



JAIN BUILDCON

BUILDERS & DEVELOPERS

Shop No.44, Sahakari Audyogik Vasahat, Ajanta Road, Jalgaon - 425003
+91 94227 72757, +91 95956 14124 jainbuildcon19@gmail.com

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- १ -

सौदापावती करारनामा

सदरचा सौदापावती करारनामा मौजे पिंप्राळा शिवारातील जळगांव शहर महानगरपालिका जळगांव यांचे हद्दीतील रहिवासी "शिव नमन" या इमारतीमधील फ्लॅट/दुकान/ऑफीस जागेचे सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्याचे वापर हक्कासहची किंमत रुपये/- अक्षरी रक्कम रुपये मात्रची ता. / / २०२३ रोजी जळगांव मुक्कामी लिहून दिला असे.

१) -----

उ.व. वर्षे, व्यवसाय-

पॅन :

आधार :

२) -----

उ.व. वर्षे, व्यवसाय-

पॅन :

आधार :

दोघे रा.

लिहून घेणार



Jain Buildcon

Aliy.
Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- २ -

१) श्रीमती निर्मला वसंत थोरात

उ.व. ६२ वर्षे, व्यवसाय-गृहीणी,

पॅन : ALVPT5469J

आधार नंबर : ५५८८ २६२७ १५३८

रा. प्लॉट नंबर ३८, विवेकानंद नगर,

जिल्हा पेठ, जळगांव, ता. जि. जळगांव.

लिहून देणार
(जागा मालक)

२) जैन बिल्डकॉन

PAN - AAOFJ1514E

तर्फे भागीदार

अ) श्री. आकाश अरविंदकुमार जैन

उ.व. ४१, व्यवसाय- व्यापार

आधार नंबर : ८३०१ १२५९ ९३८१

ब) श्री. मनोजकुमार इंदरचंद सुराणा

उ.व. ५५, व्यवसाय- व्यापार

आधार नंबर : ८९२२ २५२८ ४५५७

सर्व रा. दुकान नंबर ४४,

सहकारी औद्योगिक वसाहत लि.,

अजिंठा रोड, जळगांव, ता. जि. जळगांव.

लिहून देणार
(विकासक)

कारणे सौदेपावती करारनामा लिहून देतात की,

Jain Buildcon

Jain Buildcon
All
Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- ३ -

या सौदेपावती करारनाम्यात लिहून घेणार व लिहून देणार या संज्ञेत त्यांचे वंशज, वारसदार, कुटूंबिय प्रतिनिधी, भागिदारी संस्थेचे सर्व भागीदार यांचा समावेश आहे.

मिळकतीचे वर्णन

तुकडी जिल्हा जळगांव, पोट तुकडी तालुका जळगांव, पैकी मौजे पिंप्राळा शिवारातील जळगांव शहर महानगरपालिका हद्दीतील :-

पिंप्राळा शेत गट नंबर ५१/१अ यात मे. जिल्हाधिकारी सो., जळगांव यांचेकडून बिनशेती हुकूम नंबर आर.बी./एल.एन.ए./एस.आर./५७/७३ दि. २१/०१/१९७४ नुसार व त्यांनी मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे बखळ प्लॉटस् पाडलेले आहेत. त्यापैकी-

बखळ प्लॉट नंबर १३ यास संगणीकृत ७/१२ उताऱ्याप्रमाणे नंबर ५१/१अ/पै/प्लॉट/१३ असा असून याचे क्षेत्र ५४७.०६ चौ.मि. आहे.

सदर क्षेत्राचे जागेवरमे. सहाय्यक संचालक सो., नगर रचना विभाग जळगांव शहर महानगरपालिका, जळगांव यांचेकडील बांधकाम परवानगी पत्र क्रमांक टी.पी./बी.पी./४८९ दि. ०८/०९/२०२१ अन्वये वाणिज्य व रहिवासी इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे. सदर इमारतीस "शिव नमन" असे नाव दिलेले आहे. सदर इमारत ही महारेरा अंतर्गत नोंदणीकृत असून त्यांचा नोंदणी क्रमांक असा आहे. त्या बांधीव इमारतीमधील --

Jain Buildcon

२०१४

२०१४

Jain Buildcon

AI

Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- ४ -

-----मजल्यावरील -----नंबर -----(-----)

बांधीव क्षेत्र चौ.मि.	कारपेट क्षेत्र चौ.मि.	तळ जमिनीचे सामाईकातील अविभाज्य हिस्सा चौ.मि.	इमारतीचे सामाईक सुखसोईतील हिस्सा
			%

यात बेडरूम, ... टॉयलेट लिव्हिंग रुम,
.....किचन रुम असे बांधकाम सुरु आहे.

