[करारनामा]

||श्री||

करारनामा आज दि.   /   /201   इ.सन. ते दिवशी

लिहून घेणार/ खरेदीदार:-

1)श्री.   वय   धंदा-   पॅन नं.

राहणार-

येथुन पुढे सदरच्या दस्ता मध्ये सोयीसाठी संक्षेपाने सदरच्य व्यक्तींना लिहून घेणार/ खरेदीदार असे संबोधण्यात आलेले आहे.त्यामध्ये त्यांचे वालीवारस असायनीज तबदीलदार ट्रस्टीज एजंट व त्यांच्या वतीने काम करणाऱ्या सर्व व्यक्तींना त्यामध्ये सामावेश करण्यात आलेला आहे.

यासी..

लिहून देणार/मान्यता देणार/विकसनदार

1)सौ.सविता शिवाजी पाटील वय- 53 धंदा-शेती /व्यवसाय

राहणार- गरूड प्लॉट, भुसावळ

येथुन पुढे सदरच्या दस्ता मध्ये सोयीसाठी संक्षेपाने सदरच्या व्यक्तींना लिहून देणार असे संबोधण्यात आलेले आहे.त्यामध्ये त्यांचे वालीवारस, असायनीज, तबदीलदार, ट्रस्टीज एजंट व त्यांच्या वतीने काम करणाऱ्या सर्व व्यक्तींना त्यामध्ये सामावेश करण्यात आलेला आहे.

करारनामा रक्कम रूपये................/-अक्षरी रूपये ....

मिळकतीचे वर्णन:- तुकडी जि.जळगाव पो.तु.ता.भुसावळ पैकी शहर भुसावळ येथील नगर पालिका हद्दीतील सतारे शिवारातील गट नं.78/2 मधील प्लॉट नं. 2 क्षेत्र 600.00 चौ.मी. याची चतु:सीमा

पुर्वेस:- याच स.नं.मधील प्लॉट नं.3   पश्चिमेस:-याच स.नं.मधील प्लॉट नं.1

उत्तरेस:- याच स.नं.प्लॉट नं.35,36   दक्षिणेस:- 24.39.मी.चा रूंद रस्ता

येणे प्रमाणे चतुसीमा पुर्वक मिळकती त्यातील जल,तरू,तृण,काष्ट, पाषाण,झाडे झुडपे दगड माती लाकुड फाटा वहीवाटीचे इंजमेंटचे तदंगभुत वस्तुसहीत तसेच जाणे-येण्याचे सर्व वहीवाटीचे हक्कासहीत दरोबस्त मिळकती

(येथुन पुढे सदर मिळकतीचा उल्लेख संक्षेपासाठी व सोयीसाठी सदर मिळकत अजा केला आहे.उपरोक्त मिळकतीवर बांधकाम करण्यात आलेली याकरारनाम्याने विक्री करत असलेले प्लॉट जागा मिळकत खालील वर्णनाची)

परिशिष्ट-ब

प्लॉट मिळकतीचे वर्णन:- वर परिशिष्ट -अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करण्यात आलेल्या कुल होम्स या इमारतीमधील पहिल्या मजल्यावरील फ्लॅट नं......... यासी टेरेसह कारपेट क्षेत्र ....चौ.फुट म्हणजेच.............चौ.मी. यासी बिल्टअप क्षेत्र ....चौ.फुट म्हणजेच.............. चौ.मी. ही मिळकत (बिल्टअप क्षेत्र म्हणजेच सदर प्लॉट मधील सर्व खोल्यांचे क्षेत्र भिंतीखालील क्षेत्र पॅसेज, संडास,बाथरूम,जिना.वगैरे मिळून असे क्षेत्र)अधिक जमीनीचे तळामध्ये त्याच प्रमाणात अविभक्त हिस्सा. (येथुन सदर प्लॉटचा उल्लेख संक्षेपणासाठी व सोयीसाठी सदर प्लॉट असा केला आहे.)

2) ज्या अर्थी वर उल्लेख केलेली मिळकत ही लिहून देणार खरेदी मालकीची व ताबे वहीवाटीची होती व आहे.
3)सदरचे लिहून देणार मान्यता देणार यांनी सदरच्या मिळकत विकसीत कर ण्याचे ठरविले व त्या अनुषंगाने वर कलम 1 मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीमध्येच गट नं. 78/2 मधील प्लॉट नं.2 याचे एकुण क्षेत्र 600.00 चौ.मी. मिळकती संदर्भात वार्ड क्रं.......... मधील........... रस्त्यावरील /गल्लीतील घर नं............नगर भुमापन क्रमाक सतारे शिवारातील स.नं.78/2 नगर रचना योजना भुसावळ क्रं.............मधील अंतिम भुखंड क्रमांक ....मधील भुखंड क्रमांक.02 मध्ये विकास करण्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिकनियम 1966 चे कलम 45/69 अनुसार प्रारंभपत्रास मंजूरी देण्याबाबत ....महाराष्ट्र नगर परिषदा ,नगर पंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम 1966 चे कलम 189 अन्वये बांधकाम करण्यासाठी बांधकाम परवान्यास मंजूरी देण्याबाबत आपला अर्ज क्रं.169दि.3/10/2017 च्या अर्जा संदर्भात आपणास खालील अटीवर प्रारंभ प्रमाणपत्र बांधकाम परवाना देण्यात येत आहे.
4)आणि ज्या अर्थी सदर चे लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीवर भुसावळ नगर पालिकेने मंजूर केलेल्या नकाशा प्रमाणे कुल होम्स या इमारतीतील बांधकाम करण्यास सुरूवात केली.आणि ज्या अर्थी लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीचे रेरा रजिस्ट्रेशन केलेली असुन रजि.नं.............आहे.
5)लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीवर बांधावयाच्या नवीन इमारतीचे बांधकामाचे नकाशे तयार करण्यासाठी तसेच स्ट्रक्चरल डिझाईन्स तयार करण्यासाठी प्रशांत शिवाजी पाटील यांची आर्किटेक्ट म्हणुन आणि स्ट्रक्चरल इंजिनिअर म्हणुन नियुक्ती केली असुन त्याचे देखरेखी खाली सदर मिळकतीवरील नवीन इमारतीचे बांधकाम पुर्ण केले जाईल.तथापि कामाच्या आवश्यकतेनुसार सदर आर्कीटेक्ट वा स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांची नियुक्ती रद्द करून त्यांच्या जागी नवीन आर्कीटेक्ट वा स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांची नेमणुक करण्याचे स्वातंत्र व हक्क आणि अधिकार यातील प्रवर्तकांना आहे व राहील.

6)अशा प्रकारचे सदरचे लिहून देणार यांना सदर मिळकतीमध्ये असणारे प्लाटस टेरेस कार पार्कींग मोकळी जागा इत्यादी विक्रीचा सर्व हक्क व अधिकार प्राप्त झालेला आहेत. तसेच सदरच्या विक्रीमधुन येणाऱ्या सर्व रक्कमा लिहून देणार यांनी स्वत:साठी घेण्याचे व स्वत:च्या नावे करारनामे खरेदीखताचे दस्त करून देण्याचा हक्क लिहून देणार यांना आहे.

7)अशा रितीने प्रवर्तकांनी वरील बाबीची खरेदीदाराची खात्री पटल्यानंतरही प्रवर्तकांनी खरेदीदारांना त्यांच्या वकीला मार्फत सदर मिळकतीच्या मार्केटेबल टायटल संबंधी खात्री करून घेण्याची विनंती केली .त्यास अनुसरून खरेदीदारांनी सदर मिळकतीचा मार्केटेबल टायटल ची खात्री वकीलामार्फत घेतलेली असुन त्याबाबत आता खरेदीदारांची कोणतीही तक्रार राहीलेली नाही. आणि म्हणुन यातील खरेदीदारांनी सदर इमारतीतील एक फ्लॅट प्रवर्तकाकडून खरेदीकरण्याचे मान्य व कबुल केले आहे. (सदर फ्लॅटचे वर्णन व परिशिष्ट मध्ये केलेले असुन त्यास यापुढे सदर फ्लॅट असे संबोधण्यात आलेले आहे.)

9)सदर इमारतीतील इतर फ्लॅट वेगवेगळ्या खरेदीदारांना प्रवर्तकांनी विकलेले असुन त्यासोबत प्रवर्तकांनी मोकळ्याजागेत बगीचा क्षेत्र पार्कींगची जागा ,इमारतीवरील टेरेस याचा विशेष हक्काने वापरण्याचा अधिकार त्या विविध खरेदीदारांना दिलेला आहे.याची जाणीव व माहिती खरेदीदारांना आहे.

