

करार नामा / सौदाचिठ्ठी

वि. क्र. _____ रु. _____ चौ. मी. व बांधकाम रु. _____ चौ. मी.

हे की, आज दि. 04-05-2024 रोजी नोंदणीकृत सौदाचीठ्ठी लिहून देतो असे जे कि,

लिहून देणार : रुद्रांश रिअल इस्टेट चे प्रो. प्रा. श्री.उत्तमराव किशनराव बच्चेवार

वय -68 व्यवसाय -व्यापार रा. यशवंत नगर ता.जि. नांदेड

उदयम नोंदणी क्रमांक UDYAM-MH-21-0057522 असणे दि. ०३- १२-२०२३, कार्यालय

प्लॉट क्र.19 येथे, ग्रामीण बँक च्या समोर, यशवंत नगर, नांदेड-431601, पॅन क्रमांक :ASCPB9109K

त्याचे मालक म्हणून,

श्री.उत्तम किशनराव बच्चेवार, वय: 68 वर्षे, धंदा: व्यवसाय,

R/o प्लॉट नं.19, ग्रामीण बँक च्या समोर, यशवंत नगर, नांदेड- ४३१६०१

यापुढे "प्रवर्तक" म्हणून संदर्भित

लिहून घेणार : .श्री.तानाजी पिता शिवाजी मुंडकर

वय: 33 वर्षे, धंदा: नौकरी

रा. चुडाजीची वाडी पो. पेठवडज ता. कंधार जि. नांदेड

पॅन बी वाय वाय पी एम 6914 एल

आधार नं.5591 3620 2126

थोडक्यात जमिनी बदल माहीती खालीलप्रमाणे :

हे की, मौजे वाडी (बु) नांदेड येथे शेत गट क्र. ३८/अ/१ क्षेत्र : ७ हे ५४ आर जमीन जुन्या ७-१२ उतारा च्या १९९२ पासून श्री. सुभाषचंद्र @ विष्णुदास पी. गोविंदप्रसाद संगी यांच्या मालकी व ताब्यातील होते.

हे की, श्री. सुभाषचंद्र @ विष्णुदास पी. गोविंदप्रसाद संगी सदरील शेत जमीन एकत्रीत कुटुंबाची असल्यामुळे त्यांनी १००/- रु. च्या बंड पेपर वर नोंदणीकृत नोटरी क्र. ९१४/२००० दि. २९/०९/२००० रोजी त्यांच्या कुटुंबामध्ये वाटणी करून त्यांची पत्नी नामे सौ. सरलादेवी भ्र. सुभाषचंद्र @ विष्णुदास संगी व मुले नामे गोपाल पी. सुभाषचंद्र @ विष्णुदास संगी, गिरीधर पी. सुभाषचंद्र @ विष्णुदास संगी तलाठी सज्जा समक्ष वाटणी होण्यास विनंती केली आहे व फेरफार क्र. ३७४७ दि. १६/०१/२००८ रोजीच्या प्रमाणे त्यांनी पुन्हा विनंती केली की सदरील शेत गट क्र. ३८/अ/१ असलेली शेत जमीन हे त्यांच्या कुटुंबा मध्ये समान हिस्सा होण्यास विनंती केली आहे.

हे की, श्री. सुभाषचंद्र @ विष्णुदास पी. गोविंदप्रसाद संगी यांनी त्यांच्या मालकीची व हिस्स्यातली शेत जमीन गट क्र. ३८/अ/१ पैकी १ हे १४ अर मौ. वाडी (बु) नांदेड जमीन १) श्री. शरद पी. किशनराव वडगावकर २) श्री. रमेश पी. बालाप्रसाद मामिडवार ३) श्री. महीपाल पी. मार्तंड मुत्तेपावर ४) सौ. अनुपमा भ्र. शरद वडगावकर व ५) श्री. उत्तम पी. किशनराव बच्चेवार यांना नोंदणीकृत विक्रीखत क्र. २४६४/२००७ दि. २१/०४/२००७ रोजी करून दिला आहे.