सदर इमारती मधील तळ जमीन, पार्कींगची जागा, सेप्टीक टँक, कंपाऊंडची भिंत, कंपाऊंड गेट, इमारतीतील गच्ची पर्यंतचा जिना, लिफ्ट, गच्चीवरील पाण्याची एक टाकी तसेच जमिनी खालील एक पाण्याची टाकी, ओपन डक्ट, तळ मजल्यावरील एक टॉयलेट, सामाईकातील नळ फिटिंग, सामाईकातील इलेक्ट्रीक फिटिंग, सामाईकातील सॅनिटरी फिटिंग, सदर इमारतीच्या मुख्य भिंती, कॉलम, बीम, छत, तळ जागेवरील सामाईकातील बोअरवेल, त्यावरील इलेक्ट्रीक पंप, म्युनिसिपल पाण्याचे दोन कनेक्शन, इमारतीतील दिवे, लिफ्ट वगैरे हे सर्व युनिट धारकांसाठी सामाईकात वापरासाठी आहे. वरील सर्व सामाईक सुखसोई तुम्हास वापरणेचा हक्क आहे व त्यात तुमचा अविभाज्य हिस्सेराशीने सामाईक हिस्सा आहे. सदर इमारतीचे तळ मजल्यावर दुचाकी वाहनतळ (पार्कींग) व तळ घरात चार चाकी वाहनतळ (पार्कींग) आहे. सदर पार्कींग ही इमारतीतील फ्लॅट धारकांसाठीच रहावयाची आहे. सदर मिळकतीमध्ये आमचे संपूर्ण खर्चाने इलेक्ट्रीक फिटिंग व नळ फिटिंग करून दिलेली असून त्यासाठी लागणारे इलेक्ट्रीक मिटर तुम्ही तुमचे खर्चाने घ्यावयाचे आहे.

Jain Buildcon

Always

Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- ५ -

यासी चतुःसिमा :-

पुर्वेस :-

पश्चिमेस :-

उत्तरेस :-

दक्षिणेस :-

येणेप्रमाणे वर सविस्तर वर्णन केलेली चतुःसिमेतील युनिट जागा आतील दरवाजे, खिडक्या, किचन ओटा, इलेक्ट्रीक फिटींग, नळ फिटींग, फ्लोअरींग वगैरे, सदर फ्लॅट मध्ये केलेल्या इतर सुखसोई तसेच या रहिवासी इमारतीतील वर उल्लेख केल्याप्रमाणे फ्लॅट धारकांसाठी असलेल्या सुखसोईतील अविभाज्य हिश्याचे वापर हक्कासह व तदंगभुत वस्तुसह लिहून देणार यांना पुर्ण मालकी हक्काने रक्कम रुपये अक्षरी रक्कम रुपये ----- मात्रवर कायम खुश खरेदी देण्याचा आज रोजी सौदेपावतीचा करारमाना केला आहे. (जिचा उल्लेख यापुढे "मिळकत" असा केलेला आहे.)

सदर व्यवहाराचे पोटी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना खालीलप्रमाणे रक्कम अदा करावयाच्या आहे व राहिल. --

रक्कम रुपये

तपशिल

रुपये/- (रुपये मात्र) सदरचा करारनामा करतेवेळी देणेची आहे. (एकूण किमतीच्या ३०% पेक्षा जास्त असणार नाही.)

non-attachable
20/11/19
19/11/19

Jain Buildcon
Allu
Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- ६ -

रूपये/- (रूपये मात्र) लिहून देणार यांनी
पाया भरणी (प्लिथचे बांधकाम) पुर्ण केल्यानंतर दहा दिवसांचे
मुदतीत देणेची आहे. (एकूण किंमतीच्या ४५% पेक्षा जास्त
असणार नाही)

रूपये/- (रूपये मात्र) लिहून देणार यांनी
इमारतीचे प्रत्येक स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण केल्यानंतर स्लॅबचे
हिशयेराशीनुसार होणारी रक्कम दहा दिवसांचे मुदतीत
वेळोवेळी देणेची आहे. (एकूण किंमतीच्या ७०% पेक्षा
जास्त असणार नाही)

