २ व आर्किटेक्ट श्री. आनंद मुकुंद यांचे दरम्यान नेहमीच्या पध्दतीने करार करणेत आला असुन त्याची खरी नक्कल पक्ष नंबर १ यांना देणेत आली आहे. सदर करार हा कौन्सिल ऑफ आर्किटेक्टसने प्रमाणित केल्याप्रमाणे बनविण्यात आला आहे. पक्ष नंबर २ यांनी तयार करून घेतलेले नकाशे जळगाव महानगरपालिका, जळगाव यांचेकडे मंजूरीसाठी दाखल केले. सदर नकाशे सहाय्यक संचालक नगररचना जळगाव,जळगाव महानगरपालिका, जळगाव यांनी त्यांचे कडील सॅंक्शन ऑफ बिल्डींग परमिट अँड कमेन्समेंट सर्टिफिकेट नंबर टी.पी./बी.पी./३९६ दिनांक २३/०८/२०२२ अन्वये मंजुर केलेले आहेत. सदरचे सर्टीफिकेट या करारासोबत जोडले आहे. जळगाव महानगरपालिकेचे नियमानुसार परिशिष्ठ अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीत पक्ष नंबर २ यांनी बांधकाम करणेसाठीचे नकाशे मंजूर करणेसाठी ६६५.७५ चौरस मिटर चटई क्षेत्राचा वापर केला आहे. या शिवाय भविष्यात जलगांव महानगरपालिका जलगांव यांचे नियमातील बदलामुळे चटई निर्देशांकामध्ये वाढ झाल्यास त्यानुसार मिळकतीत वाढीव बांधकाम करणेचा व त्यांची विक्री करणेचा पक्ष नंबर २ यांचा हक्क अबाधित राहील असे पक्ष नंबर १ यांनी मान्य केले आहे.

आणि ज्याअर्थी पक्ष नंबर २ हे बांधणार असलेल्या इमारतीची मंजुरी सक्षम प्राधिकरणाकडून मिळविली असुन उक्त नकाशे मंजुर करताना संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी, शर्ती विनीर्देश व निर्बंध निर्धारीत केले असल्यास प्लॉट मिळकत विकसीत करतांना त्यांचे पालन करण्याचे पक्ष नंबर २ यांनी कबुल केले आहे. भविष्यात सरकारी यंत्रणांनी प्रकल्पा संदर्भात काही अटी, शर्ती, बंधने घातल्यास त्याचे पालन पक्ष नंबर २ करतील. प्रकल्प पुर्ण झाल्यावर इमारत पुर्ण झाल्याचा दाखला तसेच वास्तव्यासाठी इमारत तयार असल्याचा दाखला स्थानिक प्राधिकरणाकडून मिळविणेचे काम पक्ष नंबर २ यांचे असल्याने त्याची पुर्तता पक्ष नंबर २ करतील.

आणि ज्याअर्थी जळगांव महानगरपालिकेने मंजुर केलेल्या इमारत बांधकाम नकाशा नुसार पक्ष नंबर २ यांनी मिळकतीत वसंत विहार या नांवाने तळमजला (ग्राऊंड फ्लोअर) + पाच मजले असलेल्या इमारतीचे बांधकाम करणेचे ठरविले आहे. तळमजल्यावर पार्किंग क्षेत्र व पहिला, दुसरा, तिसरा,चौथा व पाचवा मजल्यावर प्रत्येकी २ सदनिका अशा एकूण १० सदनिका असणार आहेत. १० सदनिकांपैकी ५ सदनिका पक्ष नंबर २ म्हणजे आराध्या इन्फ्राप्रोजेक्ट्स यांना द्यावाचे ठरलेले आहे व उर्वरित ५

सदनिका ह्या प्लॉट मालक श्री.वसंतराव लक्ष्मणराव पवार देण्याचे पक्ष नंबर २ यांनी मान्य केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी पक्ष नंबर २ यांनी बांधकामाचे नकाशे बांधीव भाग विकत घेणाऱ्यांना त्यांच्या खरेदी घ्यावयाच्या बांधीव भागाचा उपयोग नीट करता येईल अशा रितीने तयार केलेले आहेत. सदर नकाशांचे पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांचे कार्यालयात जावून निरिक्षण केले. सदर नकाशे प्रत्यक्षपणे जागेवर जेथे काम चालु आहे तेथेही निरिक्षण करणेसाठी उपलब्ध आहेत. सदर नकाशे जळगाव महानगरपालीकेने मंजूर केल्याची पक्ष नंबर १ यांनी खात्री करून घेतली आहे. तसेच पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांचेकडून संबंधीत कागदपत्र, प्लॅन्स, परवानग्या, मंजुरी यांची माहिती व सत्यप्रती घेवून योजना व बांधकामाबाबत शाहनिशा करून खात्री केली आहे. असे कागदपत्र म्हणजे मिळकतीचे सातबारा उतारे, फेरफार नोंदी, बिगरशेती वापर परवानगी, बांधकाम सुरू करणेचा दाखला, बांधकाम नकाशे, टायटल सर्टिफिकेट, पक्ष नंबर २ व प्लॉट मालक यांचे दरम्यानचा प्लॉट मिळकत विकसीत करणेचा करारनामा व जनरल मुखत्यारपत्र येणेप्रमाणे कागदपत्रांच्या सत्यप्रती पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांचेकडून घेतलेल्या आहेत. ही सर्व कागदपत्र स्थावर मालमत्ता (नियमन आणि विकास) अधिनियम २०१६ अन्वये तसेच त्याच्या सर्व नियमानुसार देण्यात आली आहेत. पक्ष नंबर १ यांनी त्यांचे ॲडव्होकेट कडून मिळकतीचे मालकीहक्का बाबतच्या कागदपत्रांची तसेच प्लॅन्स, परवानग्या, मंजुरी यांची तपासणी करून त्यांचे समाधान करून घेतले आहे.

आणि ज्याअर्थी पक्ष नंबर २ यांनी स्थावर मिळकत नियमन अधिकाऱ्याकडे (दि रियल इस्टेट रेग्युलेटरी ॲथारिटी) हा प्रकल्प / परियोजना मुंबई येथे दिनांक / /२०२० रोजी -------------- या संदर्भाखाली नोंदविला आहे. त्या नोंदणीची सत्यप्रत या करारा बरोबर जोडली आहे. य

आणि ज्याअर्थी परिशिष्ठ १ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीत पक्ष नंबर २ यांनी बांधकामास सुरूवात केलेल्या इमारतीतील परिशिष्ट २ यांत वर्णन केलेली सदनिका क्रमांक ----------- ची मिळकत खरेदी करणेत पक्ष नंबर १ यांना स्वारस्य असल्याने पक्ष नंबर १ यांनी व्यवहारासंबंधी पक्ष नंबर २ यांचेशी बोलणी केली. पक्ष नंबर १ व पक्ष नंबर २ यांचे दरम्यान झालेली बोलणी सफल झाल्याने पक्ष नंबर २ यांनी परिशिष्ट २ यात वर्णन केलेल्या सदनिकाची पक्ष नंबर १ यांना खालील अटी व शर्तीवर विक्री करण्याचे ठरवून पक्ष नंबर १ यांचे लाभात प्रस्तुतचा करारनामा लिहून देत आहे. सदर करारनामा करणेपुर्वी पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना सदनिकाचे किंमतीपोटी रक्कम रूपये ---------------(रूपये ------------ मात्र) दिली असुन शिल्लक राहिलेली रक्कम या

करारानुसार देणेचे मान्य केले आहे. सदर रक्कम पक्ष नंबर २ यांना मिळाल्याचे मान्य असुन त्याची पावती पक्ष नंबर २ यांनी पक्ष नंबर १ यांना दिली आहे.

आणि ज्याअर्थी पक्ष नंबर १ व पक्ष नंबर २ यांचे दरम्यान परिशिष्ट २ यांत वर्णन केलेल्या सदनिकाची एकूण किंमत रूपये --------------(रूपये ------------- मात्र) ठरली आहे. सदर सदनिकाचे चटई क्षेत्र --------------- चौरस मिटर इतके असुन बाल्कनीचे क्षेत्र -------------- चौरस मिटर आणि टेरेसचे क्षेत्र ---------------- चौरस मिटर इतके आहे. चटई क्षेत्र याचा अर्थ सदनिकामधील आतील वापरावयाची जागा. त्यात बाहीरील भिंती, खाली जायचा पॅसेज, सदनिकेला जोडलेली बाल्कनी, व्हरंडयाचा भाग, गच्ची (ओपन टेरेस) यांचा समावेश असणार नाही. कारण पक्ष नंबर १ यांचे वापरासाठी त्याची गरज आहे.

आणि ज्याअर्थी पक्ष नंबर १ व पक्ष नंबर २ मान्य करतात की, त्यांनी मंजुर केलेले प्रतिनिधीत्व केलेले तसेच एकमेकांना दिलेली आश्वासने ते एकमेकांशी प्रामाणिक राहुन पुर्ण करतील तसेच ठरलेल्या सर्व अटी व शर्ती तसेच करारात केलेले वायदे या सर्व गोष्टी या करारान्वये खालील प्रमाणे करण्याचे ठरविण्यात आले आहे.

आणि ज्याअर्थी पक्ष नंबर १ व पक्ष नंबर २ यांचे दरम्यानचा करार उक्त अनिधनियमाच्या कलम १३ अन्वये लिखीत स्वरूपात करण्याचे ठरले आहे. सदर करार नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये नोंदणी करण्याचे ठरले आहे.

