

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- २० -

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

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

२०) लिहून घेणार हे सदर मिळकतीचा प्रत्यक्ष असलेल्या प्रयोजनासाठी वापर करतील

२१) लिहून घेणार यांनी व इतर खरेदीदारांनी आपआपल्या जागा ताब्यात घेतल्यानंतर सर्वजण एकत्र येवून "शिव नमन" या सोसायटीच्या सदस्यत्वासाठीचा अर्ज करतील आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यावर वेळोवेळी सहा करतील.

२२) लिहून देणार यांनी नोटीस देवून लिहून घेणार यांना मिळकतीचा ताबा घेणेचे कळविल्यावर तसेच लिहून घेणार यांनी मिळकतीचा ताबा घेतल्यावर लिहून घेणार 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 वीज, बोअरिंग आणि लिफ्ट, दुरुस्ती खर्च, नोकरांचा पगार, चौकीदार, सफाई कामगार व मालमतेची देखभाल करणारे कर्मचारी यांचे वेतन यांचा समावेश असेल. या व्यतिरिक्त इमारतीचे देखभालीसाठी व दुरुस्तीचे खर्चासाठी लागणाऱ्या रकमेसाठी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना रक्कम रूपये १,००,०००/- (रूपये एक लाख मात्र)

Jain Buildcon

Ally

Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- २१ -

अनामत म्हणून देणेची आहे. इमारतीतील सर्व युनिट धारकांकडून इमारतीचे देखभालीसाठी व दुरुस्तीसाठी लागणारी अनामत रक्कम लिहून देणार यांना प्राप्त झाल्यानंतर ती संपूर्ण अनामत रक्कम "शिव नमन" या नावाने बँकेत खाते उघडून त्यात जमा करतील व त्या रक्कमेतून किंवा त्याचे व्याजातून मिळणाऱ्या रकमेचा वापर इमारतीचे देखभालीसाठी व दुरुस्तीचे खर्चासाठी लिहून देणार अथवा सोसायटी करणेचा आहे.

२३) लिहून घेणार हे सदर करारनाम्यानुसार लिहून देणार हे मागणी करतील त्यानुसार १५ दिवसांचे मुदतीत खालील रक्कम लिहून देणार 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 दायित्व नसलेली मात्र मिळकत / प्रकल्पासंदर्भान अदा करावी लागेल ती रक्कम
- ड) न्यायवादी / अधिवक्ता यांच्या व्यावसायिक खर्चाची रक्कम

२४) लिहून देणार यांचे प्रतिनिधित्व आणि आश्वासने / हमी :-

लिहून देणार याद्वारे पुढील प्रमाणे लिहून घेणार यांना आश्वासन देत आहे की,

१. लिहून देणार 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 करिता प्रकल्पाच्या जमिनीचा वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशीर कब्जा देखील आहे.

Jain Buildcon
11/4
Partner

Jain Buildcon
Allu.
Partner

२. लिहून देणार यांचेकडे प्रकल्पाचा विकास करण्याचा कायदेशीर हक्क आहे व त्यांनी प्रकल्पाचे काम चालू करणेसाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून आवश्यक असे परवाने मिळविले आहेत. तसेच वेळोवेळी नियमानुसार जे दाखले घ्यावयाची गरज आहे असे सर्व दाखले मिळविणेचे आश्वासन लिहून देणार देत आहे व हा प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या दिवसापर्यंत असे सर्व परवाने मिळविणेचे आश्वासने लिहून देणार यांनी लिहून देत आहे.
३. मालकी हक्क अहवालामध्ये प्रकट केल्यानुसार प्रकल्पाच्या जमिनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.
४. मालकी हक्क अहवालात प्रकट केल्यानुसार प्रकल्पाच्या जमिनीच्या किंवा प्रकल्पाच्या बाबतीत कोणत्याही न्यायालयात कोणताही वाद प्रलंबीत नाही.
५. या प्रकल्पाच्या बांधकामासंबंधीच्या मंजुर्या, परवाने, मान्यता आहेत ते सर्व वैध आणि विद्यमान आहेत. कायदयाची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले आहेत, ते सर्व दाखले लिहून देणार यांचेकडे आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या जमिनीच्या व उक्त इमारतीच्या / भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने घ्यावयाच्या सर्व मान्यता. लायसन्स व परवाने कायदयाची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून मिळविले जातील आणि प्रकल्पाच्या व प्रकल्प जमिनीच्या इमारतीच्या / भागाच्या (बिंग) व सामायिक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायद्यांचे पालन केले जाईल.
६. लिहून देणार यांना हा करार करणेचा पूर्ण कायदेशीर अधिकार असून लिहून घेणार यांचे हक्क, अधिकार व हितसंबंध यांना बाधा पोहोचेल असे कोणतेही कागदपत्र / दस्तऐवज / दाखले लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेपासून लपवून ठेवलेले नाहीत.