9)महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम 1907 अन्वये खरेदीदारांना सदर फ्लॅट खरेदी करण्यास कोणत्याही प्रत्यवाय नाही. वा त्यांना सदर फ्लॅट खरेदी करण्यास उपरोक्त कायद्यानुसार कोणतीही बाधा नाही. तसे यातील खरेदीदारांनी पवर्तकांना निवेदीत केलेले असुन तसे आश्वासन व भरोसा असा त्यांनी प्रवर्तकांना दिलेला आहे.

10)खरेदीदारांचे उपरोक्त निवेदन आश्वासन व भरोसा यावर विसंबुन प्रवर्तंकांनी सदर निवासी फ्लॅट याचे वर्णन याखाली परिशिष्ट -2 मध्ये केलेले असुन जो या सोबत जोडलेल्या नकाशा मध्ये रेखांकीत केलेला आहे.असा खरेदीदारास या खाली निर्देशित केलेल्या किंमतीस तसेच खालील अटी व शर्तीस आधिनराहून विकण्याचे व त्यानुसार खरेदीदारांनी सदर फ्लॅट प्रवर्तकाकडून खरेदी करण्याचे मान व कबुल केले आहे.

आता या कराराने यातील पक्षकारांचे दरमान्य ठरलेल्या अटी व शर्ती लिखील स्वरूपात लिहून ठेवण्यात येत आहे व यातील पक्षकांराचे दर मान्य करार करण्यात येतो.खालील प्रमाणे

1)लिहून घेणार राहण्यासाठी निवासी जागेची आवश्यकता असलेल्या लिहून घेणार यांनी लिहून देणार ययांच्याकडे चौकशी व मागणी केल्यावरून लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीचे मालकी हक्काची तसेच अधिकारा बाबतची त्याप्रमाणे सदर मिळकतीस बांधकाम करीत असलेल्या निवासी इमारती बाबतचे नकाशा ,आराखडे, परवानग्या परवाना,दाखले, इत्यादी कागदपत्रांच्या सर्व प्रती लिहून घेणार यांना दाखवुन त्यांच्या प्रती देऊन लिहून घेणार यांनी सदरच्या सर्व कागदपत्रांची स्वत: तसेच माहितीगार

व्यक्तीकडून स्वतंत्रपणे छाननी करून घेऊन लिहून देणार यांचे अधिकाराबाबत तसेच सदर मिळकतीवर बांधकाम करण्यात येणाऱ्या इमारतीचे कायदेशिर प्रमाणाबाबत कोणत्याही प्रकारची शंका अगर तक्रार राहिलेली नसल्याने लिहून देणार यांनी वर वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करीत असलेल्या कुल होम्स या इमारतीमध्ये परिशिष्टा मध्ये वर्णन केलेल्या फ्लॅट लिहून देणार यांच्याकडून मालकी हक्काचे तत्वावर विकत घेण्याचे व लिहून देणार यांनी त्या प्रमाणे सदर फ्लॅट लिहून घेणार यांना विकत देण्याचे मान्य व कबुल केले आहे.

2)लिहून देणार यांनी सदर च्या मिळकतीवरील बहुमजली निवासी इमारतीचे बांधकाम केलेले असुन सदरच्या इमारतीमधुन फ्लट्स,टेरेस, कार पार्कींग ,मोकळी जागेचे विक्री संदर्भात वेगवेगळ्या खरेदीदारासोबत बोलणी झाली असता सदरचे लिहून घेणार व लिहून देणार यांच्या परिशिष्टात वर्णन केलेली मिळकत खरेदीबाबत विचार विनिमय होऊन सदरचे लिहून घेणार यांनी सदर विकसीत केलेल्या कुल होंम्य यानावाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारती मधील सदर फ्लॅट मिळकतीची एकुण उक्ती रक्कम रूपये ....अक्षरी रूपये..मात्र मध्ये घेण्याचे ठरलेल्या रक्कमेपैकी आज रोजी या करारनामा अगोदर सदरचे लिहून घेणार यांनी सदरचे लिहून देणार यांना रक्कम रूपये ....अक्षरी रूपये.. पुढील प्रमाणे दिलेले आहे.

भरणा तपशिल

रक्कम रूपये. /- अक्षरी रूपये.

आर.टी.जी.एस. नं. दिनांक

रक्कम रूपये. /- अक्षरी रूपये.

रक्कम रूपये. /- अक्षरी रूपये.

रक्कम रूपये. /- अक्षरी रूपये.

उर्वरीत रक्कम खालील वर्णन केल्याप्रमाणे देण्याचे ठरलेले आहे.

सदरचे लिहून घेणार यांनी करारनाम्यापुर्वी सदरचे लिहून देणार यांना रक्कम रू.
अक्षरी रूपये दिलेले असुन उर्वरीत रक्कम रू.
खालील प्रमाणे देण्याचे मान्य व कबुल केले आहे ते येणे प्रमाणे

1)अॅग्रीमेटच्या वेळी 10%

2)पाया भरणी(प्लींथ)झाल्यावर 20%

4)दूसऱ्या स्लॅबच्या वेळी 10%

5)तिसऱ्या स्लॅबच्या वेळी 10%

6)चौथ्या स्लॅबच्या वेळी 10%

7)टेरेसच्या स्लॅबच्या वेळी 10%

8)विट बांधकाच्या वेळी 10%

9)प्लास्टरच्या वेळी 5%

10)ताबा देते वेळी 5%

अशी एकुण रक्कम रूपये ....अक्षरी रूपये...................................

पेमेंट कंडीशनच्या रकमेवर प्रत्येक वेळी जी.एस.टी, दयावा लागेल.

येणे प्रमाणे भरणा भरलेला असुन सदरचे लिहून देणार व लिहून घेणार यांना तो मान्य व कबुल आहे. भरण्याबाबत कोणतीही तक्रार नाही. वेगळी अशी भरणा पावती केलेली नाही.

3)याखालील कलम 5मध्ये लिहील्याप्रमाणे करार रद्द करण्याच्या हक्कअधिकारास बाधा न येता खरेदीदारांनी एखादा हप्ता देण्यास विलंब केला तर अशा हप्त्याचा विलंबाचा काळा करीता म्हणजेच हप्ता देय झाल्याच्या तारखेपासुन ते प्रत्यक्ष हप्त्याची रक्कम देण्याच्या तारखेपावेतोच्या काळा करीता सदर हप्त्याच्या रक्कमेवर द.सा.द.शे 15% व्याज (त्रैमासिक भांडवलीकरणास पात्र विथ क्वॉर्टरली रेट)आकारून सदर हप्त्याची रक्कम मागण्याचा व मिळण्याचा हक्क व अधिकार प्रवर्तकांना आहे व राहील.

4)वर लिहील्याप्रमाणे नियमीतपणे हप्त्याची(रक्कम शासनाने लावलेल्या कराराचा व अन्य देय रकमाचा तसेच खरेदीदारानी हिस्सेनुसार दर द्यावयाचा इतर रकमे सहीत)देण्यात खरेदीदारांना टाळाटाळ व कसुर केल्यास अथवा या कराराचा भंग केल्यास त्याकारणास्तव प्रवर्तक करार रद्द करू इच्छिता त्यास खरेदीदारांनी केलेल्य विशिष्ट करारभंगाचा व कसुरीचा उल्लेख असलेली 15दिवसांची आगाऊ लेखी सुचना प्रवर्तकांनी खरेदीदार यांना द्यावयाची आहे.सदर 15 दिवसांच्या मुदतीत खरेदीदारानी सदर सुचनेत उल्लेख केल्याप्रमाणे पुर्तता केली नाही. तर हा करार रद्द केला जाईल अशी तरतुद याकरारान्वये केली आहे.तसेच हा करार रद्द झाल्यानंतर खरेदीदारांनी खरेदी द्यावयाचा सदर फ्लॅट अन्य तिऱ्हाईत इसमास विकण्याचा हक्क व अधिकार प्रवर्तकांना आहे व राहील.

अशा रितीने करार भाग बद्दल करार रद्द झाल्यास त्याबाबत खरेदीदारांना कोणतीही तक्रार करता येणार नाही.