आणि त्याअर्थी प्रस्तुतचे करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्तीस आधिन राहुन पक्ष नंबर १ व पक्ष नंबर २ यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व उभयतांचे दरम्यानचे करारानुसार पक्ष नंबर २ यांनी सदर सदनिका मिळकत पक्ष नंबर १ यांना विक्री करण्याचे व पक्ष नंबर १ यांनी सदर सदनिका खरेदी करण्याचे मान्य केल्यामुळे सदरचा करारनामा पक्ष नंबर २ हे पक्ष नंबर १ यांचे लाभात लिहून देत आहे.

०१) पक्ष नंबर २ हे सदरहु प्रकल्पासंदर्भाने स्थानिक प्राधिकरणाने मंजुर केलेल्या इमारत नकाशा व इतर नकाशे तसेच मंजुरीच्या अटी व शर्तीनुसार परिशिष्ट १ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीत वसंत विहार या नांवाने तळमजला (ग्राऊंड फ्लोअर) + पाच मजले असलेल्या इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करणार आहे.

परंतु असे की, सदर मंजूर इमारत नकाशा मध्ये उपलब्ध एफएसआय नुसार अगर वाढीव एफएसआय नुसार फेरबदल करण्यास, इमारत नकाशा रिव्हाइज करण्यास व रिव्हाइज मंजुर नकाशानुसार वाढीव बांधकाम करण्यास पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना कायमची संमती दिली आहे. तसेच बांधकाम करतेवेळी कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायदयातील बदलामुळे सदरहु मंजुर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल

करावयाचा असल्यास त्याकामी देखील पक्ष नंबर १ यांनी सदरचे दस्ताने कायमची संमती दिली आहे. अशावेळी पक्ष नंबर १ यांची संमती घेणे आवश्यक राहणार नाही, मात्र शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायदयातील बदलाचे व्यतीरीक्त पक्ष नंबर २ यांनी मंजुर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशा वेळी जर पक्ष नंबर १ यांना विक्री करण्याचे सदनिकाचे क्षेत्र, तपशील, स्थिती यात बदल होत असल्यास त्यावेळी पक्ष नंबर १ यांची लेखी संमती घेणे पक्ष नंबर २ यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील."

०२) पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांचेकडुन खरेदी घेण्याचे सदनिकांचे वर्णन प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशिष्ट-२ यात नमुद केले असुन सदनिकाची किंमत रूपये --------------/- (रूपये -----------------मात्र) ठरविण्यात आली आहे. सदनिकाचे किंमतीत सदनिकात पुरविण्यात येणाऱ्या संपुर्ण सोईसुविधा, (त्याचे वर्णन दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशिष्ट-३ मध्ये करण्यात आलेले आहे) यांचा समावेश आहे. सदनिकाचे वापरासाठी ज्या सामाईक जागा, सोई सवलती पक्ष नंबर २ उपलब्ध करून देणार आहे त्यांचे वर्णन देखील परिशिष्ट ३ यात करण्यात आले आहे. पक्ष नंबर १ यांना तळमजला (ग्राऊंड फ्लोअर) मधील ----------चौरस मीटर वहानतळाची जागा (पार्किंग स्पेस) क्रमांक ----------- खरेदी करणेची इच्छा असल्याने सदर वहानतळाची जागा (पार्किंग स्पेस) ची पक्ष नंबर १ व पक्ष नंबर २ यांचे दरम्यान रक्कम रूपये ----------/- (रूपये ------------ मात्र) इतकी किंमत ठरली आहे.

वर नमुद केल्यानुसार सदनिकाची वहानतळाच्या जागेसह एकुण किंमत रूपये -------/- (रूपये -------------------मात्र) कायम करणेत आली असुन किंमतीपोटी पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना वर नमुद केल्याप्रमाणे रक्कम रूपये -------------/- (रूपये --------------- मात्र) चा भरणा दिला आहे. किंमतीची उर्वरीत रक्कम पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना खाली नमुद केल्याप्रमाणे देणेचे मान्य केले आहे.

रक्कम रुपये	**तपशिल**
-------------/-	(रुपये ------------------------- मात्र) सदरचा करारनामा करतेवेळी देणेची आहे. (एकूण किंमतीच्या ३०%पेक्षा जास्त असणार नाही.)
------------/-	(रुपये ------------------------- मात्र) पक्ष नंबर २ यांनी पाया भरणी (प्लिंथचे बांधकाम) पुर्ण केल्यानंतर दहा दिवसांचे मुदतीत देणेची आहे.

(एकूण किंमतीच्या ४५% पेक्षा जास्त असणार नाही)

------------/- (रुपये ------------------------ मात्र)

पक्ष नंबर २ यांनी इमारतीचे प्रत्येक स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण केल्यानंतर

स्लॅबचे हिश्येराशीनुसार होणारी रक्कम दहा दिवसांचे मुदतीत वेळोवेळी देणेची आहे.

(एकूण किंमतीच्या ७०% पेक्षा जास्त असणार नाही)

------------/- (रुपये ------------------------ मात्र)

इमारतीचे वीट बांधकाम व बाह्य प्लॅस्टर पुर्ण झालेनंतर १० दिवसांचे

आत देणेची आहे.

(एकूण किंमतीच्या ७५% पेक्षा जास्त असणार नाही)

------------/- (रुपये ------------------------ मात्र)

सदनिका ज्या मजल्यावर आहे त्या मजल्यावरील स्वच्छता विषयक

जुळण्या, जिने, उदवहानासाठी विहीर, ओसऱ्या यांचे काम पुर्ण झालेनंतर १० दिवसांचे आत देणेची आहे.

(एकूण किंमतीच्या ८०% पेक्षा जास्त असणार नाही)

------------/- (रुपये ------------------------ मात्र)

इमारतीचे बाह्य प्लंबिंग, आतील प्लॅस्टरचे काम पुर्ण झालेनंतर १०

दिवसांचे आत देणेची आहे.

(एकूण किंमतीच्या ८५% पेक्षा जास्त असणार नाही)

------------/- (रुपये ------------------------ मात्र)

इमारतीचे पाण्याचे पंप, विद्युत जोडणी, अंगभुत क्षेत्राची फरसबंदी व

इतर कामे पुर्ण झालेनंतर १० दिवसांचे आत देणेची आहे.

(एकूण किंमतीच्या ९५% पेक्षा जास्त असणार नाही)

------------/- (रुपये ------------------------ मात्र)

इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवून पक्ष नंबर १ यांना

सदनिकाचा कब्जा स्विकारण्या संदर्भाने पक्ष नंबर २ यांनी लेखी कळविल्याचे दिनांकापासुन १० दिवसांचे आत देणेची आहे.
(एकूण किंमतीच्या १०० टक्के रक्कम)

वर नमुद केल्याप्रमाणे ठरलेल्या मुदतीत किंमतीपोटी ठरलेली रक्कम अदा करणे ही या कराराची महत्वाची शर्त आहे. पक्ष नंबर १ यांनी ठरलेल्या मुदतीत पक्ष नंबर २ यांना किंमतीची उर्वरीत रक्कम दिली नाही तर मुदतीनंतर देय असलेल्या रक्कमेवर द.सा.द.शे. १२ टक्के दराने नुकसानी दाखल व्याज देणेस पक्ष नंबर १ जबाबदार राहतील. तथापि मुदतीनंतर सदरचा करारनामा रद्द करणेचा अथवा व्याजासह रक्कम स्विकारणेचा पर्याय पक्ष नंबर २ यांचा राहील व त्याबाबत पक्ष नंबर १ यांना कोणतीही तक्रार करता येणार नाही. पक्ष नंबर १ यांनी मुदतीत किंमतीची रक्कम दिली नाही या कारणास्तव पक्ष नंबर २ यांनी सदरचा करारनामा रद्द केल्यास पक्ष नंबर १ यांचेकडुन सदनिकाचे किंमतीपोटी स्विकारलेल्या रकमेतुन खर्च वजा करता शिल्लक रक्कम पक्ष नंबर २ हे पक्ष नंबर १ यांना साठ दिवसांचे मुदतीत परत करतील. सदरची रक्कम परत करतेवेळी पक्ष नंबर १ यांनी प्रस्तुत करारनामा रद्द केल्याचा लेख पक्ष नंबर २ यांचे लाभात लिहुन व नोंदवुन देणेचे मान्य केले आहे. पक्ष नंबर २ यांनी करारनामा रद्द केल्यानंतर सदनिका खरेदी घेण्याचा पक्ष नंबर १ यांचा हक्क संपुष्टात येईल व पक्ष नंबर १ यांना पक्ष नंबर २ यांचे विरुद्ध सदनिका खरेदी मिळणेसाठी व अथवा नुकसान भरपाई मिळणेसाठी कोणतीही कायदेशिर कारवाई करणेचा हक्क राहणार नाही. ही अट पक्ष नंबर १ यांनी स्पष्टपणे मान्य केली आहे. सदनिकाचे किंमतीत विज व पाणी पुरवठयासाठी लागणाऱ्या खर्चाचा, जी.एस.टी. चे रकमेचा तसेच या करारनाम्यासाठी व खरेदीखतासाठी लागणारे मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क वगैरे खर्चाचे रकमांचा समावेश नाही. सदरचा संपूर्ण खर्च पक्ष नंबर १ यांनी त्यांचे पदरखर्चाने करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