रूपये/- (रूपये मात्र) इमारतीचे वीट
बांधकाम व बाह्य प्लॅस्टर पुर्ण झालेनंतर १० दिवसांचे आत
देणेची आहे. (एकूण किंमतीच्या ७५% पेक्षा जास्त असणार
नाही)

रूपये/- (रूपये मात्र) भिळकती या
मजल्यावर आहे त्या मजल्यावरील स्वच्छता विषयक
जुळण्या, जिने ओसऱ्या यांचे काम पुर्ण झालेनंतर १०
दिवसांचे आत देणेची आहे. (एकूण किंमतीच्या ८०%
पेक्षा जास्त असणार नाही)

रूपये/- (रूपये मात्र) इमारतीचे बाह्य
प्लंबिंग, आतील प्लॅस्टरचे काम पुर्ण झालेनंतर १० दिवसांचे
आत देणेची आहे. (एकूण किंमतीच्या ८५% पेक्षा जास्त
असणार नाही)

received n.s.

6/1/14

7/1/14

Jain Buildcon

Ally

Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- ७ -

रूपये/- (रूपये 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)

रूपये/- (रूपये मात्र) इमारतीचे भोगवटा

प्रमाणपत्र प्राप्त होवून लिहून देणार यांना भिळकतीचा कब्जा

स्विकारण्या संदर्भाने लिहून देणार यांनी लेखी कळविल्याचे

दिनांकापासुन १० दिवसांचे आत देणेची आहे. (एकूण

किंमतीच्या १०० टक्के रक्कम)

रूपये/- (रूपये मात्र)

असे वर नमुद केले प्रमाणे संपुर्ण रक्कम लिहून देणार यांना अदा करावयाची आहे.

तसेच वरील रक्कमे व्यतिरिक्त रजिस्टर खरेदीखत / करारनामा साठीचे वकील फी व इतर

खर्च + जी.एस.टी. + इले. मिटर व म.रा.वि.मं.डी.पी. खर्च + म.न.पा. नळ कनेक्शन +

मॅटेनन्सपोटी रक्कम लिहून देणार यांना वेगळे अदा करावयाचे आहे.

सदर सौदेपावतीचे बयाणा पोटी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना

खालील प्रमाणे रक्कम अदा केलेली आहे.

Jain Buildcon
Allway
Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- ८ -

बयाणाचा तपशिल :-

वरील प्रमाणे रक्कम तुमचेपासून मिळालेले आहेत. बाकी राहिलेली रक्कम वर नमुद केलेल्या टप्प्याप्रमाणे तुम्ही वेळोवेळी द्यावयाची आहे व राहिल.

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

Jain Buildcon

Ally

Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- ९ -

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

लिहून देणार यांनी स्थावर मिळकत नियमन अधिकाऱ्याकडे (दि रियल इस्टेट रेग्युलेटरी अॅथारिटी) महारेरा हा प्रकल्प / परियोजना मुंबई येथे दिनांक रोजी संदर्भाखाली नोंदविला आहे. त्या नोंदणीची छायांकीत प्रत या करारा बरोबर जोडली आहे.

लिहून घेणार व लिहून देणार मान्य करतात की, त्यांनी मंजूर केलेले प्रतिनिधीत्व केलेले तसेच एकमेकांना दिलेली आश्वासने ते एकमेकांशी प्रामाणिक राहून पूर्ण करतील

Jain Buildcon
Allu
Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- १० -

तसेच ठरलेल्या सर्व अटी व शर्ती तसेच करारात केलेले वायदे या सर्व गोष्टी या करारान्वये खालील प्रमाणे करण्याचे ठरविण्यात आले आहे.

लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यानचा करार उक्त अनिधनियमाच्या कलम १३ अन्वये लिखित स्वरूपात करण्याचे ठरले आहे. सदर करार नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये नोंदणी करण्याचे ठरले आहे.

प्रस्तुतचे करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्तीस आधिन राहून लिहून घेणार व लिहून देणार यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व उभयतांचे दरम्यानचे करारानुसार लिहून देणार यांनी सदर मिळकत लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे व लिहून घेणार यांनी सदर मिळकत खरेदी करण्याचे मान्य केल्यामुळे सदरचा करारनामा लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभात लिहून देत आहे.