5)सदर फ्लॅटचा ताबा प्रवर्तकांनी खरेदीदारास देण्यापुर्वी आणि कोणत्याही परिस्थीतीस जरूर पडल्यास सदर फ्लॅटचे व इमारतीचे अंतिम खरेदीखत त्याकामी स्थापन केलेल्या संस्थेच्या नावे करून देण्यापुर्वी सदर मिळकतीचे जेवढी शक्य असेली तेवढी निर्वेध ,निजोखमी व बोजा रहीत मालकी (यातील खरेदीदारांनी इत:पत जशी आहे.तशी मान्य करून त्याबाबत कोणतीही तक्रार वा हरकत न करण्याचे कबुल केले आहे.)अशा संस्थेस तबदील करता येईल तेवढी सदर मिळकत निर्वेध निजोखमी व बोजारहीत असेल याची दक्षता प्रवर्तकांनी घ्यावयाची आहे.

6)सदर मिळकतीवर बांधण्यात येणारे इमारतीचे बांधकाम करतांना त्याकामी बांधकामाचा नकाशा मंजूर करतांना व

त्यानंतर संबंधीत अधिकाऱ्यांनी निर्धारीत केलेल्या सर्व अटी व शर्ती नियम व बंधने यांचे पालन पुर्तता प्रवर्तकानी करावयाची आहे.सदर फ्लॅटचा ताबा खरेदीदारास देण्यापुर्वी त्याफ्लॅट बाबत भोगवटा पत्र ,पुर्णत्वाचा दाखला प्रवर्तकांनी संबधीत स्थानिक अधिकाऱ्याकडून मिळावयाचा आहे.

7)सदर मिळकती बाबत उपलब्ध असलेल्या फ्लोअर स्पेस, इंडेक्स,मंजूर बांधकाम नकाशात दाखविले आहे.कोणताही फ्लोअर स्पेस इंडेक्सचा वापर प्रवर्तकांनी अन्य कोणत्याही ठिकाणी कोणत्याही कारणासाठी केलेला नाही. सदर मिळकतीचे विकसन करतांना कोणत्याही अन्य मिळकतीचा फ्लोअर स्पेस इंडेक्स सदर मिळकतीवर वापरण्याचा पुर्ण अधिकार प्रवर्तकांना राहील याद्वारे असे विशिष्ट रित्या मान्य व कबुल करण्यात येते की, शासनाचा नियम व पोटनियम व डीसी रूल्स प्रमाणे व तशा मंजूरीनुसार सदर मिळकती बाबत उपलब्ध असणारे चटई क्षेत्र एफ.एस.आय वा त्यांच्या कोणत्याही भाग टी.डी.आर .म्हणुन प्रवर्तक विकसन करणार असलेल्या अन्य मिळकतीवर वापरण्यासाठी तबदील करण्याचा वा अशा अन्य मिळकतीचा टी.डी.आर.सदर मिळकतीवर वापरण्याचा हक्क अधिकार प्रवर्तक यांना आहे. व राहील.सदर मिळकतीतील शिल्लक राहीलेला एफ.एस.आय. वा सदर मिळकतीस उपलब्ध होणारा जादा एफ.एस.आय हा फक्त प्रवर्तकांना उपलब्ध होईल.तसेच अन्य खरेदीदारांना वा अशा खरेदीदारांची जी अंतिम संस्था स्थापन करण्यात येईल. तीला सदर शिल्लक राहीलेला एफ.एस.आय. वा सदर मिळकतीस उपलब्ध होणारा जादा एफ.एस.आय यामध्ये कोणताही हक्क अधिकार सांगता येणार नाही.आणि अथवा त्याबाबतचा कोणताही लाभ मागता येणार नाही. याकरारात एफ.एस.आय किंवा एफ.ए.आर.याशब्दाचा अर्थ संबंधीत नियोजन अधिकारी यांच्या बांधकाम गाळे इत्यादी असे फ्लॅट खरेदी करणाऱ्याचा विकण्याचा एकमेव हक्क अधिकार फक्त प्रवर्तक यांनाच आहे व राहील.असे फ्लॅट बांधकाम इत्यादी खरेदी करणाऱ्या खरेदीदारांना प्रवर्तकांचा सुचनेनुसार सदर स्किम बाबत स्थापन करण्यात येणाऱ्या संस्थेस सोसायटीत असोसिएशन मध्ये सभासद होण्याचा हक्क अधिकार आहे व राहील.तसेच अशा प्रमाणे बांधकाम करतांना खरेदीदारांनी प्रवर्तकांना कोणत्याही प्रकारे अडथळा निर्माण होईल असे कृत्य करावयाचे नाही.

8)सदर मिळकत त्यावरील इमारती व फ्लॅट महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप अॅक्ट 1970 च्या तरतुदीखाली आणुन त्यानुसार त्याचा एकमेव अखत्यारीत आहे व राहील.याबाबत खरेदीदारांला अथवा त्यांनी स्थापन केलेल्या कोणत्याही सार्वजनिक संस्थेला कोणत्याही वाद निर्माण करता येणार नाही. वा हीला हरकत घेता येणार नाही. वा तक्रार करता येणार नाही. **प्रस्तुतीचा करारनाम्यापासुन 24 महिन्यात सदर फ्लॅटचा ताबा देण्याचा आहे.तसेच महाराष्ट्र ओनरशिप** फ्लॅटसचा कलम 8 नुसार प्रवर्तकांचा व त्यांच्या प्रतिनिधीच्या आवाक्याबाहेरील कोणत्याही कारणास्तव वर लिहीलेल्या तारखेस वा तारखे पावेतो सदर फ्लॅटचा ताबा प्रवर्तकांनी खरेदीदारा दिला नाही या प्रवर्तकाकडून त्यांच्या कामी कोणताही कसुर झाल्यास प्रवर्तकांना तो पावेतो खरेदीदाराकडून मिळालेल्या रक्कमा त्यावर मिळालेल्या रक्कमा तारखेपासुन तो व्याजासह सदर रक्कमा परत देई पावेतोच्या काळाकरीता द.सा.द.शे 9%साध्याव्ययाजासह खरेदीदारांना परत कराव्या

लागतील याद्वारे अशी तरतुद करण्यात येते.परस्पर समजुतीने असे मान्य व कबुल करण्यात येते की, महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट्स ॲक्टचा कलम 8 मधील तरतुदीचा पाळणे बाबत काही वाद निर्माण झाल्यास असा वाद कायद्याखाली सक्षम प्राधिकरणाचा लावदाकडे नेण्यासाठी सुपुर्द केला जाईल. व्याजासही संपुर्ण रक्कम प्रवर्तकांनी खरेदीदारांना परत करते पावेतो सदर मिळकतीवरील त्या आधिचा बोजास बाधा न येता सदर रक्कमेचा बोजा व चार्ज सदर मिळकतीवर तसेच त्या इमारतीतील सदर फ्लॅट बांधलेल्या वा बांधला जाणार असेल त्या इमारतीलवर राहील. यापुढे अशी ही तरतुद करण्यात येते की, खालील कारणाकरीता जर सदर इमारतीचे व फ्लॅटचे बांधकाम प्रवर्तकांना करता न आल्यामुळे सदर फ्लॅट चा ताबा प्रवर्तकांना खरेदीदारास वरील तारखेस देता आला नाही तर सदर इमारतीचे व फ्लॅटचे बांधकाम पुर्ण करण्याचा मुदतीत वादविवाद करून घेण्याचा प्रवर्तकांना हक्क अधिकार आहे व राहील ती कारणे अशी .

अ)स्टील, सिमेंट व अन्य बांधकाम साहित्याचा अभाव व त्यावरील नियंत्रणे पाणी,आणि विज पुरवठ्याचा अभाव वा पुरठ्यातील अडचणी

ब)युध्द ,दंगली,संप ,सामाजिक अस्थितरता ,भुकंप, पुर किंवा तत्सम आपत्ती तथा आसमनी सुलतानी आपत्ती

क)कोणत्याही न्यायालयाचे सरकारी ,निमसरकारी,स्थानिक प्राधिकरणाचा मनाई वा स्थगितीचा नोटीसीचा वा आदेश

ड)प्रतर्वकाचा प्रस्तुत करार रद्द करण्याचा अधिकाऱ्यास बाधा न आणता खरेदीदारांची वा अन्य फ्लॅट खरेदी दारांच्या हप्त्याची थकबाकी

9)सदर फ्लॅटच्या भोगवट्यास व तयार असल्याबाबत प्रवर्तकांनी लेखी नोटीसीने खरेदीदारांना कळविल्यापासुन 15 दिवसांच्या आत खरेदीदारांनी सदर फ्लॅट ताबा घ्यावयाचा आहे.