हे की, त्यानंतर १) श्री. शरद पी. किशनराव वडगावकर २) श्री. रमेश पी. बालाप्रसाद मामिडवार ३) श्री. महीपाल पी. मार्तंड मुत्तेपावर ४) सौ. अनुपमा भ्र. शरद वडगावकर व ५) श्री. उत्तम पी. किशनराव बच्चेवार व श्री. गिरधर सुभाष संगी, सुभाष गोविंदप्रसाद संगी, गोपाल सुभाष संगी व सरलाबाई सुभाष संगी सदरील जमीन धारकांनी एकत्र येऊन सदरील शेत जमीन गट क्र. ३८/अ/१/१ पैकी क्षेत्र ७५४००.०० चौ. मी. मध्ये plotting टाकण्या साठी महाराष्ट्र ग्रामपंचायत आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना (सुधारणा) अधिनियम क्र. ४३ सन २०१४ दि. २९/१२/२०१४ च्या खाली अंतिम अभिन्यास दि. ०१/१२/२०२३ रोजी मंजूर करून घेतला आहे व तसेच महाराष्ट्र जमीन संहिता १९६६ च्या कलम ४२-ब ४२-क ४२-ड मधील तरतूदीन्वये भोगटदारास घावयाची सनद (अकृषिक वापराची परवानगी) शेत सर्वे क्र. ३८/अ/१/१ प्लॉट क्र. ०१ ते २६५ भूखंड क्षेत्र ३८८९४.९६ चौ. मी. व अभिन्यासतील मोकळे क्षेत्र ७५५५.७८ चौ. मी. व रोड अंतर्गत क्षेत्र १८५२२.६६ चौ. मी. व तसेच आमिनीटीस MSEB साठी ७५५९.६८ चौ. मी. एवढ्या जमिनीच्या तहसील कार्यालय, नांदेड यांच्या कडून जा.क्र.२०२३/जमा-२/४२-क/सी आर-६४६ दि. ०४/१२/२०२३ मंजूर करून घेतला आहे.

हे की, सन २०२४ ला १) श्री. शरद पी. किशनराव वडगावकर २) श्री. रमेश पी. बालाप्रसाद मामिडवार ३) श्री. महीपाल पी. मार्तंड मुतेपावर ४) सौ. अनुपमा भ्र. शरद वडगावकर व ५) श्री. उत्तम पी. किशनराव बच्चेवार यांनी सदरील शेत गट क्र. ३८/अ/१/अभिन्वास मधील त्यांची मालकी चे प्लॉट क्र. १, २, ३, ४, ५, ६, ७, २२९, २२८, २२७, २३०, २५०, २५१, २५२, २५३, २५७, २५६, २५५, २५४, २५८, २५९, २६०, २६४, २६३, २६२, २६१, २६५ (सत्तावीस प्लॉट) चा एकूण क्षेत्र ५९३६.१४ चौ. मी. श्री. उत्तम किशनराव बच्चेवार यांना विकला आहे ज्याची नोंदणीकृत विक्रीखत क्र. ९३७/२०२४ दि. २३/०१/२०२४

रोजी दुय्यम निबंधक वर्ग-२, नांदेड-१ येथे करून दिला आहे व सदरील विक्रीखत आधारे श्री. उत्तम किशनराव बच्चेवार यांनी ७-१२ वर नाव लाऊन घेतला आहे व तसेच ग्रा. प. वाडी (बु) मध्ये सदरील प्लॉट नावावर लाऊन घेतला आहे.

हे की, श्री. उत्तम किशनराव बच्चेवार हे मालक व प्रवर्तकता म्हणून त्यांनी सदरील प्लॉटावर “रामानुज ए” नावाचा प्रकल्प तयार करून त्या जामिनीवर ४३ बंगलो प्रकल्प बांधण्याचा प्रस्ताव केला आहे.

हे की, लीहून घेणार यांनी सदरील “रामानुज ए” प्रकल्प मधून एक प्लॉट क्र. 256/बी त्यावरील बांधण्यात येणाऱ्या बंगलो क्र. 256/बी खरेदी करण्या साठी प्रस्ताव प्रवर्तकता समोर मांडला आहे व त्यानंतर प्रवर्तकता यांनी आर्किटेक्ट्सच्या सल्लानुसार सदरील बंगलो विक्री करण्याचा करार केला आहे.