सदर कराराच्या अटी व शर्ती :

०१) लिहून देणार हे सदरहु प्रकल्पासंदर्भात स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारत नकाशा व इतर नकाशे तसेच मंजूरीच्या अटी व शर्तीनुसार **परिशिष्ट १ (प्लॉटचे वर्णन)** यात वर्णन केलेल्या मिळकतीत **"शिव नमन"** या नांवाने 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 मंजूर नकाशानुसार वाढीव बांधकाम करण्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कायमची संमती दिली आहे. तसेच बांधकाम करतेवेळी कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलामुळे सदरहु मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करावयाचा असल्यास त्याकामी

Jain Buildcon

Ally

Partner

देखील लिहून घेणार यांनी सदरचे दस्ताने कायमची संमती दिली आहे. अशावेळी लिहून घेणार यांची वेगळी संमती घेणे आवश्यक राहणार नाही, मात्र शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलाचे व्यतीरीक्त लिहून देणार यांनी मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशा वेळी जर लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे मिळकतीचे क्षेत्र, तपशील, स्थिती यात बदल होत असल्यास त्यावेळी लिहून घेणार यांची लेखी संमती घेणे लिहून देणार यांचेवर बंधनकारक आहे व राहिल.

०२) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडून खरेदी घेत असलेल्या मिळकतीचे वर्णन प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस नमुद **परिशिष्ट-२** यात नमुद केले असुन मिळकतीची किंमत रूपये/- (रूपये -----

मात्र) ठरविण्यात आली आहे. मिळकतीची किंमतीत मिळकत पुरविण्यात येणाऱ्या संपुर्ण सोईसुविधा, (त्याचे वर्णन दस्ताचे अखेरीस नमुद **परिशिष्ट-३** मध्ये करण्यात आलेले आहे) यांचा समावेश आहे. मिळकतीचे वापरासाठी या सामाईक जागा, सोई सवलती लिहून देणार उपलब्ध करून देणार आहे त्यांचे वर्णन देखील **परिशिष्ट-३** यात करण्यात आले आहे.

०३) वर नमुद केल्याप्रमाणे ठरलेल्या मुदतीत किंमतीपोटी ठरलेली रक्कम अदा करणे ही या कराराची महत्वाची शर्त आहे. लिहून घेणार यांनी मुदतीत किंमतीची रक्कम दिली नाही या कारणास्तव लिहून देणार यांनी सदरचा करारनामा रद्द केल्यास लिहून घेणार यांचेकडून मिळकतीचे किंमतीपोटी स्विकारलेल्या रक्कमेतुन खर्च वजा करता शिल्लक रक्कम लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना साठ दिवसांचे मुदतीत परत करतील. सदरची रक्कम परत करतेवेळी लिहून घेणार यांनी प्रस्तुत करारनामा रद्द केल्याचा लेख लिहून देणार यांचे लाभात लिहून व नोंदवून देणेचे मान्य केले आहे. लिहून देणार यांनी करारनामा रद्द केल्यानंतर मिळकत खरेदी घेण्याचा लिहून घेणार यांचा हक्क संपुष्टात येईल व लिहून घेणार यांना लिहून देणार यांचे विरुद्ध मिळकत

खरेदी मिळणेसाठी व अथवा नुकसान भरपाई मिळणेसाठी कोणतीही कायदेशिर कारवाई करणेचा हक्क राहणार नाही. ही अट लिहून घेणार यांनी स्पष्टपणे मान्य केली आहे. सदर मिळकतीचे किंमतीत विज व पाणी पुरवठ्यासाठी लागणाऱ्या खर्चाचा, जी.एस.टी. चे रकमेचा तसेच या करारनाम्यासाठी व खरेदीखतासाठी लागणारे मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क, मॅटेनन्स, सोसायटी फी वगैरे खर्चाचे रकमांचा समावेश नाही. सदरचा संपूर्ण खर्च लिहून घेणार यांनी त्यांचे पदरखर्चाने करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