०३) पक्ष नंबर १ यांचेकडून प्रस्तुत कराराचा कोणत्याही प्रकारचा भंग झाल्यास पक्ष नंबर १ यांनी ज्या कराराचे शर्तीचा भंग केला असेल ती शर्त नमुद करून त्या शर्त भंगाची जाणिव पक्ष नंबर २ पक्ष नंबर १ यांना लेखी रजि. पोष्टाने / कुरियर मार्फत / ई-मेल द्वारे देतील व त्यानंतर ठराविक मुदतीत पक्ष नंबर १ यांनी केलेल्या भंगाची दुरुस्ती करावी असे कळवतील. मात्र यदाकदाचित त्या मुदतीत पक्ष नंबर १ यांनी पुढील कारवाई केली नाही तर पक्ष नंबर १ यांचेकडून मिळालेल्या रकमेतून झालेला खर्च वजा जाता पक्ष नंबर १ यांना द्यावयाची रक्कम दरसाल दरशेकडा सहा टक्के दराने सरळ व्याज

देवून पक्ष नंबर २ हे पक्ष नंबर १ यांना परत करतील. याप्रमाणे रक्कम परत करताच पक्ष नंबर १ यांचा परिशिष्ट ब यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीशी कोणताही संबंध राहणार नाही. पक्ष नंबर १ यांना पक्ष नंबर २ ज्यावेळी रक्कम परत करतील त्याचवेळी पक्ष नंबर १ यांना पक्ष नंबर २ यांनी दिलेले कागदपत्र पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना परत करण्याचे आहेत व करारनामा रद्द केल्याचा लेख पक्ष नंबर २ यांचे लाभात लिहून व नोंदवून देणेचा आहे. पक्ष नंबर १ यांना या करारात नमुद केलेल्या पत्यावर पत्र पाठविले म्हणजे ते पक्ष नंबर १ यांना मिळाले असे समजले जाईल.

०४) प्रस्तुत कराराचा विषय असलेली मिळकत परिशिष्ट ब यात नमुद केली आहे. या कराराप्रमाणे वर्तन पक्ष नंबर १ यांनी केले तरच सदर सदनिकासंबंधी पक्ष नंबर १ यांना हक्क प्राप्त होतील अन्यथा प्रस्तुत करार झाल्यामुळे सदर सदनिकाबाबत पक्ष नंबर १ यांना हक्क प्राप्त झाला असे समजले जाणार नाही.

०५) पक्ष नंबर २ यांना पक्ष नंबर १ यांचेकडून जी रक्कम देय होईल ती रक्कम पक्ष नंबर १ यांनी ठरलेल्या वेळी न दिल्यास व त्यानंतर ती रक्कम पक्ष नंबर २ यांनी घेण्याचे ठरविल्यास ती रक्कम पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना द.सा.द.शे. बारा टक्के व्याज दराने द्यावयाची आहे. परंतु याप्रमाणे रक्कम व्याजासह स्वीकारलीच पाहिजे असे बंधन पक्ष नंबर २ यांचेवर राहणार नाही. व्याजासह थकलेली रक्कम घ्यावयाची किंवा नाही हे पक्ष नंबर २ यांचे मर्जीवर अवलंबून राहील. त्याबाबत पक्ष नंबर १ यांना कोणतीही तक्रार करता येणार नाही.

०६) पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना किंमतीपोटीची रक्कम चेकस्/डिमांड ड्राफ्टस/आरटीजीएस अन्वये आराध्या इंफ्राप्रोजेक्ट्स या नावाने अदा करणेची आहे. वर नमुद केलेल्या किंमतीच्या रकमेत कोणत्याही करांचा समावेश करणेत आलेला नाही. उपरोक्त किंमत ही सदनिकेचा ताबा पक्ष नंबर २ यांनी पक्ष नंबर १ यांना देतेवेळेपावेतो प्रकल्पाच्या बांधकामासंदर्भाने व चालु बांधकामासंदर्भाने लागु असलेले सर्व कर जसे की, जी.एस.टी व इतर कर, उप कर वगळुन आहेत म्हणजेच सदर कर किंमतीचे रक्कमेमध्ये समाविष्ठ नाही. तसेच या करांव्यतिरीक्त भविष्यात बांधकाम चालु असे पावेतो व त्यानंतरही जे कोणतेही कर लागु होतील ते कर हे देखील वगळून आहे. यानुसार सदर व्यवहारा संदर्भात तसेच अपार्टमेंट/सोसायटी संदर्भाने लागू असलेले कर, उपकर, जी.एस.टी व इतर कर पक्ष नंबर २ यांनी मागणी केल्यानंतर १० दिवसांचे मुदतीत पक्ष नंबर २ यांना पक्ष नंबर १ यांनी अदा करणेची आहे. तसेच राज्य शासनाने किंवा केंद्र शासनाने अगर स्वायत्त संस्थेने कोणताही नव्याने कर लागु केल्यास व तो कर भरावा लागल्यास

सदरचा कर पक्ष नंबर १ यांनी त्यांचे हिस्सेराशीनसार पक्ष नंबर २ यांनी मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे मुदतीत पक्ष नंबर २ यांना अदा करणेची आहे. मात्र यदाकदाचीत असा कर भरण्याची जबाबदारी आल्यास व ती रक्कम पक्ष नंबर १ यांचे वतीने पक्ष नंबर २ यांनी भरल्यास सदरची रक्कम पक्ष नंबर १ यांचेकडून नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसुल करण्याचा संपुर्ण हक्क पक्ष नंबर २ यांना प्राप्त आहे.

पक्ष नंबर १ हे खरेदी करणार असलेल्या सदनिकात पाणी व विद्युत कनेक्शन पुरविणेकामी लागणाऱ्या रकमेचा समावेश वर नमुद केलेल्या किंमतीत नाही. पाणी व विद्युत कनेक्शनसाठी लागणारी रक्कम पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना ठरलेल्या किंमती व्यतिरीक्त पक्ष नंबर २ यांनी मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे मुदतीत पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना देणेची आहे. पक्ष नंबर १ खरेदी करणार असलेल्या सदनिकात इमारतीचे सामाईक पाणी कनेक्शनमधुन पाणीपुरवठा करणेत येईल. तसेच स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी यांचेकडून पक्ष नंबर २ मिळवून देतील. संपुर्ण प्रकल्पामधील सांडपाणी व्यवस्थेकामी जलगांव महानगरपालिका, जलगांव यांचे ड्रेनेज लाईनमध्ये जोडणी करून देण्यात येईल. भविष्यात सदनिका संदर्भाने भरावे लागणारे कर देखील पक्ष नंबर १ यांनी अदा करावयाचे आहेत.

०७) या करारात नमुद केलेली सदनिकाची किंमत ही वृद्धी मुक्त अशी आहे. म्हणजेच सदर किंमतीमध्ये कोणत्याही स्वरूपाची वाढ करण्यात येणार नाही. तथापि प्रकल्पाच्या खर्चात जर वाढ झाली आणि ही वाढ जर शासनाने किंवा सक्षम अधिकाऱ्याने तसेच स्थानिक संस्था प्राधिकरणांनी विकास शुल्क व इतर करामध्ये वाढ केल्यास त्यानुसार व त्याप्रमाणात होणार वाढीव रक्कम पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना किंमतीव्यतिरीक्त त्यांचे हिश्शेराशीनुसार द्यावयाची आहे. मात्र अशावेळी मागणीपत्रासोबत पक्ष नंबर २ यांनी पक्ष नंबर १ यांना शुल्क वाढी संबंधीत अधिसुचना / आदेश / नियम यांची प्रत द्यावयाची आहे. त्यानुसार सदर बाढीव रक्कम पक्ष नंबर २ यांनी मागणी केल्यानंतर १० दिवसांचे मुदतीत पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना अदा करावयाची आहे.

०८) परिशिष्ट २ यात वर्णन केलेली सदनिका ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर तसेच त्यासाठी वास्तव्य करणेचा दाखला मिळविल्यानंतर तयार झालेल्या जागेचे प्रत्यक्ष क्षेत्रफळ मोजले जाईल व अंतिम चटई क्षेत्रफळ ठरवुन दिले जाईल व त्यानुसार सदनिकांची अंतिम किंमत ठरवली जाईल हे पक्ष नंबर १ यांना मान्य आहे. मात्र अशी पुर्तता झालेनंतर सदर करारामध्ये नमुद उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्रामध्ये

३ टक्के पर्यंत कोणतीही वाढ अगर घट (बदल) झाल्यास सदनिकेचे किंमतीमध्ये कोणताही बदल करण्यात येणार नाही. परंतु उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्रामध्ये ३ टक्केपेक्षा जास्त घट झाल्यास घट झालेल्या क्षेत्राची किंमत जादा रक्कम धरण्यात येईल व सदरची जादा रक्कम ज्या दिनांकास पक्ष नंबर २ यांना प्राप्त झाली त्या दिनांकापासून नियमात विनिर्दिष्ट केलेल्या वार्षिक व्याज दराने ४५ दिवसांचे आत पक्ष नंबर २ हे पक्ष नंबर १ यांना परत करतील. तसेच उक्त सदनिका मिळकतीचे चटई क्षेत्रामध्ये ३ टक्के पेक्षा जास्त वाढ झाल्यास वाढीव क्षेत्राची किंमत पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना, पक्ष नंबर २ यांनी मागणी केल्याचे दिनांकापासून ४५ दिवसांचे मुदतीत विनाशर्त अदा करावयाची आहे. सदरहु वाढ अगर घट झाल्यास किंमतीचा दर हा प्रस्तुतचे दस्तात नमुद चटई क्षेत्राचे किंमतीनुसार प्रती चौरस मीटर दराने करणेत येईल.