10)यापुढे अशी ही तरतुद करण्यात येते की,सदर फ्लॅट मध्ये त्यामधील बांधकामामध्ये खरेदीदारांनी कोणतीही बदल वा फेरफार करावयाची नाहीत.याद्वारे असे ही मान्य व कबुल करण्यात येते की खरेदीदारांनी विशेष करून स्वत: फ्लॅट यातील बांधकामामध्ये कोणत्याही प्रकारचे फेरबदल खटपटी लटपटी किंवा छेडछाड करावयाची नाही की, त्यामुळे बांधकामाचा ताकदीवर विपरीत परिणाम होईल.प्रवर्तकाचा उपरोक्त दोष निवारण्याचा जबाबदारी अंतर्गत वॉरंटी बाबतची मागणी वा तक्रार करता येणार नाही अ ाणि प्रवर्तकानी दोष निवारण्याची जबाबदारी व वॉरंटी आपोआप संपुष्टात येईल

11)सदर इमारतीतील फ्लॅटधारकांची सहकारी सोसायटी किंवा असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स अशी जी कोणतीही संस्था प्रवर्तक स्थापना करतील त्या संस्थेच्या खरेदीदारांनी सभासद व्हायचे आहे. अशी संस्था स्थापन करण्यासाठी नोंदविण्यासाठी विशेष सभासद होण्यासाठी व अशा संस्थेचे खरेदीदारांना सभासद करणे प्रवर्तकांना शक्य व्हावे यासाठी आवश्यक त्या सर्व कागदपत्रांवर ,अर्जावर ,दस्तावर खरेदीदारांनी विनाविलंब व विनातक्रार सह्या करावयाचा असुन सदर कागदपत्रे प्रवर्तकाकडून मिळाल्यापासुन वरील प्रमाणे आवश्यक ती पुर्तता करून 15 दिवसांच्या आत प्रवर्तकाकडे सुपुर्द

करावयाची आहे.तथापी या कारणान्वये खरेदीदारांनी प्रवर्तकांना देय असलेल्या सर्व रक्कमा संपुर्णरित्या दिल्याशिवाय खरेदीदारांनी अशा संस्थेचे सभासदत्व मान्यता येणार नाही.किंवा त्यांना अशा संस्थेचे सभासद होता येणार नाही.खरेदीदारावर याद्वारे असे मान्य व कबुल करतात की, प्रवर्तकांनी सुचना दिल्यानंतर त्यांना अशा संस्थेचे सभासदत्व मिळू शकले किंवा अशा संस्थेचे सभासद होता येईल.प्रवर्तकांच्या सुचने शिवाय त्यांना अशा संस्थेचे सभासदत्व मिळण्यासाठीचा अर्ज करता येणार नाही.आणि अथवा अशा संस्थेचे सभासदत्व होता येणार नाही.जर प्रवर्तकांनी सदर मिळकतीतील व इमारतीतील फ्लॅट खरेदी करणाऱ्याची एक किंवा अनेक असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट स्थापन करण्याचे ठरविले तर प्रवर्तकांना जमीन मालकां मार्फत कुलमुखत्यार पत्रान्वये रितसर घोषणापत्रानुसार प्रवर्तकांना त्यांना स्वत: एकमेव अखत्यारीत जर त्यांना योग्य वाटेल त्याप्रमाणे सदर मिळकतीतील मर्यादीत सोयी सुविधा,मताधिकार सार्वजनिक क्षेत्रातील हिस्सेशीनुसार येणारे अधिकार आणि अन्य नियम व पोटनियम ठरविता येतील.व त्यानुसार तरतुदी करता येतील. त्याकामी कोणतीही तक्रार वा हीला हरकत खरेदीदारांना किंवा कोणताही गाळा धारकास करता येणार नाही.प्रतर्वकांनी अशा नियमावतील व पोट नियमात सहकारी संस्थेचे निंबंधक किंवा अन्य सक्षम प्राधिकाऱ्याचे सुचनेनुसार केलेले बदल वा सुधारणा बाबत खरेदीदारांना कोणतीही तक्रार अथवा हीला हरकत करता येणार नाही.

12)सदर फ्लॅट भोगवट्यास व वापरास तयार असल्याबाबत प्रवर्तकांनी सुचना दिल्याचे तारखेपासुन आठवड्यानंतर खालील बाबी व कामे करण याची जबाबदारी अपार्टमेंट ओनरशिप असोसिऐशन सहकारी संस्था ,कंपनी,आणि त्याकामी स्थापना केलेली सार्वजनिक संस्था त्याच्याकडे सुपुर्द केली जावेपावेतो सदर फ्लॅट बाबतचे व सदर मिळकती बाबतचे हिस्से राशी नुसार खरेदीदारांच्या वाट्यास येणारे शासनाचे व सरकारी कर पट्या सेस,पाणी पट्टी ,कॉमन पॅसेज, जिने, लॉबी, खुल्या जागा इत्यादी सार्वजनिक ठिकाणातील प्रकाश योजनेसाठी व वरच्या टाकीत पाणी वर चढविण्याच्या इले.पंपासाठी लिफ्ट साठी तसेच सदर इमारतीतील व फ्लॅट पुरविण्यात आलेल्या अन्य विद्युत उपकरणासाठी वापरण्यात येणाऱ्या विजेचे बील,विम्याचा हप्ता कारकुन बिल, चौकीदार ,वॉचमन,सफाई कामगार इत्यादी .सेवकांच्या पगाराची रक्कम इत्यादी तसेच सदर इमारतीच्या देखभालीसाठी व्यवस्थापनासाठी आणि डागडुजीसाठी खर्च कराव्या लागणाऱ्या सर्व रक्कमा खरेदीदारांनी प्रवर्तकाकडे भरावयाचे आहेत अशा रितीने खरेदीदारानी प्रवर्तकाकडे जमा केलेल्या रकमेवर कोणतेही व्याज दिले जाणार नाही.व उपरोक्त जबाबदाऱ्या संबंधीत संस्थेकडे सुपुर्त केल्या जाई पावेतो सदर रकमा प्रवर्तकाकडे जमा राहतील मात्र सदर जमा रकमेचा त्यातुन केलेल्या खर्चाचा तपशिलवार हिशेब प्रवर्तकांना द्यावा लागेल.

13)सदर फ्लॅट चा ताबा घेण्यापुर्वी अथवा ताब्यात घेण्याच्या वेळी खरेदीदारानी प्रवर्तक ठरवतील त्याप्रमाणे मेंटेनंन्स चार्जची रक्कम प्रवर्तकाकडे जमा करावयाची आहे. त्याचप्रमाणे सार्वजनिक संस्थेची स्थापना होई तो पर्यत सदर इमारतीच्या देखभाली करता प्रवर्तक ठरवतील त्याप्रमाणे खरेदीदारांनी दरमहा रक्कम प्रवर्तकाकडे जमा करावयाची

आहे.

14)ताब्यापुर्वी आणि अंतिम देय रक्कम देतांना आवश्यकतेनुसार व जरूर असल्यास खरेदीदारांची विकत घेतलेल्या सदर फ्लॅटचे खरेदीत त्यांच्या नावे करून देण्याच्या कामी अथवा सदर जमीन आणि इमारतीचे खरेदीखत अथवा तबदील पत्र सोसायटीच्या वा सार्वजनिक संस्थेच्या नावे करून देण्याच्या कामी लागणाऱ्या मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क मधील खरेदीदारांच्या हिश्याची रक्कम खरेदीदारांनी प्रवर्तकास द्यावयाची आहे.

15)खरेदीदार स्वत:साठी व ज्या कोणाच्या हाती सदर फ्लॅट जाईल अशा सर्व इसमांसाठी प्रवर्तका बरोबर असा करार करतात की, ए. सदर फ्लॅटचा ताबा घेतल्या दिवसांपासुन त्याची देखभाल व दुरूस्त्या इत्यादी ते स्वत:च्या खर्चाने करतील अशा वेळी सदर फ्लॅट व त्याच्या कोणत्याही भागास वा ज्या इमारतीतुन सदर फ्लॅट स्थित आहे. त्या इमारतीस वा स्लॅब बिम,कॉलम,जिने,पॅसेज,इत्यादी इजा पोहचेल तुट ,फुट होईल वा इमारत कमकुवत होईल वा पाण्याची गळती होईल असे कोणतेही कृत्य तसेच शासनाच्या (यापुढे स्थानिक संस्था संबोधिले आहे)बांधकाम नियमावली वा पोटनियम विरूध्द व अशा नियमावलीचा वा पोटनियमांचा भंग होईल. अशा रितीने सदरील फ्लॅट मधील कोणतेही अंतर्गत बदल करावयाचा नसुन सदर फ्लॅट व इमारतीत बांधकाम करावयाचे नाही.