०४) लिहून घेणार यांचेकडून प्रस्तुत कराराचा कोणत्याही प्रकारचा भंग झाल्यास लिहून घेणार यांनी या कराराचे शर्तीचा भंग केला असेल ती शर्त नमुद करून त्या शर्त भंगाची जाणिव लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना लेखी रजि. पोष्टाने / कुरियर मार्फत / ई-मेल द्वारे देतील व त्यानंतर ठराविक मुदतीत लिहून घेणार यांनी केलेल्या भंगाची दुरुस्ती करावी असे कळवतील. मात्र यदाकदाचित त्या मुदतीत लिहून घेणार यांनी पुढील कारवाई केली नाही तर लिहून घेणार यांचेकडून मिळालेल्या रकमेतून झालेला खर्च वजा जाता लिहून घेणार यांना द्यावयाची रक्कम दरसाल दरशेकडा ६(सहा) टक्के दराने सरळ व्याज देवून लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना परत करतील. याप्रमाणे रक्कम परत करताच लिहून घेणार यांचा **परिशिष्ट ब** यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीशी कोणताही संबंध राहणार नाही. लिहून घेणार यांना लिहून देणार यावेळी रक्कम परत करतील त्याचवेळी लिहून घेणार यांना लिहून देणार यांनी दिलेले कागदपत्र लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना परत करण्याचे आहेत व करारनामा रद्द केल्याचा लेख लिहून देणार यांचे लाभात लिहून व नोंदवून देणेचा आहे. लिहून घेणार यांना या करारात नमुद केलेल्या पत्यावर पत्र पाठविले म्हणजे ते लिहून घेणार यांना मिळाले असे समजले जाईल.

०५) प्रस्तुत कराराचा विषय असलेली मिळकत **परिशिष्ट ब** यात नमुद केली आहे. या कराराप्रमाणे वर्तन लिहून घेणार यांनी केले तरच सदर मिळकती संबंधी लिहून घेणार यांना

Jain Buildcon

Alloy

Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- १३ -

हक्क प्राप्त होतील अन्यथा प्रस्तुत करार झाल्यामुळे सदर मिळकतीबाबत लिहून घेणार यांना हक्क प्राप्त झाला असे समजले जाणार नाही.

०६) लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांचेकडून जी रक्कम देय होईल ती रक्कम लिहून घेणार यांनी ठरलेल्या वेळी न दिल्यास व त्यानंतर ती रक्कम लिहून देणार यांनी घेण्याचे ठरविल्यास ती रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे. परंतु याप्रमाणे रक्कम व्याजासह स्वीकारलीच पाहिजे असे बंधन लिहून देणार यांचेवर राहणार नाही. व्याजासह थकलेली रक्कम घ्यावयाची किंवा नाही हे लिहून देणार यांचे मर्जीवर अवलंबून राहील. त्याबाबत लिहून घेणार यांना कोणतीही तक्रार करता येणार नाही.

०७) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना किंमतीपोटीची रक्कम चेकस्/डिमांड ड्राफ्टस्/ आरटीजीएस/एनईएफटी अन्वये "जैन बिल्डकॉन शिव नमन रेरा अकॉऊंट" या नावाने अदा करणेची आहे. वर नमुद केलेल्या किंमतीच्या रक्कमेत कोणत्याही करांचा समावेश करणेत आलेला नाही. उपरोक्त किंमत ही मिळकतीचा ताबा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना देतेवेळेपावेतो प्रकल्पाच्या बांधकामासंदर्भाने व चालु बांधकामासंदर्भाने लागू असलेले सर्व कर जसे की, जी.एस.टी व इतर कर, उपकर वगळुन आहेत म्हणजेच सदर कर किंमतीचे रक्कमेमध्ये समाविष्ट नाही. तसेच या करांव्यतिरीक्त भविष्यात बांधकाम चालू असे पावेतो व त्यानंतरही जे कोणतेही कर लागू 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 लिहून देणार यांनी मागणी केल्यानंतर १० दिवसांचे मुदतीत लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांनी अदा करणेची आहे. तसेच राज्य शासनाने किंवा केंद्र शासनाने अगर स्वायत्त संस्थेने कोणताही नव्याने कर लागू केल्यास व तो कर भरावा लागल्यास सदरचा कर लिहून घेणार यांनी त्यांचे हिस्सेराशीनसार लिहून देणार यांनी मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे मुदतीत लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अदा करणेची आहे. मात्र यदाकदाचीत असा कर