०९) प्रस्तुतचे करारा अतंर्गत नमुद पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना कोणत्याही रक्कमा देय असतील त्या रक्कमाकरीता पक्ष नंबर १ यांनी पुर्वी दिलेल्या रक्कमा वर्ग करण्याचा व त्यांचे समायोजन करण्याचा हक्क व अधिकार पक्ष नंबर २ यांना राहील त्यावर पक्ष नंबर १ यांना हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही त्यानुसार देय रक्कमा पक्ष नंबर १ यांनी वेळोवेळी पक्ष नंबर २ यांना अदा करावयाच्या आहेत.

१०) पक्ष नंबर २ याद्वारे कबुल करतात की, सदरहु इमारतीचे नकाशे मंजुर करतेवेळी किंवा त्यानंतर व बांधकाम पुर्ण होईपावेतो संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडून लादण्यात येतील अशा कोणत्याही असल्यास, सर्व अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे, ते पार पाडण्याचे, त्यांचे पालन करण्याचे आणि सदनिका खरेदी घेणाऱ्या व्यक्तीला सदनिकाचा ताबा सोपविण्यापुर्वी सदनिका संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहेत. **तसेच स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate from Jalgaon Municipal Corporation) मिळाल्यानंतर पुढील तीन महिन्याच्या आत “वसंत विहार” संस्थेच्या नावे सदर प्लॉट जागेचे कन्व्हेयन्स डीड (Conveyance deed) करून देण्यात येईल.** ठरवून दिलेल्या वेळेचे पालन करणे पक्षकारांवर बंधनकारक असुन तो या कराराचा प्रमुख भाग आहे. पक्ष नंबर २ वर हा प्रकल्प ठरवून दिलेल्या वेळेत पुर्ण करून देणेचे जसे बंधन आहे तसेच बंधन पक्ष नंबर १ वरही असुन पक्ष नंबर १ यांनी देय असलेली संपुर्ण रक्कम ठरवून दिलेल्या मुदतीत भरणे गरजेची आहे. पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना देय असलेली संपूर्ण रक्कम इमारत राहण्यासाठीच्या परवानगी नंतर लगेचच

दयावयाची आहे तसेच सर्व देणी देण्यासाठी जी मुदत दिली आहे ती पाळणे पक्ष नंबर १ यांचेवर सक्तीची आहे.

११) तसेच याउपरही भविष्यात कोणत्याही कारणास्तव सदरहू प्रकल्पाचे / इमारतीचे संबंधाने लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलींच्या बदलाने वर नमुद उपलब्ध चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदर वाढीव चटई क्षेत्रावर पक्ष नंबर २ यांचाच मालकी हक्क राहील व त्यानुसार सदर वाढीव चटई क्षेत्रानुसार बांधकाम करण्याचा हक्क पक्ष नंबर २ यांना राहिल व त्याबाबत पक्ष नंबर १ यांनी कोणतीही हरकत घ्यावयाची नाही. मात्र इमारतीचे बांधकाम पुर्ण होवून तसे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवून प्रकल्प वाटपग्रही व्यक्तींच्या संघाला हस्तांतरीत झालेनंतर अशा कोणत्याही चटई क्षेत्रामध्ये सदरचे वाढीव क्षेत्र हे वाटपग्रही व्यक्तींच्या संघाला सामाईक हक्काचे व अधिकाराचे म्हणून वर्ग करण्यात येईल.

१२) जर पक्ष नंबर २ यांनी प्रकल्प / उक्त इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून पक्ष नंबर १ यांना मुदतीत कबजा देण्यास कसुर केल्यास या कारणासाठी पक्ष नंबर १ यांना अंग काढून घ्यावयाचे नसल्यास त्यासाठी ठरवून दिलेल्या नियमानुसार वेळ पाळण्यात झालेल्या विलंबासाठी **पक्ष नंबर १ स्टेट बँक ऑफ इंडियाच्या प्रचलित व्याज** दराने सदर व्याजाची मागणी करू शकेल. तसेच दरमहिन्याच्या विलंबाच्या आधारेही असे व्याज मागण्याचा अधिकार पक्ष नंबर १ यांना राहील. तसेच पक्ष नंबर १ यांनी उशिरा केलेल्या देय रकमेसाठी नियमानुसार ठरवून दिलेल्या दराने व्याज देणेचे बंधन पक्ष नंबर १ यांचेवर आहे.

१३) पक्ष नंबर २ यांचे हक्कांना काही बाधा न आणता, या करारान्वये पक्ष नंबर १ यांनी ठरवून दिलेल्या रकमेचा मोबदला व देय असलेली व्याजाची रक्कम ठरलेल्या मुदतीत देण्यास टाळाटाळ केल्यास व अशी रक्कम तीन हप्त्याहुन जास्त असल्यास सदर करार रद्द करणेचा अधिकार पक्ष नंबर २ यांना आहे. तथापि त्यासाठी पक्ष नंबर २ हे पक्ष नंबर १ यांना १५ दिवसांची नोटीस पक्ष नंबर १ यांचे पत्त्यावर रजिस्टर पोस्टाने / कुरियरने अथवा पक्ष नंबर १ यांचे इमेल पत्त्यावर पाठवतील व आशा नोटीसीद्वारे पक्ष नंबर २ उद्देश स्पष्ट करतील. तथापि संधी देवूनही पक्ष नंबर १ यांनी अटी व शर्ती पुर्ण न केल्यास नोटीसीत नमुद केलेल्या मुदती नंतर पक्ष नंबर २ यांना सदर करार कायमस्वरूपी रद्द करण्याचा एकतर्फी हक्क राहील. सदरचा करार समाप्त / रद्द झाल्यावर पक्ष नंबर २ यांना योग्य वाटेल अशा संपूर्ण स्वेच्छा निर्णयाने उक्त सदनिका

मिळकत त्रयस्थ इसमास विक्री करण्यास पक्ष नंबर २ हक्कदार असतील व तसे पक्ष नंबर २ यांना स्वातंत्र असेल.

परंतु आणखी असे की, वर नमुद केल्यानुसार सदर करार समाप्त झाल्यावर करार रद्द झाल्याचे तारखेपावेतो पक्ष नंबर २ यांना पक्ष नंबर १ यांनी अदा केलेल्या किंमतीचे हप्त्यांचे एकुण रक्कमपैकी ५ टक्के रक्कम परिसमापन हानीच्या स्वरूपात वजा करून तसेच इतर कोणत्याही देय असणाऱ्या कोणत्याही रकमेच्या समायोजनेस व वसुलीस आधीन राहुन उर्वरीत रक्कम करार समाप्तीच्या दिनांकापासून ६० दिवसांचे आत बिनव्याजी परत करतील. सदर रकमेवर कोणतेही व्याज देण्यास पक्ष नंबर २ जबाबदार असणार नाही तसेच पक्ष नंबर १ यांनी करापोटी कोणतीही रक्कम दिलेली असल्यास व ती शासनास / स्वायत्त संस्थेस अदा झालेली असल्यास ती अगर तशा रक्कमा पक्ष नंबर १ यांना परत करण्याची कोणतीही जबाबदारी पक्ष नंबर २ यांची राहणार नाही.

१४) पक्ष नंबर २ यांनी उक्त इमारतीत व सदनिकेमध्ये पुरवावयाच्या सुविधा, पक्क्या बसविलेल्या वस्तु व जोडण्या (fixtures and fittings) आणि स्वच्छता विषयक जोडण्या व उद्वाहन या सारख्या सोयीसुविधांचे तपशीलासह सविस्तर माहिती या करारासोबत जोडलेल्या परिशिष्ट-३ मध्ये नमुद करून दिलेल्या आहेत.

१५) पक्ष नंबर २ यांना पक्ष नंबर १ यांनी प्रस्तुतचे करारामध्ये नमुद सर्व देयकांचे प्रदान देय दिनांकास केल्यास दिनांक ३१ डिसेंबर २०२३ रोजी किंवा त्यापुर्वी सदनिकाचा ताबा पक्ष नंबर २ हे पक्ष नंबर १ यांना देतील. जर पक्ष नंबर २ यांनी पक्ष नंबर १ यांना ठरलेल्या मुदतीत सदनिकाचा ताबा देण्यास टाळाटाळ केल्यास व पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना दिलेली रक्कम परत देणेची मागणी केल्यास पक्ष नंबर १ यांनी मागणी केल्याचे १ तारखेपासुन १५ दिवसांचे मुदतीत पक्ष नंबर २ हे पक्ष नंबर १ यांची रक्कम व्याजासह परत देतील. पक्ष नंबर २ यांनी किंमतीची रक्कम + व्याज यांचा परतावा पक्ष नंबर १ यांना केल्यास सदर सदनिका खरेदी घेणेचा पक्ष नंबर १ यांचा हक्क संपुष्टात येईल. तथापि पक्ष नंबर २ यांना ठरलेल्या मुदतीत सदनिकाचा ताबा देता आला नाही व त्यासाठी पक्ष नंबर २ यांनी योग्य तो संयुक्तिक खुलासा केल्यास त्यानुसार पक्ष नंबर २ व पक्ष नंबर १ आपआपसात ठरवून दिलेल्या वेळेप्रमाणे सदनिकाचा ताबा देणेची तारीख निश्चित करतील. तथापि पक्ष नंबर १ यांना हे ही मान्य आहे की, इमारत पुर्ण होण्यास जर