हे की, सदरील “रामानुज ए” नावाचा प्रकल्प हे Real Estate Regulatory Authority Act प्रमाणे नोंदणी दि. ०२/०४/२०२४ रोजी केली आहे ज्याचा नोंदणी क्र. **P51100055567** आहे ज्याची एक प्रत जोडली आहे. ज्याची निशाणी क्र. F वर जोडली आहे.

हे की, प्रवर्तकतानी बंगल्यांचे स्टक्चरल डिझाईन आणि रेखाचित्रे तयार करण्यासाठी स्टक्चरल इन्जीनीयारची नियुक्ती केली आहे आणि प्रवर्तक बंगले / इमारती पूर्ण होईपर्यंत वास्तुविशारद आणि सरांचनात्मक अभियंता यांचे व्यावसायिक पर्यवेक्षण स्वीकारत आहे.

हे की, मालकीच्या आधारावर प्रवर्तकाद्वारे प्रकल्पाच्या जमिनीवर बांधण्यात येणाऱ्या या प्रकल्पातील बंगले विकण्याचा आणि बंगल्यांच्या वाटपकर्त्यांशी करार करण्याचा एकमात्र अधिकार आहे म्हणून त्याची रक्कम स्वीकारत आहे.

हे की, प्रवर्तकाने घेणार/लाभार्थीला प्रकल्पाच्या जमिनीशी संबंधित सर्व कागदपत्रे आणि प्रवर्तकाच्या Architects Messrs Design Matrix तयार केलेल्या योजना व इतर तपशील कागदपत्रांची तपासणी केली आहे जे की, Real Estate Regulation and Development Act 2016 च्या नियमा प्रमाणे तयार केलेला प्रकल्प आहे.

हे की, ज्या प्रकल्पावर बंगले बांधले जाणार आहेत त्या जमिनीचे संबंधी सर्व महसूल अभिलेखाचे व ग्राम पंचायत संबंधित म्हणजे नमुना-८ इत्यादी कागदपत्रांची प्रमाणित प्रती काढण्यात आले आहे, आणि ते प्रवर्तकाने जोडले आहे आणि ज्याला अनुक्रमे- अ व ब म्हणून चीन्हाकित केले आहे.

हे की, जेव्हा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या लेआउटच्या योजनांच्या प्रमाणित प्रती येथे जोडल्या गेल्या आहेत. आणि परिशिष्ट C -1 म्हणून चीन्हाकित केले आहे.

हे की, ज्या जमिनीवर प्रकल्प मध्ये इमारत बांधण्यात येणार आहे, प्रवर्तकांनी लेआउट प्रमाणे खुली जागा सोडले आहे त्याची प्रमाणित प्रत जोडली आहे ज्यास निशाणी C- 2 म्हणून चीन्हाकित केले आहे.

हे की, खरेदी घेणार यांना इमारतीचे स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केल्या प्रमाणे योजना आणि त्याचा तपशील प्रमाणे खरीदी करण्यास तयार झाले आहे व त्याची प्रमाणीत प्रती जोडल्या गेल्या आहेत, ज्यास निशाणी-D म्हणून चीन्हाकित केले आहे.

हे की, जेव्हा प्रवक्ताने संबंधित स्थानिक प्राधिकरणा कडून तपशील, उंची, विभाग आणि त्या इमारतीचे मंजूरी मिळालेल्या आहेत तसेच वेळोवेळी विविध प्रधीकरणाकडून शिल्लक मंजूरी प्राप्त करतील. सदर इमारतीचे बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र किंवा भोगवटदार प्रमाणपत्र प्राप्त करतील.

हे की, योजनेला मंजूरी देताना संबंधित स्थानिक प्राधिकरण यांनी किंवा सरकारने काही अटी, शर्ती निर्बंध घातले आहेत, सदरील प्रकल्पाच्या जमीनिवर इमारत विकसित करताना प्रवर्तकाने त्या अटी, शर्ती निर्बंध पाळले पाहिजेत आणि योग्य पालन कामगिरी केल्यावरच त्याच संबंधित स्थानिक प्रधीकरणाकडून सदर इमारती / च्या संदर्भात पूर्णत्व किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र मंजूर करून दिले जाईल.

हे की, कारण प्रवर्तकाने तदनुसार त्या इमारतीचे बांधकाम या प्रस्थावित योजनेनुसार सुरु केले आहे.