बी) कोणत्याही प्रकारचे अवजड धोकादायक,अपायकारक ज्वालाग्रही वस्तुचा तसेच अशा अवजड वस्तु की, ज्यामुळे इमारतीस सदर फ्लॅट स्थीत आहे. ज्या इमारतीच्या बांधकामास व इमारतीस इजा पोहचु शकेल अशा वस्तुंचा वा ज्या वस्तुंचा साठा करण्यास स्थानिक संस्था वा अन्य अधिकाऱ्यांची मनाई वा हरकत आहे. अशा वस्तुंचा साठा सदर फ्लॅट मध्ये करावयाचा नाही.ज्या इमारतीत सदर फ्लॅट स्थित आहे.त्या इमारतीचे प्रवेशद्वारासह सदर इमारतीचे जिने सार्वजनिक पॅसेज किंवा अन्य बांधकामास कोणतीही इजा पोहचेल किंवा पोहचु शकेल अशा अवजड वस्तु वरच्या मजल्यवर न्यावयाच्या नाही.वरील पैकी कोणतेही कृत्य केल्यामुळे वा वरील बंधनाचे पालन करण्यात निष्क ाळजीपणा केल्यामुळे व कसुर केल्यामुळ सदर फ्लॅट वा सदर फ्लॅट स्थीत असलेल्या इमारतीस वा त्यांच्या कोणत्याही भागात कोणतीही इजा पोहचु त्याचे नुकसान झाल्यास करार भागाच्या कारवाईस व परिणामास खरेदीदार पात्र व जबाबदार राहील.

सी) लिहून देणार यांनी खरेदीदारांनी ज्या स्थितीत सदर फ्लॅटचा ताबा दिलेला आहे.त्या स्थितीत सदर फ्लॅट राखण्यासाठी व ठेवण्यासाठी खरेदीदारांनी सदर फ्लॅटची आतील दुरूस्त्या देखभाल डागडुजी करावयाची आहे.सदर फ्लॅटचा सदर फ्लॅट स्थीत असलेल्या इमारतीचा व त्याच्या कोणत्याही भागाचा वापर व उपयेाग स्थानिक संस्थेच्या त्याबाबतीत असलेल्या नियमावलीच्या ,नियमांचा ,पोटनियमांचा भंग होईल अशारितीने खरेदीदारांनी करावयाचा नाही किंवा करू द्यावयाचा नाही. वरील तरतुदीचा भंग करणारे व कोणतेही कृत्य खरेदीदारांनी केल्यास अशा नियमा भागा बाबत संबंधीत स्थानिक संस्था किंवा अन्य सरकारी अधिकार्यींनी केलेल्या कारवाईचा परिणामास खरेदीदार एकमेव जबाबदार राहील.सदर फ्लॅट व त्याचा कोणताही भाग पाडावयचा नाही किंवा पडू द्यावयाचा नाही.सदर फ्लॅट वा

त्याच्या कोणत्याही भागात जादा बांधकाम व बदल कधीही करावयाचे नाही किंवा करू द्यावयाचे नाही. ज्या इमारतीत सदर फ्लॅट स्थीत आहे.त्या इमारतीच्या इलेव्हेशन मध्ये वा बाहेरील रंग संगतीत कोणताही बदल करावयाचा नाही.सदर फ्लॅटची दुरूस्ती देखभाल व डागडुजी अशा रितीने करावयाची आहे की ज्यामुळे सदर इमारतीचे अन्य भागास आधार सहारा,व सरंक्षण मिळेल. प्रवर्तकांच्या सोसायटीचा वा संबंधीत स्थानिक प्राधिकारणाच्या लेखी परवाना शिवाय तसेच सदर इमारतीच्या भिंती आर.सी.सी .पडदी ,स्लॅब बिम, कॉलम वगैरे सारखे आर.सी.सीतील बांधकामे यांना इजा पोहचेल इमारत कमकुवत होईल व तीचे कोणत्याही प्रकारे नुकसान होईल अशा तऱ्हेने सदर फ्लॅट वा सदर फ्लॅट स्थीत असलेल्या इमारतीतील कोठेही भोके पाडावयाचे नाही.किंवा टाक ठोकेची अन्य कोणतेही कामे करावयाची नाही.

इ) सदर फ्लॅट स्थीत असलेल्या इमारतीचा व सदर मिळकतीचा आवारात किंवा अन्य भागात सदर फ्लॅटचा कोणताही केर कचरा खरकटे शिड्या खराब झालेल्या किंवा टाकाऊ वस्तुचा माल बोचकी व अन्य जिन्सचा फेकावयाचा किंवा टाकायाचा नाही. वा फेकु अथवा टाकु द्यावयाचा नाही.

एफ.) ज्या इमारतीच्या व मिळकतीत सदर फ्लॅट स्थीत आहे. त्या सदर फ्लॅट च्या इमारतीच्या व मिळकतीच्या उत्तरविलेल्या विम्याच्या हप्त्याचा रकमेत वाढ होईल किंवा सदर विमा रद्द बातल होईल अशा तऱ्हेचे कोणतेही कृत्य वा गोष्टी करावयाच्या नाही. व करू द्यावयाच्या नाही.

जी) संबंधीत शासनाने सरकारी व निमसरकारी अधिकाऱ्यांनी वा कार्यालयांनी सार्वजनिक संस्थेने एम.एस.ई.बी.ई सदर फ्लॅट स्थीत असलेल्या इमारतीस पाणी विज,आणि इतर सेवा सुविंधाच्या जोडण्या देण्यासाठी केलेल्या मागणीनुसार खरेदीदारांनी त्यांच्या हिश्याची सुरक्षा ठेव आणि इतर चार्जेस व खर्चाच्या रक्कमा प्रवर्तकांनी अशा रक्कमाची मागणी केल्यापासुन 7 दिवसांच्या आत प्रवर्तकाकडे जमा करावयाच्या आहेत.

एच) सदर फ्लॅटच्या वापरात व उपयेागात बदल केल्यामुळे म्हणजेच ज्या कारणाकरीता सदर फ्लॅट खरेदी केला आहे. त्या कारणाव्यतिरिक्त अन्य कारणासाठी सदर गाळ्याचा वापर केल्याबद्दल संबंधीत स्थानिक संस्थाने सरकारी वा निमसरकारी अधिकाऱ्यांनी वा कार्यालयांनी सार्वजनिक संस्थेने स्थानिक कर ,पाणी पट्टी ,विम्याचा हप्ता आणि इतर अन्य सारे सेस पट्ट्या इ.वाढीव आकारणी केल्यास अशा वाढीव आकारणीची रक्कम खरेदीदारांना द्यावी लागेल.

आय) या करारानुसार खरेदीदारांनी प्रवर्तकांना देय असलेल्या सर्व रक्कमां दिल्याशिवाय तसेच या करारातील कोणत्याही अटीच्या व शर्तीच्या भंगाबाबत वा त्याचे पालन न केल्याबाबत खरेदीदार देाषी नसल्यास आणि प्रवर्तकांना लेखी कळवुन त्याची लेखी पुर्व परवानगी घेतल्याशिवाय खरेदीदारांना सदर फ्लॅट कोणासही भाड्याने पोटभाड्याने देता येणार नाही. किंवा या करारनुसार व सदर कामे संमती द्यावयाची नाही ही बाब सर्वस्वी प्रवर्तकांच्या अखत्यारीत राहील.

जे) सोसायटी लि.कंपनी असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट, ओनर्स यांनी सुरूवातीपासुन बनविलेले अंगीकारलेले नियम व पोटनियम सदर मिळकतीच्या देखभाली संबंधी ,डागडुजी संबंधी स्थानिक संस्था सहकार किंवा सार्वजनिक

संस्थांनी केलेली आखुन दिलेली नियमावली ,नियम व पोटनियम तसेच त्यावेळोवळी सदर संस्थांनी केलेले बदल फेरबदल दुरूस्त्या व सुधारणा व वाढीसह सर्व नियम व पोटनियम खरेदीदारीरवर बंधनकारक राहतील.व त्यासर्वांचे पालन करावयाचे आहे.प्रवर्तकांनी व जमीन मालकांनी सदर फ्लॅटच्या वापरा संबंधी घातलेल्या अटी व शर्ती व बंधने इत्यादी खरेदीदारांनी संपुर्णतः पालन करावयाचे असुन याकरारानुसार त्यांनी अटी व बंधने इत्यादी खरेदीदारांनी संपुर्णतः पालन करावयाचे असुन या करारानुसार त्यांनी देय असलेल्या कराच्या खर्चाचा अन्य बाबीच्या खर्चासाठी देय असलेले सर्व रक्कमा नियमीतपणे वेळेवर खालील प्रमाणे द्यावयाचे आहे.