अ) युद्ध, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती,

ब) शासनाची, न्यायालयाची आणि / किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम, अधिसुचना या कारणांमुळे विलंब होत असेल तर,

१६) ताबा घेण्यासाठी कार्यपद्धती :- इमारत वास्तव्य करण्याचा दाखला सक्षम अधिकाऱ्याकडून पक्ष नंबर २ यांना प्राप्त झाल्यानंतर ७ दिवसांचे आत पक्ष नंबर २ हे पक्ष नंबर १ यांना सदनिकाचा ताबा घेणेसाठी लेखी नोटीसीद्वारे कळवतील तसेच अशा नोटीसीचे ३ महिन्याचे आत पक्ष नंबर २ हे पक्ष नंबर १ यांचे लाभात तसेच वाटपग्रही संघाची स्थापना करून संघाचे लाभात आवश्यक हस्तांतरण दस्त करून देतील. त्यात कसुर झाल्यास पक्ष नंबर १ यांची क्षतिपुर्ती करण्याचे पक्ष नंबर २ मान्य करीत आहेत व हमी देत आहेत. सदनिकाचा ताबा स्विकारणेपुर्वी करारानुसारची सर्व देणी पक्ष नंबर २ यांना पक्ष नंबर १ यांनी देणे गरजेचे आहे. तसेच देखभालीचा सर्व खर्च (मेंटेनन्स चार्जेस) देणेस पक्ष नंबर १ जबाबदार राहतील.

१७) पक्ष नंबर १ यांनी वर नमुद केल्यानुसार रक्कमांचे प्रदान केल्यानंतर पक्ष नंबर २ यांनी उक्त सदनिका वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहे असे कळविणारी लेखी नोटीस पक्ष नंबर १ यांना दिल्यापासुन १५ दिवसांचे आत पक्ष नंबर १ यांनी सदनिकाचा कबजा घेणे गरजेचे आहे. तथापि कबजा घेणेपुर्वी आवश्यक असणारी क्षतीपुर्ती (इंडेमनिटी), हमीपत्र (अंडरटेकिंग) तसेच अनुषंगीक कागदपत्र जी ठरवून देणेत आली आहेत ती सर्व पक्ष नंबर १ यांनी सदनिकाचा ताबा घेतेवेळी पक्ष नंबर २ यांना देणे गरेजेचे आहे. पक्ष नंबर १ यांनी मुदतीत सदनिकाचा कबजा घेतला नाही तर सदनिकाचा प्रत्यक्ष ताबा घेई पावेतोच्या मुदतीतील देखभालीचा खर्च (मेंटेनन्स चार्जेस) पक्ष नंबर २ यांना देणेस पक्ष नंबर १ जबाबदार राहतील.

१८) पक्ष नंबर १ यांना सदनिकाचा ताबा दिल्याचे दिनांकापासुन पाच वर्षाचे कालावधीत सदनिकात किंवा ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीत किंवा त्यामध्ये वापरलेले साहित्य, कारागीरी, दर्जा किंवा सेवेची तरतुद ह्या कराराप्रमाणे नमुद असलेल्या तपशीलाप्रमाणे नसल्यास अगर कोणतेही बांधकाम दोष असल्यास सदरच्याबाबी, दोष पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांचे निदर्शनास आणून दिलेनंतर जेथे शक्य असेल तेथे पक्ष नंबर २ त्यांचे खर्चाने असे दोष दूर करतील आणि असे दोष दुर करणे शक्य नसल्यास त्याची नुकसान भरपाई पक्ष नंबर १ यांना पक्ष नंबर २ करून देतील. जर इमारतीमध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा साहित्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर ते प्रकरण ताबा सुपुर्द केल्याच्या दिनांकापासुन पाच वर्षाच्या कालावधीत पक्ष नंबर १ यांनी नियामक प्राधिकरणाकडून निर्धारीत करण्यात येईल अशी फी प्रदान केल्यावर स्थावर संपदा

(विनियमन व विकास) अधिनियम २०१६ चे कलम ७२ अन्वये अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल.

तसेच पक्ष नंबर १ यांच्या सदर बाबींच्या दैनंदिन वापरामुळे, चुकीच्या वापरामुळे, अगर पक्ष नंबर २ यांनी सदर सुविधा, बाबी पुरविल्यानंतर त्याचे स्वरूप अगर त्यामध्ये पक्ष नंबर १ यांनी बदल केलेले असतील अगर इतर तत्सम कारणामुळे कोणतीही तोडफोड, दोष निर्माण झालेले असल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी पक्ष नंबर २ यांचेवर राहणार नाही.

१९) पक्ष नंबर १ हे सदर सदनिकाचा निवास / रहिवास याच प्रयोजनासाठी वापर करतील तसेच पक्ष नंबर १ यांना वाटप करणेत आलेल्या वाहनतळाचा वापर केवळ वाहनांच्या उपयोगासाठीच करतील.

२०) पक्ष नंबर १ यांनी व इतर खरेदीदारांनी आपआपल्या जागा ताब्यात घेतल्यानंतर सर्वजण एकत्र येवून वसंत विहार या संस्थेचे सदस्यत्वासाठीचा अर्ज करतील आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यावर वेळोवेळी सह्या करतील.

२१) पक्ष नंबर २ यांनी नोटीस देवून पक्ष नंबर १ यांना सदनिकाचा ताबा घेणेचे कळविल्यावर तसेच पक्ष नंबर १ यांनी सदनिकाचा ताबा घेतल्यावर पक्ष नंबर १ यांनी आपल्या हिश्याची म्हणजेच त्यांचे ताब्यातील प्रमाणित जागेची सर्व अशी देणी देणेचे गरजेचे आहे. त्यात सर्व स्थानिक कर / सुधारणा शुल्क / प्रकल्प योजनेचा जागेचा खर्च इत्यादी देणे गरजेचे आहे. अशा खर्चात सरकारला द्यावयाचा पाण्याचा कर, विमा हप्ता, सामाईकपणे वापरली जाणारी विज, दुरुस्ती खर्च, नोकरांचा पगार, चौकीदार, सफाई कामगार व मालमत्तेची देखभाल करणारे कर्मचारी यांचे वेतन यांचा समावेश असेल. या व्यतिरिक्त इमारतीचे देखभालीसाठी व दुरुस्तीचे खर्चासाठी लागणाऱ्या रकमेसाठी पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना रक्कम रूपये _______ /- (रूपये _____________ मात्र) अनामत म्हणून देणेची आहे. इमारतीतील सर्व सदनिका धारकांकडून इमारतीचे देखभालीसाठी व दुरूस्तीसाठी लागणारी अनामत रक्कम पक्ष नंबर २ यांना प्राप्त झाल्यानंतर ती संपुर्ण अनामत रक्कम वसंत विहार या नावाने बँकेत खाते उघडून त्यात जमा करतील व त्या रकमेचे व्याजातून मिळणाऱ्या रकमेचा वापर इमारतीचे देखभालीसाठी व दुरूस्तीचे खर्चासाठी पक्ष नंबर २ अथवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने करणेचा आहे.

२३) पक्ष नंबर १ हे सदर करारनाम्यानुसार पक्ष नंबर २ हे मागणी करतील त्यानुसार १५ दिवसांचे मुदतीत खालील रक्कमा पक्ष नंबर २ यांना देतील.

अ) पाणी, विद्युत आणि इतर उपयुक्त सुविधा व सेवा जोडणीपोटी जमा करावयाची रक्कम

ब) संस्था खर्चाकरिता तात्पुरत्या मासिक अंशदानापोटी जमा करावयाची रक्कम

क) या व्यतीरीक्त अधिनियमानुसार प्रवर्तकाचे दायीत्व नसलेली मात्र सदनिका / प्रकल्पासंदर्भान
अदा करावी लागेल ती रक्कम

ड) न्यायवादी / अधिवक्ता यांच्या व्यावसायिक खर्चाची रक्कम

२४) पक्ष नंबर २ यांचे प्रतिनिधीत्व आणि आश्वासने / हमी :-
पक्ष नंबर २ याद्वारे पुढील प्रमाणे पक्ष नंबर १ यांना आश्वासन देत आहे की, -

1. पक्ष नंबर २ यांचेकडे मालकीहक्क अहवालामध्ये घोषित केल्याप्रमाणे प्रकल्पाच्या जमिनीच्या बाबतीत स्पष्ट व बांधकाम विक्रीयोग्य मालकीहक्क आहे आणि प्रकल्पाच्या जमिनीवर विकासकामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमलबजावणी करीता प्रकल्पाच्या जमिनीचा वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशीर कब्जा देखील आहे.
2. पक्ष नंबर २ यांचेकडे प्रकल्पाचा विकास करण्याचा कायदेशीर हक्क आहे व त्यांनी प्रकल्पाचे काम चालु करणेसाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून आवश्यक असे परवाने मिळविले आहेत. तसेच वेळोवेळी नियमानुसार जे दाखले घ्यावयाची गरज आहे असे सर्व दाखले मिळविणेचे आश्वासन पक्ष नंबर २ देत आहे व हा प्रकल्प पुर्ण होण्याच्या दिवसापर्यंत असे सर्व परवाने मिळविणेचे आश्वासने पक्ष नंबर २ यांनी लिहून देत आहे.
3. मालकी हक्क अहवालामध्ये प्रकट केल्यानुसार प्रकल्पाच्या जमिनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.
4. मालकी हक्क अहवालात प्रकट केल्यानुसार प्रकल्पाच्या जमिनीच्या किंवा प्रकल्पाच्या बाबतीत कोणत्याही न्यायालयात कोणताही वाद प्रलंबीत नाही.
5. या प्रकल्पाच्या बांधकामासंबंधी ज्या मंजुऱ्या, परवाने, मान्यता आहेत ते सर्व वैध आणि विद्यमान आहेत. कायदयाची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले

आहेत, ते सर्व दाखले पक्ष नंबर २ यांचेकडे आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या जमिनीच्या व उक्त इमारतीच्या / भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दयावयाच्या सर्व मान्यता. लायसन्स व परवाने कायदयाची रितसर प्रकिया अनुसरून मिळविले जातील आणि प्रकल्पाच्या व प्रकल्प जमिनीच्या इमारतीच्या / भागाच्या (विंग) व सामायीक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायद्यांचे पालन केले जाईल.