Jain Buildcon
Allcity
Partner

भरण्याची जबाबदारी आल्यास व ती रक्कम लिहून घेणार यांचे वतीने लिहून देणार यांनी भरल्यास सदरची रक्कम लिहून घेणार यांचेकडून नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसूल करण्याचा संपूर्ण हक्क लिहून देणार यांना प्राप्त आहे. लिहून घेणार हे खरेदी करणार असलेल्या मिळकतीत पाणी व विद्युत कनेक्शन पुरविणेकामी लागणाऱ्या रकमेचा समावेश वर नमुद केलेल्या किंमतीत नाही. पाणी व विद्युत कनेक्शनसाठी लागणारी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना ठरलेल्या किंमती व्यतिरीक्त लिहून देणार यांनी मागणी केल्यानंतर १० दिवसांचे मुदतीत लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देणेची आहे. लिहून घेणार खरेदी करणार असलेल्या मिळकतीत इमारतीचे सामाईक पाणी कनेक्शन मधुन पाणीपुरवठा करणेत येईल. संपूर्ण प्रकल्पामधील सांडपाणी व्यवस्थेकामी जळगांव महानगरपालिका, जळगांव यांचे ड्रेनेज लाईनमध्ये जोडणी करून देण्यात येईल. भविष्यात सदर मिळकती संदर्भात भरावे लागणारे कर देखील लिहून घेणार यांनी अदा करावयाचे आहेत.

०८) या करारात नमुद केलेली मिळकतीची 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 लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना किंमती व्यतिरीक्त त्यांचे हिशोराशीनुसार द्यावयाची आहे. मात्र अशावेळी मागणीपत्रासोबत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना शुल्क वाढी संबंधीत अधिसूचना / आदेश / नियम यांची प्रत द्यावयाची आहे. त्यानुसार सदर वाढीव रक्कम लिहून देणार यांनी मागणी केल्यानंतर १० दिवसांचे मुदतीत लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अदा करावयाची आहे.

०९) **परिशिष्ट २** यात वर्णन केलेली मिळकत या इमारतीत आहे त्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर तसेच त्यासाठी वास्तव्य करणेचा दाखला मिळविल्यानंतर तयार झालेल्या

जागेचे प्रत्यक्ष क्षेत्रफळ मोजले जाईल व अंतिम चटई क्षेत्रफळ ठरवून दिले जाईल व त्यानुसार मिळकतीची अंतिम किंमत ठरवली जाईल हे लिहून घेणार यांना मान्य आहे. मात्र अशी पुर्तता झालेनंतर सदर करारामध्ये नमुद उक्त मिळकतीचे चटई क्षेत्रामध्ये ३ टक्के पर्यंत कोणतीही वाढ अगर घट (बदल) झाल्यास मिळकतीचे किंमतीमध्ये कोणताही बदल करण्यात येणार नाही. परंतु उक्त मिळकतीचे चटई क्षेत्रामध्ये ३ टक्केपेक्षा जास्त घट झाल्यास घट झालेल्या क्षेत्राची किंमत जादा रक्कम धरण्यात येईल व सदरची जादा रक्कम या दिनांकास लिहून देणार यांना प्राप्त झाली त्या दिनांकापासून नियमात विनिर्दिष्ट केलेल्या वार्षिक व्याज दराने ४५ दिवसांचे आत लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना परत करतील. तसेच उक्त सदर मिळकतीचे चटई क्षेत्रामध्ये ३ टक्के पेक्षा जास्त वाढ झाल्यास वाढीव क्षेत्राची किंमत लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना, लिहून देणार 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.

१०) प्रस्तुतचे करारा अंतर्गत नमुद लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कोणत्याही रक्कमा देय असतील त्या रक्कमाकरीता लिहून घेणार यांनी पुर्वी दिलेल्या रक्कमा वर्ग करण्याचा व त्यांचे समायोजन करण्याचा हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना राहिल. त्यावर लिहून घेणार यांना हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही. त्यानुसार देय रक्कमा लिहून घेणार यांनी वेळोवेळी लिहून देणार यांना अदा करावयाच्या आहेत.

११) लिहून देणार याद्वारे कबुल करतात की, सदरहु इमारतीचे नकाशे मंजूर 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 मिळकत खरेदी घेणाऱ्या व्यक्तीला मिळकतीचा ताबा सोपविण्यापुर्वी मिळकत संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र

मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहेत. तसेच स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर पुढील तीन महिन्यांच्या आत खरेदीखत करून देण्यात येईल. ठरवून दिलेल्या वेळेचे पालन करणे पक्षकारांवर बंधनकारक असून तो या कराराचा प्रमुख भाग आहे. लिहून देणार वर हा प्रकल्प ठरवून दिलेल्या वेळेत पूर्ण करून देणेचे जसे बंधन आहे तसेच बंधन लिहून घेणार वरही असून लिहून घेणार यांनी देय असलेली संपूर्ण रक्कम ठरवून दिलेल्या मुदतीत भरणे गरजेची आहे. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देय असलेली संपूर्ण रक्कम इमारत राहण्यासाठीच्या परवानगी नंतर लगेचच द्यावयाची आहे तसेच सर्व देणी देण्यासाठी जी मुदत दिली आहे ती पाळणे लिहून घेणार यांचेवर सक्तीची आहे.