1)रू......................./-फॉर शेअर मनी ॲप्लीकेशन एंटरन्स फि ऑफ द सोसायटी ऑर लि. कंपनी / फेडरेशन ॲपेक्स बॉडी.

2) रू....................../- फॉर फॉरमेशन ॲण्ड रजिस्ट्रेशन ऑफ द सोसायटी ऑर लि.कंपनी /फेडरेशन/ ॲपेक्स बॉडी

3)रू......................./- फॉर प्रॉपरशनेट शेअर ऑफ टॅक्स ॲण्ड अदर चार्ज ॲण्ड लिव्हज एनी रिस्पेक्ट ऑफ द सोसायटी ऑर लि.कंपनी / /फेडरेशन/ॲपेक्स बॉडी

4)......................../- फॉर डिपॉझिट टुवर्डस प्रोव्हीजनल मंथली कन्ट्रीब्युशन टुवर्ड आऊट गोईगज ऑफ सोसायटी ऑर लि.कंपनी /फेडरेशन/ॲपेक्स बॉडी.

5)रू....................../- फॉर डिपॉझिट टुवर्डस वॉटर,इलेक्ट्रीक ॲण्ड अदर युटीलिटी ॲण्ड सर्व्हीस कनेक्शन चार्ज

के) सदर मिळकतीमध्ये सदर इमारतीमध्य व सदर फ्लॅट मध्ये त्यांच्या स्थितीची तपासणी पाहणी,व दुरूस्त्या करण्यासाठी प्रवर्तकांना आणि त्यांचे तपासणी करणारे व प्रतिनिधी यांना कामगारांसहीत व खरेदीदारांनी वाजवी वेळेत करून द्यावयाचे आहे.

16) या करारात काही लिहीलेले असले तरी त्यामागे सदर मिळकत इमारत वा त्याच्या कोणत्याही खरेदीदारांला कायदेशिर रित्या विकण्याच्या देण्याच्या भाड्याने देण्याचा किंवा तबदील करण्याचा हेतु नाही. किंवा असे समजले जाणार नाही.या कराराने त्यांना विकावयाचे कबुल केलेल्या फ्लॅट शिवाय व विशेष हक्काने वापरण्यास दिलेल्या सुविधा शिवाय अन्य कोणत्याही हक्काधिर त्यांन सांगता येणार नाही. विशेष हक्काने वापरण्यास दिलेल्या सुविधा शिवाय उर्वरीत बाकी सर्व खुल्या जागा पार्कींगच्या जागा लॉबीज जिने टेरेस करमणुकीच्या ठिकाणी इत्यादी सर्व सदर मिळकतीचे आणि इमारतीचे अंतिम खरेदीखत वर लिहील्याप्रमाणे सहकारी संस्था

सार्वजनिक संस्था अपार्टमेंट असोसिएशन लि.कंपनी खरेदीखत याचे नावे करून देऊन सदर मिळकत आणि इमारत यांना हस्तांतरीत व तबदील कर पावती प्रवर्तकाच्या मालकीची आहे व राहतील. सदर टेरेस पार्कींग स्पेस,खुल्या जागा,ॲम्युनिटीज पेस इत्यादी आपल्या पसंतीच्या कोणाही इसमास देण्याच्या हस्तांतरीत करण्याच्या तबदील करण्याचा वा अशा सर्वाच्या वा कोणाही एकाच्या एकमेव हक्क अधिकार प्रवर्तकांना आहे.व राहील.इमारतीलवरील गच्ची इमारती बाहेरील भाग किंवा सदर प्रकल्पामधील सलग्न जागा कोणत्याही निऑन साईन होर्डींग जाहिरातीचे फलक व्यापारी जाहिरात करण्यासाठी स्वत: करण्यासाठी व त्यासाठी त्या जागा वापरण्याचा वा अशा वापरासाठी त्या जागा अन्य इसमांना देण्याचा तबदील हस्तांतरीत करण्याचा व भाड्याने देण्याचा एकमेव हक्क अधिकार प्रवर्तकांनी स्वत:कडे राखुन ठेवलेला आहे.प्रवर्तकांचा सदर हक्काचा वापराचे कामी वजावलीचे कामी प्रवर्तकाचे विरूध्द कोणतीही तक्रार वा हिला हरकत खरेदीदारांना करता येणार नाही.

17) कराराच्या अटी व शर्तीची अंमलबजावणी करण्यात प्रवर्तकाकडून काही विलंब झाला दिरंगाई झाली व त्याकामी त्या कामी त्यांनी खरेदीदारांना मुभा दिली किंवा सवलत दिली तर अर्थ प्रवर्तकांनी या करारनुसार करारभंगा बद्दल वा करारानुसार वर्तन न केल्याबद्दल खरेदीदार विरूध्द कारवाई करण्याचे त्यांना असलेले हक्क अधिकार सोडून दिलेले आहे असे समजले जा णार नाही.किंवा त्यांच्या या करारनुसार असलेल्या हक्क अधिकारास कोणतीही बाधा येणार नाही.

18)सदर इमारतीवरील गच्ची सामाईक वा सार्वजनिक क्षेत्र म्हणुन समजली जाणार नाही. तर ती प्रवर्तकाच्या एकमेव मालकीची असेल सदर गच्ची प्रवर्तकांना त्यांच्या एकमेव अखत्यारीत कोणाही खरेदीदाराला विशेष हक्काने अलॉट करता येईल आणि अशा वेळी ती संबंधी स्थानिक प्राधिकरणाची प्रवर्तकाची आणि अथवा सहकारी संस्था असोसिएशन यांची रितसर लेखी बंदीस्त करता येणार नाही. प्रवर्तकांना किंवा त्यांचे असायनीज यांना रस्ता रूदीच्या अंतर्गत रस्त्याचा किंवा अन्य एफ.एस.आय.तसेच टी.डी.आर.वापरून सदर गच्चीवर जादा प्लॉटचे बांधकाम करण्याचा हक्क अधिकार आहे व राहील.

19) प्रवर्तकांना त्यांचे स्वत:चे हक्काअधिकारात स्वत: सदर इमारतीवर किंवा तीच्या गच्चीवर जाहिरात प्रदर्शासाठी होर्डींग उभे करण्याचे निऑन साईन लावण्याचे किंवा केबल सॅटेलाईट टेलीव्हीजन ॲन्टीने उभारण्याचे किंवा वायरलेस ,पेजर मोबाईल सेलुलर सेवा पुरविण्याकरीता मनोरे उभारण्याचे हक्क अधिकार आहे व राहतील. किंवा हक्क अधिकार त्यांना कोणाही इमसास देता येतील.व त्यापासुन स्वत:च्या फायद्यासाठी उत्पन्न मिळविता येईल.सदर मिळकतीचे खरेदीखत अशा हक्क अधिकाराच्या आधिन राहून करून दिले जाईल.

20) सदरचा प्रकल्प पुर्ण होण्यापुर्वी किंवा सदर प्रकल्पातील सर्व फ्लॅट विकले जाण्यापुर्वी फ्लॅटधारकांची सहाकरी संस्था आणि अथवा असोसिएशनची स्थापना करून तीची नोंदणी करण्यात आली तरी विकले न गेलेले फ्लॅट व जागे बाबत कोणत्याही प्रकारे सामाईक खर्चापैकी कोणताही वाटा वर्गणी सदर संस्थेला देण्यास प्रवर्तकाकडून मागता येणार

नाही.प्रवर्तकांना त्या द्याव्या लागणार नाही.

21)सदर प्रकल्पाचे नाव कुल होम्स असे राहील सदरचे नाव हे प्रवर्तकाच्या लेखी मान्यते शिवाय बदलता येणार नाही. स्थापन करण्यात येणाऱ्या सहकारी संस्थेचे असोसिएशनचे नाव देखील प्रवर्तक आपल्या मर्जीन व आपल्या एकमेव अखत्यारीत ठरवतील त्याकामी कोणाही खरेदीदाराला कोणतीही तक्रार किंवा हरकत हिला हरकत करता येणार नाही.