6. पक्ष नंबर २ यांना हा करार करणेचा पुर्ण कायदेशीर अधिकार असुन पक्ष नंबर १ यांचे हक्क, अधिकार व हितसंबंध यांना बाधा पोहोचेल असे कोणतेही कागदपत्र / दस्तऐवज / दाखले पक्ष नंबर २ यांनी पक्ष नंबर १ यांचेपासुन लपवुन ठेवलेले नाहीत.

7. पक्ष नंबर २ हे स्पष्ट करतात की, या करारनाम्याखालील पक्ष नंबर १ यांचे हक्कांस कोणत्याही रीतीने बाधा पोहोचेल असा प्रकल्प उक्त (वेश्म / सदनिका) यांसह, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात कोणत्याही व्यक्तिशी किंवा पक्षाशी विक्रीचा कोणताही करारनामा आणि/किंवा विकास करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा व्यवस्था करणार नाही.

8. या करारानुसार पक्ष नंबर १ यांना जी सदनिका विक्री करण्याचे ठरले आहे. ती विक्री करण्यापासून ज्या कोणत्याही असेल अशा कोणत्याही रितीने निर्बंधीत केलेले नाही.

9. पक्ष नंबर २ यांनी या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने, वाटपग्राहींच्या संघास संरचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करून देतेवेळी, वाटपग्राहींच्या संघाकडे संरचनेच्या सामायीक क्षेत्रांचा कायदेशीर, रिक्त, शांतीपुर्ण, प्रत्यक्ष ताबा सुपूर्द करील.

10. पक्ष नंबर २ यांनी उक्त प्रकल्पाच्या बाबतीत, सक्षम प्राधिकरणांस देय असलेले जे कोणतेही असतील अशी अविवादीत शासकीय देणी, दर, आकार व कर आणि इतर रकमा, कर आकारणी, कर लादणी, अधिमुल्ये, नुकसान भरपाई आणि / किंवा शास्ती व इतर अदत्त रकमा यथोचितपणे प्रदान केल्या आहेत आणि प्रकल्प पुर्ण होईपावेतो नियमीतपणे प्रदान करील व चुकत्या करील.

11. मालकीहक्क अहवालामध्ये उघड केलेले असेल त्याखेरीज, पक्ष नंबर २ यांना प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि / किंवा प्रकल्पाच्या संबंधात, शासनाकडून किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडून किंवा कोणत्याही प्राधिकरणाकडून असा कोणताही आदेश, वटहुकूम, नव्याने बनविलेल्या कायद्याचा आदेश तसेच प्रकल्पाची जमिन संपादन करणेचा आदेश याबाबत नोटीस मिळालेली नाही किंवा पक्ष नंबर २ यांचेवर बजावलेली नाही.

२५) पक्ष नंबर १ यांना सदनिकाचा ताबा मिळाल्यानंतर पक्ष नंबर २ यांना असे लिहून देतात की, -

1. पक्ष नंबर १ यांना ज्या तारखेस सदनिकाचा प्रत्यक्ष ताबा मिळेल त्या तारखेपासून सदनिकाची सर्व देखभाल करणेची पुर्ण जबाबदारी पक्ष नंबर १ यांची राहील. पक्ष नंबर १ हे असे मान्य करतात की स्थानिक प्राधिकरण किंवा अधिकाऱ्यांच्या पुर्व परवानगीशिवाय स्वतःच्या सदनिकेचे आतील अथवा बाहेरील भागात कोणतीही दुरूस्ती / बदल करणार नाही. सदर सदनिका ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीचे वापर संबंधी जे नियम, विनियम किंवा उप-विधी असेल त्यांचे विरूध्द असेल अशी कोणतीही कृती पक्ष नंबर १ करणार नाही किंवा इमारतीला कोणतीही बाधा पोहचविणार नाही अथवा अन्य जागांना व इमारतीला कोणतेही नुकसान किंवा अडथळा करणार नाही. आवश्यक असल्यास स्थानिक प्राधिकरणांच्या मान्यतेशिवाय, ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा सदर सदनिकात किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही / फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

2. ज्या वस्तु जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरूपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहेत की, ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचेनस धोका पोहचवतील अशा वस्तुंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधीत स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तुंचा सदनिकात साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशद्वारासह इमारतीचा जिना, सामायीक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना त्र्यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याचा संभव असेल अशा वजनदार वस्तु वाहुन नेताना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीला किंवा सदनिकाला पक्ष नंबर १ यांचे निष्काळजीपणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहचेल तर त्याबाबतीत पक्ष नंबर १ उल्लंघनाच्या परिणामास जबाबदार असेल.

3. सदर सदनिकेची अंतर्गत दुरूस्ती पक्ष नंबर १ त्याचे स्वखर्चाने करतील आणि सदनिका पक्ष नंबर २ यांनी पक्ष नंबर १ यांना ज्या स्थितीत देतील त्याच स्थितीत ठेवतील आणि संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनियम आणि उपविधी याविरूध्द इमारतीमध्ये किंवा सदनिकेमध्ये कोणतेही कृत्य करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा सदनिकाला हानी पोहचविणार नाही. पक्ष नंबर १ वरील तरतुदीचे उल्लंघन करणारे कोणतेही कृत्य करेल त्या प्रसंगी, पक्ष नंबर १ हे संबधीत स्थानिक प्राधिकरणाला आणि / किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असतील.

4. सदिनिका किंवा इमारतीचे कोणतेही भागात तोडफोड करणार नाही किंवा सदनिकेमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या इमारतीमध्ये सदनिका आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि सदनिकेमधील व इमारतीमधील गटार, नळ, नळाची जोडणी, इमारतीचे कॉलम, भिंती तुळया किंवा इतर संरचनात्मक भागांना हानी पोहचविणार नाही. पक्ष नंबर १ यांनी असे कोणतेही कृत्य केल्यास झालेल्या नुकसानीची पुर्ण भरपाई करून देणेची जबाबदारी पक्ष नंबर १ यांची असेल.

5. प्रकल्पाच्या जमिनीचे, इमारतीचे अथवा सदनिकाचे कोणत्याही भागाचे नुकसान करणार नाही किंवा असे कोणतेही कृत्य करणार नाही की ज्यामुळे विम्याचे संरक्षण मिळण्यास बाधा येईल अथवा विम्याचे हप्त्यात वाढ होईल.

6. इमारतीचे आवारात किंवा अन्य कोणत्याही भागात घाण, कचरा, टाकावू वस्तु किंवा स्वच्छता बिघडविणाऱ्या वस्तू टाकणार नाही.

7. ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीशी संबंधीत पाणी, वीज, गॅस किंवा इतर कोणतीही सेवा देण्यासाठी संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासनाने मागणी केलेल्या सुरक्षा ठेवीचा पक्ष नंबर १ यांचा हिस्सा, पक्ष नंबर २ यांनी मागणी केल्यानंतर पंधरा दिवसांचे मुदतीत पक्ष नंबर १ हे पक्ष नंबर २ यांना आदा करतील.

8. स्थानिक प्राधिकरण आणि / किंवा शासन आणि / किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाने वाढवून मागीतलेले स्थानिक कर, पाणीपट्टी, विजबिल, विमा व असे इतर कर, जे जागेचा वापर रहिवासा व्यतिरिक्त अन्य कामासाठी केल्यामुळे मागीतले असल्यास अशी रक्कम देणेची जबाबदारी पक्ष नंबर १ यांची राहील.

9. पक्ष नंबर १ यांचेकडून या करारा अंतर्गत देय असलेली सर्व देणी पक्ष नंबर २ यांना पुर्णतःचुकती केली जाईपर्यंत सदनिका भाड्याने, पोट भाड्याने देणेचा, सदनिकाचे हस्तांतरण करणेचा, सदनिकाची विक्री करणेचा पक्ष नंबर १ यांना हक्क राहणार नाही.

10. सोसायटी वेळोवेळी कायद्यानुसार जे उपविधी बनवतील त्या सर्वांचे पालन पक्ष नंबर १ यांनी करणेचे सक्तीचे आहे. तसेच असे बनविलेले सर्व नियम किंवा उपविधी नव्याने बनविणे, त्यात बदल करणे, त्यात आवश्यक त्या सुधारणा करणेचा पुर्ण अधिकारी सोसायटीस आहे व त्यासाठी खर्चाची मागणी झाल्याने ती देणेची जबाबदारी पक्ष नंबर १ यांचेवर आहे.