७. लिहून देणार हे स्पष्ट करतात की, या करारनाम्याखालील लिहून घेणार यांचे हक्कांस कोणत्याही रीतीने बाधा पोहोचेल असा प्रकल्प उक्त (वेश्म / सदनिका) यांसह, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात कोणत्याही व्यक्तीशी किंवा पक्षाशी विक्रीचा कोणताही करारनामा आणि/किंवा विकास करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा व्यवस्था करणार नाही.
८. या करारानुसार लिहून घेणार यांना जी मिळकत विक्री करण्याचे ठरले आहे. ती विक्री करण्यापासून या कोणत्याही असेल अशा कोणत्याही रीतीने निर्बंधित केलेले नाही.
९. लिहून देणार यांनी या करारनाम्यात योजिलेल्या रीतीने, अभिहस्तांतरण पत्र करून देतेवेळी, सदर मिळकतीचा कायदेशीर, रिक्त, शांतीपूर्ण, प्रत्यक्ष ताबा सुपूर्द करील.
१०. लिहून देणार यांनी उक्त प्रकल्पाच्या बाबतीत, सक्षम प्राधिकरणांस देय असलेले जे कोणतेही असतील अशी अविवादीत शासकीय देणी, दर, आकार व कर आणि इतर रक्कमा, कर आकारणी, कर लादणी, अधिमुल्ये, नुकसान भरपाई आणि / किंवा शास्ती व इतर अदत्त रक्कमा यथोचितपणे प्रदान केल्या आहेत आणि प्रकल्प पूर्ण होईपावेतो नियमीतपणे प्रदान करील व चुकत्या करील.
११. मालकीहक्क अहवालामध्ये उघड केलेले असेल त्याखेरीज, लिहून देणार 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 लिहून देणार यांचेवर बजावलेली नाही.

१२. सदर इमारतीच्या गच्चीवर सोलर सिस्टीम बसवावयाची असल्यास लिहून देणार यांची लेखी पुर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे व राहिल. लेखी पुर्व परवानगी देण्याचा व नाकारण्याचा तसेच त्याबाबत वेगळा मोबदला घेण्याचा संपुर्ण हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना आहे व राहिल.
१३. तापमानात २०° सेल्सिअस पेक्षा जास्त चढ उतारामुळे इमारतीतील / मिळकतीतील अंतर्बाह्य भिंतींना बारीक तडे जाऊ शकतात. अशा परिस्थितीत सदर बांधकामात दोष आहे असे म्हणता येणार नाही. याची संपुर्ण जाणिव लिहून घेणार यांना लिहून देणार यांनी दिलेली आहे.
१४. सदर मिळकतीच्या बाहेरील सामाईक जागेत लिहून घेणार यांनी कोणतेही कच्चे अगर पक्क्या स्वरुपाचे अतिक्रमण किंवा बांधकाम करता येणार नाही.
१५. सदर इमारतीच्या बाह्य भिंतीवर तसेच इमारतीच्या गच्चीवर होर्डिंग, प्रिंटेड फ्लेक्स, डिजिटल बोर्ड वगैरे लावण्याची व त्यातून उत्पन्न घेण्याचे सर्वस्वी अधिकार हे लिहून देणार विकासक यांना आहे व राहिल.
- २५) लिहून घेणार यांना मिळकतीचा ताबा मिळाल्यानंतर लिहून देणार यांना असे लिहून देतात की,
१. लिहून घेणार यांना या तारखेस मिळकतीचा प्रत्यक्ष ताबा मिळेल त्या तारखेपासून मिळकतीची सर्व देखभाल करणेची पुर्ण जबाबदारी लिहून घेणार यांची राहिल. लिहून घेणार हे असे मान्य करतात की स्थानिक प्राधिकरण किंवा अधिकाऱ्यांच्या पुर्व परवानगीशिवाय स्वतःच्या मिळकतीचे आतील अथवा बाहेरील