१२) तसेच याउपरही भविष्यात कोणत्याही कारणास्तव सदरहू प्रकल्पाचे / इमारतीचे संबंधाने लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलींच्या बदलाने वर नमुद उपलब्ध चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदर वाढीव चटई क्षेत्रावर लिहून देणार यांचाच मालकी हक्क राहील व त्यानुसार सदर वाढीव चटई क्षेत्रानुसार बांधकाम करण्याचा हक्क लिहून देणार यांना राहिल व त्याबाबत लिहून घेणार यांनी कोणतीही हरकत घ्यावयाची नाही. मात्र सदर 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.

१३) जर लिहून देणार यांनी प्रकल्प / उक्त इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून लिहून घेणार यांना मुदतीत कब्जा देण्यास कसुर केल्यास या कारणासाठी लिहून घेणार यांना अंग काढून घ्यावयाचे नसल्यास त्यासाठी ठरवून दिलेल्या नियमानुसार वेळ पाळण्यात झालेल्या विलंबासाठी लिहून घेणार स्टेट बँक ऑफ इंडियाच्या प्रचलित व्याजदराने सदर व्याजाची मागणी करू शकेल. तसेच दर महिन्याच्या विलंबाच्या आधारेही असे व्याज मागण्याचा अधिकार लिहून घेणार यांना राहील. तसेच लिहून घेणार यांनी उशिरा केलेल्या देय रकमेसाठी नियमानुसार ठरवून दिलेल्या दराने व्याज देणेचे बंधन लिहून घेणार यांचेवर आहे.

१४) लिहून देणार यांचे हक्कांना काही बाधा न आणता, या करारान्वये लिहून घेणार 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 लिहून देणार यांना आहे. तथापि त्यासाठी लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना १५ दिवसांची नोटीस लिहून घेणार यांचे पत्त्यावर रजिस्टर पोस्टाने / कुरियरने अथवा लिहून घेणार यांचे इमेल पत्त्यावर पाठवतील व आशा नोटीसीद्वारे लिहून देणार उद्देश स्पष्ट करतील. तथापि संधी देवूनही लिहून घेणार यांनी अटी व शर्ती पूर्ण न केल्यास नोटीसीत नमुद केलेल्या मुदती नंतर लिहून देणार यांना सदर करार कायमस्वरूपी रद्द करण्याचा एकतर्फी हक्क राहील. सदरचा करार समाप्त / रद्द झाल्यावर लिहून देणार यांना योग्य वाटेल अशा संपूर्ण स्वेच्छा निर्णयाने उक्त मिळकत त्रयस्थ इसमास विक्री करण्यास लिहून देणार हक्कदार असतील व तसे लिहून देणार यांना स्वातंत्र्य असेल.

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

१५) लिहून देणार यांनी उक्त इमारतीत व सदनिकेमध्ये पुरवावयाच्या सुविधा, पक्क्या बसविलेल्या वस्तु व जोडण्या (Fixtures and Fittings) आणि स्वच्छता विषयक जोडण्या

Jain Buildcon
Pune

Jain Buildcon
All India
Partner

व उद्वाहन या सारख्या सोयी सुविधांचे तपशीलासह सविस्तर माहिती या करारासोबत जोडलेल्या
परिशिष्ट-३ मध्ये नमुद करून दिलेल्या आहेत.