11. इमारत संस्थेचे नावाने अभिहस्तांतरण करणेपुर्वी अथवा करतांना इमारत अथवा तिचा कोणताही भाग याची पहाणी करण्याचे पक्ष नंबर २ यांनी ठरविल्यास त्यासाठी पक्ष नंबर २ यांना, त्यांचे सर्वेक्षक, अभिकर्ते, कामगार व इतर व्यक्तिंसह किंवा त्यांचेशिवाय सर्व वाजवी वेळेत इमारतीमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागांमध्ये प्रवेश करणेचा, इमारतीची परिस्थिती तपासणेचा अधिकार राहील व अशा कामात पक्ष नंबर १ अडथळा करणार नाही.

१२) सदरहु प्रकल्पामधील अथवा उक्त इमारतीमधील इतर वेश्म / सदनिका हे पक्ष नंबर २ यांना त्यांचे मर्जीने त्रयस्थ इसमास विक्री करण्यास पक्ष नंबर १ हे कधीही कोणतीही हरकत उपस्थित करणार नाही. तसेच पक्ष नंबर २ यांनी उक्त इमारतीचे अभिहस्तांतरण संस्थेचे नावे निष्पादीत केलेनंतरही, जर काही वेश्म / सदनिकांची विक्री करणे शिल्लक असेल तर त्या शिल्लक वेश्म / सदनिका विक्री करणेकामी पक्ष नंबर २ यांना व त्यांचे वतीने इसमांना उक्त इमारतीमध्ये व तिच्या कोणत्याही भागांमध्ये प्रवेश करण्याबाबत अगर कार्यवाही

करण्याबाबत पक्ष नंबर १ हरकत करणार नाही.

२६) पक्ष नंबर १ यांनी वेळोवेळी भरलेल्या रकमांचा हिशोब पक्ष नंबर २ व्यवस्थित ठेवतील व अशा भरलेल्या रकमात आगाऊ ठेव, भाग भांडवल म्हणुन मिळालेल्या रक्कमा तसेच अन्य भरावयाच्या रकमा यांचा समावेश असेल. पक्ष नंबर २ यांनी जमविलेली हिशोबानुसारची सर्व रक्कम प्रत्यक्ष ज्या कामासाठी ती जमा झाली आहे त्याच कामासाठी पक्ष नंबर २ त्याचा वापर करेल.

२७) या करारात अंतर्भुत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा, उक्त सदनिका किंवा उक्त भुखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायद्यांतर्गत भाडेपट्टा किंवा अभिहस्तांकन करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही, पक्ष नंबर १ यांना विक्री करावयाच्या सदनिकेच्या संबंधात याद्वारे केलेल्या कराराखेरीज व त्या व्यतिरिक्त पक्ष नंबर १ यांना कोणताही दावा

करता येणार नाही, आणि यात यापुर्वी नमुद केल्याप्रमाणे इमारतीची उक्त संरचना संस्थेकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत सर्व मोकळ्या जागा, वाहनतळाच्या जागा, जिने, गच्ची, सज्जे, मनोरजंनाच्या जागा या सर्वांचा ताबा पक्ष नंबर २ यांचा असेल.

२८) पक्ष नंबर २ गहाण अथवा प्रभार / बोजा निर्माण करणार नाही- पक्ष नंबर २ यांनी हा करार केल्यानंतर सदर सदनिका गहाण ठेवली अथवा त्यावर प्रभार / बोजा निर्माण केल्यास ते अयोग्य समजले जाईल आणि जर असे गहाण वा भार आकारण्यात आले तर, त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अतंर्भुत असले तरी असे गहाण किंवा भार ज्या व्यक्तीने वेश्म / सदनिका घेतली आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या व्यक्तिचे हितसंबधाला बाधा येणार नाही व सदनिका खरेदी घेणेचे अधिकारावर कोणताही परिणाम होणार नाही.

२९) बंधनकारक परिणाम- पक्ष नंबर २ यांनी सदर करारनामा पक्ष नंबर १ यांना निष्पादनासाठी दिलेपासुन ८ दिवसांचे आत पक्ष नंबर १ यांनी सदर करारनामा तसेच अदा करावयाचे रक्कमा व त्यांचे तपशील व इतर बाबी यांची पुर्तता करून दस्त निष्पादीत करून पक्ष नंबर २ यांना परत करावयाचा आहे तसेच दस्त नोंदणी कामी पक्ष नंबर २ सांगतील त्यावेळी, त्या दिवशी मे सह दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात हजर राहुन दस्त नोंदणी कार्यवाही पुर्ण करावयाची आहे त्यानुसार जो पावेतो सदर दस्त हा मे.सह दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी होत नाही तो पावेतो सदर दस्ताचा अंमल सुरू होणार नाही तसेच तो पावेतो पक्ष नंबर २ व पक्ष नंबर १ यांचे वर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाही.

जर पक्ष नंबर १ यांनी हा करारनामा प्राप्त झाल्याचे दिनांकापासुन ८ दिवसांचे आत पक्ष नंबर २ यांना निषपादीत करून सुपुर्द करण्यास आणि / किंवा पक्ष नंबर २ यांनी कळविले नंतर करारनामा नोंदणीसाठी मे. सह दुय्यम निबंधक कार्यालयात हजर राहण्यास कसुर केल्यास त्यानंतर पक्ष नंबर २ हे पक्ष नंबर १ यांना नोटीस पाठवतील, पक्ष नंबर १ यांना सदर नोटीस मिळाल्यानंतर पक्ष नंबर १ यांनी नोटीसीची पुर्तता केली नाही तर पक्ष नंबर १ यांचा अर्ज एकतर्फी रद्द करणेचा हक्क पक्ष नंबर २ यांना प्राप्त राहतील. पक्ष नंबर २ यांनी अर्ज रद्द केल्यास पक्ष नंबर १ यांनी पक्ष नंबर २ यांना दिलेल्या रकमेतुन ५ टक्के रक्कम खर्च व नुकसान भरपाई पोटी कपात करून उर्वरीत रक्कम बिनव्याजी कोणत्याही भरपाईशिवाय पक्ष नंबर १ यांना पक्ष नंबर २ परत करतील.

३०) संपुर्ण करार - हा करार त्यासहीत असलेल्या सर्व परिशिष्टासहित तसेच जोडपत्रासहित दोन्ही पक्षकारात त्या विषयाचा एकत्रित करार म्हणून समजला जाईल. तसेच हा करार झाल्यावर या करारापूर्वी अन्य करार, समजोता, वाटपपत्र, पत्रव्यवहार, आपसातील ठरावाचा अशा करारावर व सदर सदनिकावर कोणताही प्रभाव / परिणाम असणार नाही.

३१) सुधारणा करण्याचा अधिकार - या करारात सुधारणा करावयाची झाल्यास त्यासाठी दोन्ही पक्षकारात लिखित संमती असली पाहिजे.

३२) या कराराच्या तरतुदी पक्ष नंबर १ यांचेवर तसेच पक्ष नंबर १ यांचे नंतर येणाऱ्या पक्षकारावर बंधनकारक असतील -दोन्ही पक्षकारांना हे मान्य आहे की, या करारात प्रकल्पाच्या/सदनिकाचे बाबतीतील दर्शविलेल्या सर्व अटी, शर्ती व बंधने पक्ष नंबर १ यांचेवर तसेच त्यांचे नंतर येणाऱ्या इतर पक्षकारावर हस्तांतरणाच्या बाबतीत सारखीच बंधनकारक असतील.

३३) वेगळेपणा - या करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्ती कदाचित अयोग्य तसेच कायद्याचे विरूद्ध वाटल्यास त्यासाठी हा करार अयोग्य ठरविला जाणार नाही तर करारातील अशा अयोग्य व बेकायदेशिर अटी व शर्तीत सुधारणा केल्या जातील किंवा योग्य ते बदल केले जातील, त्यासाठी हा करार कोणत्याही स्थितीत अग्राह्य मानला जाणार नाही हे दोन्ही पक्षकारांना मान्य आहे.

३४) करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिस्याची गणना करण्याची पध्दत ज्या ज्या वेळी पक्ष नंबर १ या करारात दर्शविल्याप्रमाणे त्याला द्यावयाच्या देण्याची इतर पक्षकारांसहित ती रक्कम देत असल्यास ते प्रत्येक चौरस फुटाच्या चटई क्षेत्रफळाच्या हिश्शानुसार ठरविले जाईल.

३५) निष्पादनाचे ठिकाण - पक्ष नंबर १ व पक्ष नंबर २ यांनी सदरचा दस्त जलगांव येथे निष्पादीत केल्यानंतर उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची सह दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणून हा करार जलगांव या ठिकाणी निष्पादीत करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

३६) पक्ष नंबर १ अथवा पक्ष नंबर २ नोंदणी अधिनियमात विहीत केलेल्या कालमर्यादित नोंदणी कार्यालयात हा करार सादर करतील आणि अशा कार्यालयात दोन्ही पक्षकार उपस्थित राहून करारनामा नोंदणीचे काम पूर्ण करतील.