भागात कोणतीही दुरुस्ती / बदल करणार नाही. सदर मिळकत ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीचे वापर संबंधी जे नियम, विनियम किंवा उप-विधी असेल त्यांचे विरुद्ध असेल अशी कोणतीही कृती लिहून घेणार 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 मिळकत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा सदर मिळकतीत किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही / फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

२. या वस्तु जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरूपाच्या आहेत किंवा या इतक्या जड आहेत की, ज्या इमारतीत मिळकत आहे त्या इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तुंचा अथवा त्या साठविण्यास संबंधीत स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तुंचा मिळकतीत साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत मिळकत आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशद्वारासह इमारतीचा जिना, सामाईक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना त्यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याचा संभव असेल अशा वजनदार वस्तु वाहुन नेताना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत मिळकत आहे त्या इमारतीला किंवा मिळकतीला लिहून घेणार यांचे निष्काळजीपणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहोचेल तर त्याबाबतीत लिहून घेणार उल्लंघनाच्या परिणामास जबाबदार असेल.

३. सदर मिळकतीची अंतर्गत दुरुस्ती लिहून घेणार त्याचे स्वखर्चाने करतील आणि

मिळकत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना ज्या स्थितीत देतील त्याच स्थितीत ठेवतील आणि संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनियम आणि उपविधी याविरूद्ध इमारतीमध्ये किंवा मिळकतीमध्ये कोणतेही कृत्य करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा मिळकतीला हानी पोहचविणार नाही. लिहून घेणार वरील तरतुदीचे उल्लंघन करणारे कोणतेही कृत्य करेल त्या प्रसंगी, लिहून घेणार हे संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाला आणि / किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असतील.

४. मिळकत किंवा इमारतीचे कोणतेही भागात तोडफोड करणार नाही किंवा मिळकती मध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या इमारतीमध्ये मिळकत आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि मिळकतीमधील व इमारतीमधील गटार, नळ, नळाची जोडणी, इमारतीचे कॉलम, भिंती, तुळ्या किंवा इतर संरचनात्मक भागांना हानी पोहचविणार नाही. लिहून घेणार यांनी असे कोणतेही कृत्य केल्यास झालेल्या नुकसानीची पूर्ण भरपाई करून देणेची जबाबदारी लिहून घेणार यांची असेल.
५. प्रकल्पाच्या जमिनीचे, इमारतीचे अथवा मिळकतीचे कोणत्याही भागाचे नुकसान करणार नाही किंवा असे कोणतेही कृत्य करणार नाही की ज्यामुळे विम्याचे संरक्षण मिळण्यास बाधा येईल अथवा विम्याचे हप्त्यात वाढ होईल.
६. इमारतीचे आवारात किंवा अन्य कोणत्याही भागात घाण, कचरा, टाकावू वस्तु किंवा स्वच्छता बिघडविणाऱ्या वस्तू टाकणार नाही.

७. ज्या इमारतीत मिळकत आहे त्या इमारतीशी संबंधीत पाणी, वीज, गॅस किंवा इतर कोणतीही सेवा देण्यासाठी संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासनाने मागणी केलेल्या सुरक्षा ठेवीचा लिहून घेणार यांचा हिस्सा, लिहून देणार यांनी मागणी केल्यानंतर पंधरा दिवसांचे मुदतीत लिहून घेणार हे लिहून देणार यांना आदा करतील.
८. स्थानिक प्राधिकरण आणि / किंवा शासन आणि / किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाने वाढवून मागीतले स्थानिक कर, पाणीपट्टी, बिजबिल, विमा व असे इतर कर, जे जागेचा वापर नमुद परवानगी व्यतिरिक्त अन्य कामासाठी केल्यामुळे मागीतले असल्यास अशी रक्कम देणेची जबाबदारी लिहून घेणार यांची राहिल.
९. लिहून घेणार यांचेकडून या करारा अंतर्गत देय असलेली सर्व देणी लिहून देणार यांना पूर्णतः चुकती केली जाईपर्यंत मिळकत भाड्याने, पोट भाड्याने देणेचा, मिळकतीचे हस्तांतरण करणेचा, मिळकतीची विक्री करणेचा लिहून घेणार यांना हक्क राहणार नाही.
१०. सोसायटी वेळोवेळी कायद्यानुसार जे उपविधी बनवतील त्या सर्वांचे पालन लिहून घेणार यांनी करणेचे सक्तीचे आहे. तसेच असे बनविलेले सर्व नियम किंवा उपविधी नव्याने बनविणे, त्यात बदल करणे, त्यात आवश्यक त्या सुधारणा करणेचा पूर्ण अधिकारी सोसायटीस आहे व त्यासाठी खर्चाची मागणी झाल्याने ती देणेची जबाबदारी लिहून घेणार यांचेवर आहे.
११. सदरहु प्रकल्पामधील अथवा उक्त इमारतीमधील इतर वेश्म / सदनिका हे लिहून देणार यांना त्यांचे मर्जीने त्रयस्थ इसमास विक्री करण्यास लिहून घेणार हे कधीही कोणतीही हरकत उपस्थित करणार नाही.