१६) लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांनी प्रस्तुतचे करारामध्ये नमुद सर्व देयकांचे प्रदान देय दिनांकास केल्यास **दिनांक ३१ मार्च २०२५** रोजी किंवा त्यापुर्वी मिळकतीचा ताबा लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना देतील. जर लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना ठरलेल्या मुदतीत मिळकतीचा ताबा देण्यास टाळाटाळ केल्यास व लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेली रक्कम परत देणेची मागणी केल्यास लिहून घेणार यांनी मागणी केल्याचे १ तारखेपासून १५ दिवसांचे मुदतीत लिहून देणार हे लिहून घेणार यांची रक्कम व्याजासह परत देतील. लिहून देणार यांनी किंमतीची रक्कम + व्याज यांचा परतावा लिहून घेणार यांना केल्यास सदर मिळकत खरेदी घेणेचा लिहून घेणार यांचा हक्क संपुष्टात येईल. तथापि लिहून देणार यांना ठरलेल्या मुदतीत मिळकतीचा ताबा देता आला नाही व त्यासाठी लिहून देणार यांनी योग्य तो संयुक्तिक खुलासा केल्यास त्यानुसार लिहून देणार व लिहून घेणार आपआपसात ठरवून दिलेल्या वेळेप्रमाणे मिळकतीचा ताबा देणेची तारीख निश्चित करतील. तथापि लिहून घेणार यांना हे ही मान्य आहे की, **इमारत पूर्ण होण्यास जर**

अ) युद्ध, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती,

ब) शासनाची, न्यायालयाची आणि / किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम, अधिसूचना

या कारणांमुळे विलंब होत असेल तर सदर कारण संपुष्टात आल्यानंतर लिहून घेणार व लिहून देणार हे आपसात ठरवतील त्यानुसार सदर व्यवहाराची मुदत वाढ होईल.

१७) **ताबा घेण्यासाठी कार्यपद्धती :-** इमारत वास्तव्य करण्याचा दाखला सक्षम अधिकाऱ्याकडून लिहून देणार यांना प्राप्त झाल्यानंतर ७ दिवसांचे आत लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना मिळकतीचा ताबा घेणेसाठी लेखी नोटीसीद्वारे कळवतील तसेच अशा

Jain Buildcon

Ally

Partner

नोटीसीचे ३ महिन्यांचे आत लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभात हस्तांतरण दस्त करून देतील. त्यात कसुर झाल्यास लिहून घेणार यांची क्षतिपूर्ती करण्याचे लिहून देणार मान्य करीत आहेत व हमी देत आहेत. मिळकतीचा ताबा स्विकारणेपूर्वी करारानुसारची सर्व देणी लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांनी देणे गरजेचे आहे. तसेच देखभालीचा सर्व खर्च (मेंटेनन्स चार्जेस) देणेंस लिहून घेणार जबाबदार राहतील.

१८) लिहून घेणार यांनी वर नमुद केल्यानुसार रक्कमांचे प्रदान केल्यानंतर लिहून देणार यांनी उक्त मिळकत वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहे असे कळविणारी लेखी नोटीस लिहून घेणार यांना दिल्यापासून १५ दिवसांचे आत लिहून घेणार यांनी मिळकतीचा कब्जा घेणे गरजेचे आहे. तथापि कब्जा घेणेपूर्वी आवश्यक असणारी क्षतीपूर्ती (इंडेमनिटी), हमीपत्र (अंडरटेकिंग) तसेच अनुषंगीक कागदपत्र जी ठरवून देणेत आली आहेत ती सर्व लिहून घेणार यांनी मिळकतीचा ताबा घेतेवेळी लिहून देणार यांना देणे गरजेचे आहे. लिहून घेणार यांनी मुदतीत मिळकतीचा कब्जा घेतला नाही तर मिळकतीचा प्रत्यक्ष ताबा घेई पावेतोच्या मुदतीतील देखभालीचा खर्च (मेंटेनन्स चार्जेस) लिहून देणार यांना देणेंस लिहून घेणार जबाबदार राहतील.

१९) लिहून घेणार यांना मिळकतीचा ताबा दिल्याचे दिनांकापासून पाच वर्षांचे कालावधीत मिळकतीत किंवा ज्या इमारतीत मिळकत 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 लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचे निदर्शनास आणून दिलेनंतर जेथे शक्य असेल तेथे लिहून देणार त्यांचे खर्चाने असे दोष दूर करतील आणि असे दोष दूर करणे शक्य नसल्यास त्याची नुकसान भरपाई लिहून घेणार यांना लिहून देणार करून देतील. जर इमारतीमध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा साहित्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर ते प्रकरण ताबा सुपुर्द केल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत लिहून घेणार यांनी नियामक प्राधिकरणाकडून निर्धारित करण्यात येईल अशी फी