३७) या करारानुसार पक्ष नंबर १ व पक्ष नंबर २ यांचेवर बजावयाच्या सर्व नोटिसा या प्रस्तुतचे दस्ताचे सुरूवातीस नमुद पक्ष नंबर १ व पक्ष नंबर २ यांचे पत्त्यावर रजिस्टर पोष्टाने तसेच ई-मेल आयडीने पाठविल्यास त्याचा अर्थ असा समजला जाईल की, सदर नोटीसा ज्याला पाठविल्या आहेत त्या त्यांना मिळाल्या आहेत.

पक्ष नंबर १ यांचे नाव व पत्ता :-
अधिकृत ई-मेल आयडी :-
पक्ष नंबर २ यांचे नाव व पत्ता :-
मे.आराध्या इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स तर्फे भागीदार
1. श्री.मुरलीधर राजाराम महाजन.
रा.शॉप नंबर ०१,द्वारकाई अपार्टमेंट,प्लॉट नंबर २७,गट नंबर १०६/१,
खोटे नगर स्टॉपजवळ,जळगाव.४२५००१
अधिकृत ई-मेल आयडी- aaradhyainfraprojal@gmail.com

या कराराच्या निष्पादनानंतर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो एकमेकांना कळविणे हे पक्ष नंबर १ व पक्ष नंबर २ यांचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यात कसुन केला तर वरील पत्त्यावर केलेला सर्व पत्रव्यवहार संबंधीत व्यक्तीस प्राप्त झाले असल्याचे मानण्यात येईल.

३८) संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती - सदर करारामध्ये वाटपग्राही पैकी ज्याचे नाव पहिले दिसुन येते अशा वाटपग्राही व्यक्तीशी पत्रव्यवहार करण्यात येईल, नोटीस बजावण्यात येईल आणि सर्व वाटपग्राही व्यक्तींवर योग्यरित्या पत्रव्यवहार/नोटीस बजावण्यात आली आहे असे मानण्यात येईल.

३९) मुद्रांक शुल्क व नोंदणी - या करारासाठी लागलेले मुद्रांक व नोंदणी शुल्क व इतर अनुषंगीक खर्च पक्ष नंबर १ यांनी त्यांचे पदर खर्चाने भरणेचे व सोसणेचे आहे.

४०) विवाद ठराव - पक्षकारांमधील कोणताही विवाद सलोख्याने मिटवता येईल. जर विवाद सलोख्याने मिटविण्यात आला नसेल तर तो स्थावर संपदा (विनिमय व विकास) अधिनियम २०१६ त्याखालील नियम व विनियम यांच्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाकडे निर्दिष्ट करण्यात येईल.

४१) नियामक कायदा - या करारनाम्यान्वये किंवा त्यातुन उद्‌भवणारे, पक्षकारांचे हक्क व आंबधने यांचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायद्यानुसार लावण्यात येईल आणि या करारनाम्याची अधिकारकरिता जलगांव न्यायालयाकडे असेल.

परिशिष्ट एक

प्लॉट मिळकतीचे वर्णन

बखळ जागा प्लॉट नंबर ३२ (बस्तीस) यांचे क्षेत्र २८०.०० चौ.मिटर क्षेत्र यांची लांबी रुंदी :- पूर्व बाजू मीटर १६.००;पश्चिम बाजू मीटर १८.००; दक्षिण बाजू मीटर १६.५;उत्तर बाजू १७.००;आहे.

यांसी चतु:सीमा

पूर्वेस:- प्लॉट नंबर ३९;

पश्चिमेस:- ६ मीटर रुंदीचा रस्ता;

दक्षिणेस :- प्लॉट नंबर ३३,

उत्तर्रेस:- ९ मीटर रोड रस्ता;

परिशिष्ट दोन

या कराराचे विषय असलेल्या सदनिकाचे वर्णन

वर परिशिष्ट एक यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीत बांधकाम सुरु असलेल्या इमारतीतील ----------------- मजल्यावरील सदनिका क्रमांक ------------- (-----------) ची मिळकत यांसी चटई (कारपेट) क्षेत्र -------- चौरस मिटर + बाल्कणीचे क्षेत्र ------- चौरस मिटर + टेरेसचे क्षेत्र ---------- चौरस मिटर + पार्कींगचे क्षेत्र ---------- चौरस मिटर. सदर सदनिकाच्या चतु:सिमा येणेप्रमाणे -

पूर्वेस :

पश्चिमेस :

दक्षिणेस :

उत्तरेस :

परिशिष्ट तीन

बांधकामाचा तपशिल व इमारतीत आणि सदनिकात पुरविणेत येणाऱ्या सुविधांचा तपशिल

१) बांधकामाचे स्ट्रक्चर भूकंप प्रतिरोधक आर.सी.सी. फ्रेम मध्ये एम २० एफई ५०० ग्रेड असेल.

२) इमारतीचे बाहेरील बाजुकडील भिंतीचे बांधकाम हे ६ इंच विटांमध्ये व आतील बाजूकडील भिंतीचे बांधकाम ४ इंच विटांमध्ये असेल.

३) इमारतीचे बाहेरील बाजुकडील भिंतीना सँडफेस डबल कोट प्लॅस्टर असेल, आतील बाजुकडील भिंतीना निरू फिनीश प्लॅस्टर असेल. इमारतीचे बाहेरील बाजुचे भिंतीस वॉटरप्रुफ एशियन कंपनीचे अॅक्रॅलिक पेंट व आतील बाजुचे भिंतींना ऑईल बाऊंड डिस्टेंपर पेंट असेल.

४)प्रत्येक सदनिकेच्या फ्लोअरिंग २ फुट बाय २ फुट मापाच्या व्हिट्रीफाईड टाईल्सचे असेल. डब्ल्यु.सी. व बाथरूम मधे सिरॅमिक फ्लोअरिंग असेल व स्लॅब लेव्हलपर्यंत ग्लेझ टाईल्स असतील. एक बाथरूमचे भिंतींना सिलींग पर्यंत १२ इंच बाय १८ इंच ग्लेझ टाईल्स असतील. सर्व बाथरूममधे गरम व थंड पाण्यासाठी मिक्सर कॉक व बेडरूमशी अॅटॅचड असलेल्या टॉयलेटमधे वेस्टर्न कमोड असेल.

५) प्रत्येक सदनिकेचे इलेक्ट्रिफिकेशन हे कन्सील्ड व पॉलीकॅब वायरचे असतील तसेच स्विचेस हे अँकर/रोमाचे असतील. लिव्हींगरूम मधे टेलिफोन व टि. व्ही. साठी किचनमधे रेफ्रीजरेटरसाठी, ग्राईंडर, अॅक्वागार्ड व एक्झॉस्ट फॅन साठी व बाथरूम मधे गिझरसाठी पॉईंट असतील.

६) प्लंबींग हे पीव्हीसी पाईपमध्ये कन्सील्ड असतील व कॉक जॉनसन अथवा एल अॅण्ड के कंपनीचे असतील.

७) प्रत्येक सदनिकेच्या प्रवेशद्वाराची चौकट प्लॉयवुड फ्रेम मध्ये डेकोरेटीव्ह लॅमिनेटड, सेफ्टी नाईट लॅचसह असेल व उर्वरीत दरवाज्यांच्या फ्रेमस् प्लायवुडच्या व फ्लश डोअर वॉटरप्रुफ लॅमिनेटड असेल.

८) प्रत्येक सदनिकेच्या खिडक्या हया थ्री ट्रॅक अॅल्युमिनियम पॉवडर कोटेड सेफ्टी ग्रिल्स व मॉस्कुटो नेटसह असतील. विंडो फ्रेमस् ग्रॅनाईटच्या असतील. संडास व बाथरूमच्या दरवाज्यांच्या चौकटी सिमेंट कॉंक्रीट मधे असेल.

९) इमारतीस जळगाव महानगरपालिकेचे वॉटर सप्लाय असेल. इमारतीचे टॉप टेरेसवर वॉटर प्रुफींग केलेली असेल. इमारतीचे टॉप टेरेस हे सदनिका धारकांमध्ये कॉमन वापरासाठी राहणार आहे.

१०) इमारतीचे टॉप टेरेसवर कॉमन वॉटर टॅन्क लेव्हल कंट्रोल डिवाइससह असेल.

११) प्रत्येक सदनिकाचे किचनमध्ये ग्रॅनाईट टॉप असलेला किचन ओटा, स्टिल सिंकसह असेल व किचन ओटयाच्या वरती स्लॅब लेव्हलपर्यंत टाईल्स असतील.

१२) चार व्यक्तिंच्या क्षमतेची लिफ्ट असेल. लिफ्टसाठी बॅटरी बॅकअप सुविधा असेल.
१३) इमारतीचे सभोवताली कंपाउंड करण्यात येईल.
१४) सर्व सभासदांना लाईट मिटर उपलब्ध करून देण्यात येईल.

येणेप्रमाणे सदरचा करारनामा पक्ष नंबर १ व पक्ष नंबर २ यांनी आजरोजी राजीखुषीने व स्वसंतोषाने लिहून त्यावर आपापल्या सह्या केल्या आहेत.

लिहून घेणार / वाटपग्रही / पक्ष नंबर १

१. श्री. ----------------------------------

२. श्री. -----------------------------------

लिहून देणार/ प्रवर्तक / पक्ष नंबर २

श्री.वसंतराव लक्ष्मणराव पवार उ.वय. ८२,धंदा व्यापार,
यांचे भूविकासक आणि जनरल मुखत्यार धारक म्हणून
आराध्या इन्फ्राप्रोजेक्ट्सचे भागीदार श्री.मुरलीधर राजाराम महाजन.

साक्षीदार

१..................................

२..................................