२६) लिहून घेणार यांनी वेळोवेळी भरलेल्या रक्कमांचा हिशोब लिहून देणार व्यवस्थित ठेवतील व अशा भरलेल्या रक्कमात आगाऊ ठेव, भाग भांडवल म्हणून मिळालेल्या रक्कमा तसेच अन्य भरावयाच्या रक्कमा यांचा समावेश असेल. लिहून देणार यांनी जमविलेली हिशोबानुसारची सर्व रक्कम प्रत्यक्ष ज्या कामासाठी ती जमा झाली आहे त्याच कामासाठी लिहून देणार त्याचा वापर करेल.

२७) या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा, उक्त मिळकत 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, लिहून घेणार यांना विक्री करावयाच्या मिळकती संबंधात याद्वारे केलेल्या कराराखेरीज व त्या व्यतिरिक्त लिहून घेणार 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, मनोरजनाच्या जागा या सर्वांचा ताबा लिहून देणार यांचा असेल.

२८) लिहून देणार गहाण अथवा प्रभार / बोजा निर्माण करणार नाही. लिहून देणार यांनी हा करार केल्यानंतर सदर मिळकत 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 अंतर्भूत असले तरी असे गहाण किंवा भार या व्यक्तीने वेश्म / सदनिका घेतली आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या व्यक्तीचे हितसंबंधाला बाधा येणार नाही व सदर मिळकत खरेदी घेणेचे अधिकारावर कोणताही परिणाम होणार नाही.

२९) **बंधनकारक परिणाम-** लिहून देणार यांनी सदर करारनामा लिहून घेणार यांना निष्पादनासाठी दिलेपासुन ८ दिवसांचे आत लिहून घेणार यांनी सदर करारनामा तसेच अदा करावयाचे रक्कमा व त्यांचे तपशील व इतर बाबी यांची पुर्तता करून दस्त निष्पादीत करून लिहून देणार यांना परत करावयाचा आहे तसेच दस्त नोंदणी कामी लिहून देणार सांगतील त्यावेळी, त्या दिवशी मे. सह. दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात हजर राहुन दस्त नोंदणी कार्यवाही पूर्ण 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 लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे वर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाही. जर लिहून घेणार यांनी हा करारनामा प्राप्त झाल्याचे दिनांकापासुन ८ दिवसांचे आत लिहून देणार यांना निष्पादीत करून सुपुर्द करण्यास आणि / किंवा लिहून देणार यांनी कळविले नंतर करारनामा नोंदणीसाठी मे. सह. दुय्यम निबंधक कार्यालयात हजर राहण्यास कसुर केल्यास त्यानंतर लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना नोटीस पाठवतील, लिहून घेणार यांना सदर नोटीस मिळाल्यानंतर लिहून घेणार यांनी नोटीसीची पुर्तता केली नाही तर लिहून घेणार यांचा अर्ज एकतर्फी रद्द करणेचा हक्क लिहून देणार यांना प्राप्त राहतील. लिहून देणार यांनी अर्ज रद्द केल्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेल्या रकमेतुन ५ टक्के रक्कम, खर्च व नुकसान भरपाई पोटी कपात करून उर्वरीत रक्कम बिनव्याजी कोणत्याही भरपाईशिवाय लिहून घेणार यांना लिहून देणार 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 कराराहून अन्य करार, समजोता, वाटपपत्र, पत्रव्यवहार, आपसातील ठरावाचा अशा करारावर व सदर मिळकतीवर कोणताही प्रभाव / परिणाम असणार नाही.