22)भविष्य काळात होणाऱ्या विकसन व बांधकामासाठी सदर इमारतीतील प्रकल्पातील पाणी विज ड्रेनेज इत्यादी लाईन्समधुन सदर सेवा अन्य इमारतीस वा बांधकामास पुरविण्यासाठी जोडण्या घेण्याचा हक्क व अधिकार प्रवर्तकांना आहे व राहील. व त्याकामी खरेदीदार याच कराराने त्याची संमती देत आहे.व अशा जोडण्या घेण्याचे अधिकार प्रवर्तकांना प्रदान करीत आहे.

23)याद्वारे असे स्पष्ट करण्यात येते सदर प्रकल्पाच्या माहिती पथकातील फर्निचरच्या ले-आऊट रंगसंगती इलेव्हेशन ट्रीटमेंट झाडे बगीचा इत्यादी फक्त जाहिरातीसाठी दर्शविलेल्या आहेत व त्याबाबत करारात विशिष्ट स्पष्टरित्या उल्लेख केला असल्या शिवाय त्याप्रवर्तकाकडून करविल्या जाणार नाहीत किंवा तशा त्यापुरविण्याची कोणतीही जबाबदारी वा बंधन प्रवर्तकाकडे राहणार नाही. माहिती प्रत्रकात दर्शविलेल्या बाल्कनीस प्रवर्तकाच्यींस मर्जीनुसार आहे व तशा च ठेवल्या जातील किंवा त्या बंदीस्त केल्या जातील.फ्लॅट धारकास त्यांच्या एकमेव वापराकरीता व उपयोगा करीता गच्ची कार पार्क ,खुली जागा जरी दिली असली तरी सदर जागेत पाण्याच्या टाकीचा पाणी ड्रेनेज आणि विजेच्या लायन्सेसच्या अन्य सामाईक सोयी सुविधांच्या देखभालीसाठी डागडुजीसाठी व दुरूस्ती करण्य ासाठी सहकारी संस्था किंवा असोसिऐशन यांच्या प्रतिनिधींना सदर जागेत प्रवेश करण्याचा व अशी डागडुजी व दुरूस्ती करण्याचा हक्क अधिकार आहे व राहील. सदर इमारतीवरील गच्ची सार्वजनिक वा सामाईक न ठेवता एखाद्या खरेदीदाराला त्याच्या एकमेव वापरासाठी व उपयोगासाठी दिली असली तरी सुध्दा अन्य फ्लॅटधारकांना सदर खरेदीदार यांना सोयीस्कर असलेल्या जागी त्या गच्चीवर आपला टिव्हीचे अॅटींना फक्त डीश अॅटींना लावता येईल. सदर इमारतीतील गच्ची ,खुल्या जागा ,पार्कींगच्या जागा इत्यादी जर प्रवर्तकांना कोणाला एकमेव वापरण्याकरीता दिलेल्या नसतील तर प्रवर्तकानी अशा जागेचा वापर करण्यास किंवा जागेचा वापर करण्याचा एकमेव हक्क अधिकार प्रवर्तकांनी अन्य कोणालाही देण्याच्या जागी खरेदीदार कोणतीही हिल्ला हरकत किंवा तक्रार करणार नाही.

25) सदर मिळकतीच्या ले-आऊट मध्य दर्शविलेल्या खुल्या जागा स्वत:कडे ठेवण्याचा हक्काधिकार प्रवर्तकाना आहे .व राहील अशा खुल्या जागेवर मिळणारा एफ.एस.आय वापरून त्याठिकाणी करमणुक किंवा सांस्कृतिक हॉल, क्लब हाऊस ,स्पोर्ट कॉम्प्लेस किंवा अन्य प्रकारचे बांधकाम प्रवर्तकाना करता येईल त्याची मालकी व हक्क स्वत:कडेच राखुन ठेवता येईल. अशा खुल्या जागा करमणुकीचा किंवा सांस्कृतिक हॉल,क्लब हाऊस,स्पोर्टस कॉम्प्लेक्स किंवा अन्य प्रकारचे बांधकाम प्रवर्तकाच्या एकमेव मालकीचे राहील. अशा जागा अन्य कोणास कोणत्या कारणासाठी वापरण्यास द्यायचे किंवा नाही.आणि द्यावयाचा परवानगी देण्याचा एकमेव हक्क अधिकार प्रवर्तक यांनाच आहे व राहील. आणि त्याबाबत या करारानेच खरेदीदार आपली कधीही रद्द करता येणारी संमती मान्यता देत आहे.

26)नोदंणी अधिनियमानुसार निर्धारीत करण्यात आलेल्या कालमर्यादेत प्रस्तुतचा करार नोंदणीसाठी योग्य त्या दस्त नोंदणी कार्यालयात खरेदीदारांनी हजर करावयाचा आहे.त्याबाबतची माहिती खरेदीदारांनी प्रवर्तकांना दिल्यानंतर अशा कार्यालयात जाऊन प्रवर्तक प्रस्तुतचा केल्याची कबुलायत देतील.

27)या करारनुसार खरेदीदारांना पाठवावयाच्या नोटीस या दस्तात दिलेल्या त्यांच्या पत्यावर रजि.ए.डी. अंडर सर्टीफिकेट ऑफ पोस्टींगने पाठविल्या जातील व त्या तशी पाठविल्यानंतर त्या नोटीस खरेदीदारांना मिळविलेल्या आहेत. त्या त्यांच्यावर योग्य रित्या बजावल्या गेल्या आहेत. असे समजले जाईल.

28) सध्या प्रचलित असलेल्या किंवा भविष्यात केल्या जाणाऱ्या कोणत्याही कायद्यानुसार किंवा त्या खालील नियमानुसार कोणतेही सर्टीफिकेट ऑर्डर,नो ऑब्जेक्शन हजर करण्याची जबाबदारी खरेदीदारांवर टाकली गेली असेल किंवा टाकली गेल्यास असे सर्टीफिकेट ,ऑर्डर, नो ऑब्जेक्शन खरेदीदारांना अशा कायद्याखाली किवा नियमाखाली निर्धारीत केलेल्या मुदतीत .हजर व सादर करावे लागेल.

29) सदर प्रकल्पाातील अन्य फ्लॅट ,कार्यालये, पार्कींग स्पेसेस गार्डन स्पेसेस इ.प्रवर्तकांनी अन्य खरेदीदारास किंवा व्यक्तीस संस्थेस संघटनेस किवा फर्मला विकण्याचे किंवा विशेष वापरावयास कामी खरेदीदारास कोणताही हिल्ला हरकत वा तक्रार करता येणार नाही.

30) सदर इमारतीतील फ्लॅट बाबत किंवा सदर मिळकती बाबत एक किंवा अनेक सहकारी संस्था किंवा असोसिएशन स्थापन करण्याचे प्रवर्तकांनी ठरविल्यास त्याबाबत खरेदीदारांना कोणतीही हिल्ला हरकत वा तक्रार करता येणार नाही. अशा कोणासही ही प्रसंगी अशा प्रत्येक संस्थेचे नाव स्वंतत्र व वेगवेगळी खरेदीखते प्रवर्तक लिहून व नोंदवुन देतील. अशा सर्व संस्थेचे एकत्रिकरण करण्याचा किंवा अशा सर्व संस्थाबाबत एक सर्वोच्च संस्था स्थापन करण्याचा एकमेव हक्काअधिकार स्वतःच्या एकमेव अखत्यारीत प्रवर्तकांना आहे. व राहील. यापुढे असेही मान्य व कबुल करण्यात येते की, सदर प्रकल्पातील न विकलेले फ्लॅट जागा इत्यादी आपल्या एकमेव हक्काधिकारात प्रवर्तक यांना आहे. व राहील. त्याकामी खरेदीदार व खरेदीदाराच्या स्थापन केलेल्या संस्थेस कोणतााही हिल्ला हरकत तक्रार वा अडथळा करता येणार नाही. तसेच अशा विक्रीचे कामास खरेदीदारास किंवा खरेदीदाराच्या स्थापन केलेल्या संस्थेस कोणतेही कॉर्पोरेशन ,कॉन्ट्रीब्युशन ,ट्रान्सपर फि किंवा अन्य तऱ्हेने कोणताही आर्थिक मोबदला प्रवर्तकाकडून किंवा असे फ्लॅट खरेदी करणाऱ्या खरेदीदाराकडून ट्रान्सफरीकडून असायजनीस मागता येणार नाही किवा तसा तो दिला जाणार नाही. तसेच तसा न विकल्या गेलेल्या फ्लॅट बाबत किंवा जागेबाबत कोणतीही वर्गणीची रक्कम खरेदीदारांना खरेदीदारांच्या स्थापन केलेल्या संस्थेस किंवा तिच्या सभासदांना प्रवर्तकांकडून मागता येणार नाही सदर मिळकतीतील शिल्लक असलेल्या शिल्लक राहीलेल्या जादा मिळणाऱ्या एफ.एस.आय. चा वापर करण्याचा एकमेव हक्काधिकार प्रवर्तकांना आहे व राहील त्याकामी खरेदीदारांना किंवा खरेदीदारांच्या

स्थापन केलेल्या संस्थेचे किंवा तीच्या सभासदांना कोणतीही हिल्ल्[हरकत तक्रार वा अडथळा करता येणार नाही.