10/10/18
10/10/18
10/10/18

Jain Buildcon
All
Partner

- ३१) **सुधारणा करण्याचा अधिकार** - या करारात सुधारणा करावयाची झाल्यास त्यासाठी दोन्ही पक्षकारात लिखित संमती असली पाहिजे.
- ३२) या कराराच्या तरतुदी लिहून घेणार यांचेवर तसेच लिहून घेणार यांचे नंतर येणाऱ्या पक्षकारावर बंधनकारक असतील. दोन्ही पक्षकारांना हे मान्य आहे की, या करारात प्रकल्पाच्या/ मिळकतीचे बाबतीतील दर्शविलेल्या सर्व अटी, शर्ती व बंधने लिहून घेणार यांचेवर तसेच त्यांचे नंतर येणाऱ्या इतर पक्षकारावर हस्तांतरणाच्या बाबतीत सारखीच बंधनकारक असतील.
- ३३) वेगळेपणाच्या करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्ती कदाचित अयोग्य तसेच कायद्याचे विरुद्ध 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 हिस्साची गणना करण्याची पद्धत या ज्यावेळी लिहून घेणार या करारात दर्शविल्याप्रमाणे त्याला द्यावयाच्या देण्याची इतर पक्षकारांसहित ती रक्कम देत असल्यास ते प्रत्येक चौरस फुटाच्या चटई क्षेत्रफळाच्या हिशानुसार ठरविले जाईल.
- ३५) **निष्पादनाचे ठिकाण** - लिहून घेणार व लिहून देणार यांनी सदरचा दस्त जळगांव येथे निष्पादीत केल्यानंतर उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची सह. दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणून हा करार जळगांव या ठिकाणी निष्पादीत करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

३६) लिहून घेणार अथवा लिहून देणार नोंदणी अधिनियमात विहीत केलेल्या कालमर्यादित नोंदणी कार्यालयात हा करार सादर करतील आणि अशा कार्यालयात दोन्ही पक्षकार उपस्थित राहून करारनामा नोंदणीचे काम पूर्ण करतील. या कराराच्या निष्पादनानंतर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो एकमेकांना कळविणे हे लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यात कसुन केला तर वरील पत्त्यावर केलेला सर्व पत्रव्यवहार संबंधीत व्यक्तीस प्राप्त झाले असल्याचे मानण्यात येईल.

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

३८) **पार्किंग :-** सदर मिळकतीचे तळ मजल्यावर दुकानासमोर दुकानदारांसाठी व दुकानाच्या मागे सदर इमारतीतील फ्लॅट धारकांसाठी सामाईकात दुचाकी पार्किंग व सदर इमारतीच्या तळ घरात फ्लॅट धारकांसाठी सामाईकात चार चाकी पार्किंगची व्यवस्था करण्यात आलेली असून तिचा वापर लिहून घेणार यांनी सामाईकात करावयाचा आहे व राहील.

३९) **घोषणा पत्राबाबतची माहिती :-** सदर "शिव नमन" या इमारतीबाबत महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम १९७० व महाराष्ट्र वेश्म मालकी नियम १९७२ यांचे तरतुदीनुसार सुधारीत घोषणापत्र मे.दुय्यम निबंधक सागे. जळगांव- यांच्या कार्यालयात दस्त नं. अन्वये दि. / / रोजी नोंदविलेले आहे. सदरचे घोषणापत्र

महाराष्ट्र
१९७४
१९७४

Jain Buildcon
All City
Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- ३२ -

लिहून घेणार यांनी वाचलेले आहे ते लिहून घेणार यांना मान्य आहे. सबब सदर अपार्टमेंट ओनर्स असोसिएशनचे लिहून घेणार हे खरेदीखतानंतर सभासद होणार असून त्यास लिहून घेणार यांची पूर्ण संमती आहे. सदर अपार्टमेंट ओनर्स असोसिएशनने घेतलेले सर्व निर्णय सर्व मिळकतधारकांवर बंधनकार राहतील. तसेच सदर तळ जमिनीचा अविभाज्य हिस्सा लिहून घेणार यांना कधीही विभागून मागता येणार नाही. परंतू सदर फ्लॅट सिस्टीम इमारतीस "शिव नमन" असे नाव देण्यात आले असून ते नाव कोणत्याही परिस्थितीत वा कोणालाही बदलण्याचा हक्क अधिकार नाही. सदरील नाव हे कायम राहील ही अट लिहून घेणार यांनी मान्य करूनच सदरील दस्त नोंदवून घेतले असल्याने त्यात ते बदल करणार नाही.