31) सदर मिळकतीचे खरेदीखत करून देण्यापुर्वी खाली परिशिष्ट-1 यात वर्णन केलेल्या मिळकतीपैकी काही भाग कोणत्याही शासकीय अधिकाऱ्याकडून संपादीत केला गेल्यास ज्याबाबतची भरपाई आर्थिक स्वरूपात किवा एफ.एस.आय.च्या स्वरूपात घेण्याचा व मिळविण्याचा हक्काधिकार प्रवर्तक यांनाच आहे व राहील.

32) सदर फ्लॅटचे या करारात लिहीलेले क्षेत्र हे अंदाजाने लिहीलेले आहे व ते क्षेत्र वाढविण्याचा किंवा कमी होण्याचा संभव आहे व त्या प्रमाणात सदर फ्लॅटच्या किंमतीत वाढ किंवा घट होईल क्षेत्र वाढले तर वरील मोबदल्याच्या व्यतिरिक्त जादा क्षेत्राची त्या प्रमाणात होणारी जादा रक्कम खरेदीदारांनी प्रवर्तकांना द्यावयाची असुन सदर फ्लॅटच्या क्षेत्रात घट झाल्यास त्याप्रमाणात सदर फ्लॅटच्या मोबदल्यात रक्कमेत घट केली जाईल.

33)प्रवर्तक सदर फ्लॅटचे अंतर्गत बांधकाम परिशिष्टामध्ये नमुद केलेल्या सुविधा व सुखसोयीनुसार करणार आहे. तथापि सदर फ्लॅटच्या अंतर्गत सुविधा व सुखसोयींचे बांधकाम करतांना अगर करण्यासाठी काही बांधकाम साहित्य खरेदीदारांना पुरविल्यास सदर पुरविलेल्या साहित्याच्या किंमतीची वजावट सदर फ्लॅट खरेदीच्या किंमतीमधुन करावयाची नाही. असे उभयतामध्ये ठेवलेले आहे.

34)सदर फ्लॅटचा वापर खरेदीदारांनी ज्या कारणासाठी सदर फ्लॅट त्यांना खरेदी दिली आहे. किंवा सदर फॅलटचा जो वापर संबंधीत बांधकाम नियोजन अधिकाऱ्यांनी निर्धारीत केलेला आहे त्याच कारणासाठी करावयाचा आहे. त्यात कोणत्याही कारणास्तव व सबबीवर बदल करता येणार नाही.

35) प्रस्तुतचा करार महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅटस ॲक्ट 1963 महाराष्ट्र को-ऑपरेटीव्ह सोसायटीज ॲक्ट 1960 महाराष्ट्र ओनरशिप ॲक्ट 1970 व त्याखाली करण्यात आलेल्या नियमास पोट नियमास व त्यातील तरतुदीस पात्र आहे व राहील.

अ) सामुहिक जागा व सोयी सुविधा

1) वर कलम 1 मध्ये वर्णन केलेली जमीन व मोकळी जागा

2) इमारतीचे प्रवेश व तेथील मोकळी जागा

3) इमारतीचा पाया आर.सी.सी. स्ट्रक्चर आणि मेन भिंती.

4) इमारतीतील जिना व लिफ्ट

5) सामुहिक ड्रेनेज पाणी व विद्युत लाईन्स

6) सामुहिक तळमजल्यावरील व गच्चीवरील पाण्याची टाकी पाईप्स प्लंबींग साहित्य इत्यादी

7) संरक्षक भिंत आणि तारा व गेट

ब) मर्यादीत सामुहिक सोयी सुविधा

1) दोन फ्लॅट मधील सामाईक विभाजक भिंत ही दोन्ही फ्लॅटची मर्यादीत सामुहिक मिळकत असे

2) ज्या फ्लॅटला मोकळी जागा अलाऊट करण्यात आलेली आहे. ती फक्त त्यांना वापरण्याचा हक्क असे.

3) फ्लॅट मध्ये येण्यासाठीचा असणारा जिना व लिफ्ट समोरील मोकळी जागा परंतु सदरची जागा ही समान ठेवणे नोकरांना झोपण्यासाठी वापरावयाची नाही.

4) लिहून देणार यांनी फ्लॅट धारकांना कराराने ठेवलेले दिलेले कार पार्कींग ,टू व्हीलर पार्कींग,मोकळी जागा, टेरेसवरील गच्ची

5) प्रत्येक फ्लॅटला लागुन असलेली गच्ची

6) करारात उल्लेख केलेला इतर मर्यादीत सुविधा

स्पेसीफिकेशन

1) बांधकाम आर.सी.सी. बांधकाम 6 इंच लाल विट बांधकाम

2) फ्लोरींग हॉल, डायनिंग पॅसेज ,किचन बेडरूम ,टू बाय टू. व्हेट्रीफाईड टाईल्स तसेच बाथरूम टॉयलेट मध्ये डेडो टाईल्स व अँटीस्कीड टाईल्स,

3) ग्लेज टाईल्स – ग्लेज टाईल्स 7 फुटा पर्यंत बाथरूम मध्ये ,व टॉयलेट मधे 4 फुटा पर्यंत

4) किचन ओटा मार्बल/ग्रेनाईट– किचन स्टील सिंक सहीत तसेच 4 फुटा पर्यंत ग्लेज टाईल्स

5) प्लंबींग कन्सील्ड– प्लबींग मिक्सर शॉवर

6) दरवाजे– मुख्य दरवाजा,लॅमिनेटेड फिनिश सहीत

7) खिडक्या –थ्री ट्रॅक पावडर कोटेड.अॅल्युमिनियम खिडकी एम.एस.ग्रील सह

8) वायरींग –प्रत्येक रूम मध्ये कन्सील्ड वायरींग

9) लिफ्ट –फॅसिलिटी जनरेटर बॅक अप सिस्टीमसह

10) पेटींग–आतील भिंतीस ऑईल बॉंड,तसेच बाहेरील भिंतीस सिमेंट पेंट

येणे प्रमाणे हा करारनामा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना आपल्या राजीखूशीने अक्कल हुशारीने समजुन उमजुन लिहून दिला असुन त्यावर आपल्या सह्या खालील साक्षीदारासमक्ष केल्या आहे असे.

साक्षीदारांनाही लिहून देणार व लिहून घेणार यांच्या समक्ष आपआपल्या सह्या केल्या आहेत

सही लिहून देणार---------------------------------

सही लिहून घेणार---------------------------------

साक्षीदार

1)सही --

नाव--

पत्ता--

2)सही --

नाव--

पत्ता--

Letter of Allotment

To,　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　Date　/　/

____

____

Subject:- Allotment of Residential Flat No.
in project :- Cool Homes
Situatated at Gat No. 78/2 plot No. 2,Off
ring road ,Om park Bhusawal dist Jalgaon

Dear Mr.

We thank you for your application dated / / and for the payment required for the purpose of allotment of your Cool Homes residence .It is indeed our pleasure to inform you that the residential flat booked by you via application form dated / / has now been allotted to you.

The terms and conditions as stated in the Application from shall continue to be binding in respect of the allotment of the Residential Flat .The details of the Residential flat allotted and your address in our records for the purpose of correspondence are as under :-

Name Address and Contact Details of Allottee	
Unit No	
Name of Building	
Type of Residence	
Carpet Area	
Exclusive	
Balcony /Verandah /Terrace Area	
Consideration Value	

You can contact your on boarding Relationship Manager for any queries or assisatance at the following coordinates

[Name of the Relationship Manager]
Direct line
E mail

I would like to take this apportunity to thank you for the trust that you have resposed in the Cool Homes Group and assured you of your best services at all times

Warm Regards
For ______________________

General Manager Customer Care