४०) **मुद्रांक शुल्क व नोंदणी** - या करारासाठी लागलेले मुद्रांक व नोंदणी शुल्क व इतर अनुषंगीक खर्च लिहून घेणार यांनी त्यांचे पदर खर्चाने भरणेचे व सोसणेचे आहे.

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

४२) **नियामक कायदा** - या करारनाम्यान्वये किंवा त्यातून उद्भवणारे, पक्षकारांचे हक्क व आंबधने यांचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायद्यानुसार लावण्यात येईल आणि या करारनाम्याची अधिकारा करिता जळगांव न्यायालयाकडे असेल.

Jain Buildcon

Ally

Partner

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- ३३ -

परिशिष्ट एक

प्लॉट मिळकतीचे वर्णन

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

परिशिष्ट दोन

या कराराचे विषय असलेल्या मिळकतीचे वर्णन

वर परिशिष्ट एक यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीत बांधकाम सुरु असलेल्या "शिव
नमन" या इमारतीतील --

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

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

%

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

यासी चतुःसिमा :-

पुर्वेस :-

पश्चिमेस :-

उत्तरेस :-

दक्षिणेस :-

Jain Buildcon
Partner

Jain Buildcon
Partner

परिशिष्ट तीन

बांधकामाचा तपशिल व इमारतीत आणि मिळकतीत

पुरविणेत येणाऱ्या सुविधांचा तपशील

- १) बांधकामाचे स्ट्रक्चर भूकंप प्रतिरोधक आर.सी.सी. ग्रेड मध्ये एम २० एफई ५०० ग्रेड असेल.
- २) इमारतीचे बाहेरील बाजूकडील भिंतीचे बांधकाम हे ६ इंच व आतील बाजूकडील भिंतीचे बांधकाम ४ इंच असेल.
- ३) इमारतीचे बाहेरील बाजूकडील भिंतीना सँडफेस डबल कोट प्लास्टर असेल, आतील बाजूकडील भिंतीना निरू फिनीश प्लास्टर असेल. इमारतीचे बाहेरील बाजूचे भिंतीस वॉटरप्रूफ उच्च प्रतीच्या कंपनीचे अँक्रॅलिक पेंट व आतील बाजूचे भिंतीना डिस्टेंपर पेंट असेल.
- ४) प्रत्येक मिळकतीच्या फ्लोअरिंग २ फुट बाय २ फुट मापाच्या व्हिट्रीफाईड टाईल्सचे असेल. डब्ल्यू.सी. व बाथरूम मध्ये सिरॅमिक फ्लोअरिंग असेल व लिंटल लेव्हलपर्यंत ग्लेझ टाईल्स असतील. एक बाथरूमचे भिंतीना लिंटल पर्यंत १२ इंच बाय १८ इंच ग्लेझ टाईल्स असतील. सर्व बाथरूममध्ये गरम व थंड पाण्यासाठी मिक्सर कॉक व बेडरूमशी अँटॅचड असलेल्या टॉयलेटमध्ये वेस्टर्न कमोड असेल.
- ५) प्रत्येक मिळकतीचे इलेक्ट्रिकेशन हे कन्सीलड व पॉलीकॅब/फिनोलेक्स/अँकर /

आर.आर. वायरचे असतील तसेच स्विचेस हे अँकर/रोमाचे असतील. लिक्वींगरूम मध्ये टि.व्ही. साठी, किचनमध्ये रेफ्रीजरेटरसाठी, ग्राईडर, अँक्वागार्ड व एक्झॉस्ट फॅन साठी व बाथरूम मध्ये गिझरसाठी पॉईंट असतील.

- ६) प्लंबिंग हे पीव्हीसी पाईप मध्ये कन्सीलड असतील व कॉकहे उच्च (ISI) प्रतीच्या कंपनीचे असतील.
- ७) प्रत्येक मिळकतीच्या प्रवेशद्वाराची चौकट प्लॉयवुड फ्रेम मध्ये डेकोरेटीव्ह लॅमिनेटड, सेफ्टी लॉक असेल व उर्वरीत दरवाजा यांच्या फ्रेमस् ग्रॅनाईट व फ्लश डोअर लॅमिनेटड असेल.
- ८) प्रत्येक मिळकतीच्या खिडक्या ह्या श्री ट्रॅक अॅल्युमिनियम पॉवडर कोटेड सेफ्टी ग्रिल्स व मॉस्कुटो नेटसह असतील. विंडो फ्रेमस् ग्रॅनाईटच्या असतील. संडास व बाथरूमच्या दरवाज्यांची फ्रेम ग्रॅनाईट मध्ये असेल.
- ९) इमारतीस जळगाव महानगरपालिकेचे वॉटर सप्लाय असेल. इमारतीचे टॉप टेरेसवर वॉटर प्रुफींग केलेली असेल. इमारतीचे टॉप टेरेस हे मिळकत धारकांमध्ये कॉमन वापरासाठी राहणार आहे.
- १०) प्रत्येक मिळकतीचे किचनमध्ये ग्रॅनाईट टॉप असलेला किचन ओटा, स्टिल सिंकसह असेल व किचन ओटयाच्या वरती लिंटल लेव्हलपर्यंत टाईल्स असतील.
- ११) चार व्यक्तींच्या क्षमतेची लिफ्ट असेल. लिफ्टसाठी बॅटरी बॅकअप सुविधा असेल.

{ "शिव नमन" ----- नं. }

- ३६ -

येणेप्रमाणे सदरचा करारनामा लिहून घेणार व लिहून देणार यांनी आजरोजी राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, संपूर्ण अटी शर्ती वाचून, समजून, उमजून, कोणाचेही दडपणास बळी न पडता उभयतांच्या इच्छेप्रमाणे लिहून दिले व घेतले असे.

.....
श्रीमती निर्मला वसंत थोरात
लिहून देणार (जागा मालक)

.....
जैन बिल्डकॉन तर्फे भागीदार
श्री. आकाश अरविंदकुमार जैन
लिहून देणार (विकासक)

.....
जैन बिल्डकॉन तर्फे भागीदार
श्री. मनोजकुमार इंदरचंद सुराणा
लिहून देणार (विकासक)

Jain Buildcon
Allu.
Partner

{ "શિવ નમન" ----- નં. }

- ૩૭ -

.....

લિહૂન ઘેનાર નંબર ૧

.....

લિહૂન ઘેનાર નંબર ૨

સાક્ષીદાર

૧) -----

૨) -----

Jain Buildcon
Partner

Jain Buildcon
Aly
Partner

-: प्रतिज्ञापत्र :-

सदरचा दस्तऐवज हा भारतीय महाराष्ट्र नोंदणी कायदा १९०८ व त्या अंतर्गत असलेल्या नियमातील तरतुदीनुसारच नोंदणीस दाखल केलेला आहे. सदर दस्तातील संपुर्ण मजकुर, निष्पादक व्यक्ती, साक्षीदार, ओळखदार व दस्तासोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची सत्यता दोन्ही पक्षकारांनी तपासली आहे. दस्ताची सत्यता / वैधता कायदेशीर बाबींसाठी दस्त निष्पादक व कबुलीधारक हे स्वतः जबाबदार राहतील. दस्तऐवजासोबत जोडलेले कागदपत्र, घेणार, देणार, कुलमुखत्यार धारक, ओळखदार व्यक्ती इत्यादी बनावट आढळून आल्यास त्याची जबाबदारी निष्पादकांची राहिल.

महाराष्ट्र नोंदणी नियम १९६१ मधील नियम ४४ नुसार सदर दस्तऐवजाची वैधता तपासण्याची जबाबदारी नोंदणी अधिकाऱ्यांची नाही. मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ चे कलम ५५ नुसार दस्तातील नमुद मिळकतीचे टायटल (हक्क) तपासणीची जबाबदारी दोन्ही पक्षकार म्हणजे लिहून देणार व लिहून घेणार यांची आहे. याची जाणीव दस्तातील दोन्ही पक्षकारांना आहे.

दस्तात नमुद मिळकतीबाबत कोणत्याही कार्यालयात अथवा न्यायालयात दावा, वाद, खटला दाखल नाही. तसेच दस्तात नमुद मिळकतीबाबत कोणत्याही न्यायालयाकडून स्टे ऑर्डर किंवा मनाई हुकूम मिळालेला नाही. याबाबतची समज दस्तातील लिहून घेणार व लिहून देणार यांना आहे.

वरील संपुर्ण मजकुर आम्ही वाचला असून तो आम्हास मान्य व कबुल आहे.

लिहून देणार

लिहून घेणार

Jain Buildcon

Ally
Partner