हे की, जेव्हा घेणार/लाभार्थीने प्रवर्तकाला रामानुज “ अ ” या प्रकल्पात बांधण्यात येत असलेल्या भूखंड क्र38/अ/1/1 वर बंगला क्र.256/बी वाटपासाठी मागणी केला आहे.

हे की, जेव्हा बंगल्याचे कार्पेट क्षेत्र 88.48 चौ.मी. आहे. आणि “ कार्पेट एरिया ” म्हणजे बंगल्याचा निव्वळ वापरण्या योग्य मजला क्षेत्र, बाह्य भीतीनी व्यापलेले क्षेत्र वगळून, सेवा अंतर्गत क्षेत्र, बंगल्यासाठी विशेष बाल्कनी संलग्न आहे. खरेदीदार यांना वापरासाठी व्हरांडा क्षेत्र आहे व खुले टेरेस क्षेत्र आहे परंतु इमारतीच्या अंतर्गत विभाजन भिंतींनी व्यापलेले क्षेत्र समाविष्ट आहे. तसेच सदरी बंगलो नं.256/बी ची दक्षिणेकडील भिंत सामाईक राहिल.

हे की, या करारामध्ये समाविष्ट असलेल्या सर्व अटी , शर्ती आणि नियम दोन्ही पक्षांना लागू राहतील. सदरील करारनामा विश्वासुपणे पालन करण्यासाठी एकमेकांच्या पुष्टीकरण, प्रतिनिधित्व आणि आश्वासनावर अवलंबून राहिल. दोन्ही पक्ष आता या करारामध्ये प्रवेश करण्यास इच्छुक आहेत.

हे की, इमारतीच्या अंमलबजावणी पूर्वी खरेदी करणार्याने प्रवर्तकाला अगाऊ रक्कम रु. 5000 (रु.पाच हजार फक्त) इमारतीच्या / बंगलोच्या मोबदल्याचा भाग म्हणून घेतले आहे. प्रवर्तकाने घेणार्या कडून आगाऊ रक्कम किंवा अर्ज फी म्हणून विकण्यास सहमती दर्शवली (ज्याचे दोन्ही पैसेची पावती

प्रवर्तकाने दिली) आणि वाटपकर्त्याने सहमती दर्शवली प्रवर्तकाला विक्रीच्या मोबादल्याची शिल्लक रक्कम यापुढे खालील पद्धतीने अदा करणे आहे.

हे की, जेव्हा प्रवर्तकाने रिअल इस्टेट (नियम आणि पुनर्विकास) अधिनियम २०१६ च्या तरतुदी नुसार प्रकल्पाची नोंदणी रिअल इस्टेट नियमक प्राधिकरणाकडे केले आहे आणि या कायद्याच्या कलम १३ अन्वये प्रवर्तकाने त्या इमारतीच्या विक्रीसाठी घेणार्या व्यक्ती सोबत लेखी करार करणे आवश्यक आहे आणि नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत करारनामा नोंदणीकृत करणे आवश्यक आहे.

हे की, या करारामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्तीच्या अनुषंगाने आणि पक्षांनी त्यांच्यात परस्पर सहमती दर्शवल्यानुसार, प्रवर्तक आणि घेणार/लाभार्थी याद्वारे विक्री / खरेदी करण्यास एकमेकांना सहमत आहेत.

म्हणून आता, हा सदरील करार दोन्ही पक्षांच्या सहमतीने खालीलप्रमाणे होत आहे :

१) हे की, प्रवर्तकाने संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी मंजूर केलेल्या योजना डिझाईन आणि वैशिष्ट्यानुसार प्रकल्पाच्या जमिनीवर तळ मजला, १ पहिला मजला असलेली इमारत / बंगला बांधकाम करतील.

तसेच कोणत्याही सरकारी अधिकार्यांनी किंवा कायद्यातील बदलामुळे आवश्यक असलेले कोणतेही फेरफार किंवा जोड वगळता वाटप करणार्याच्या इमारतीवर विपरीत परीणाम होऊ शकणार्या बदलांच्या संधर्भात प्रवर्तकाने घेणार/लाभार्थी यांची लेखी पूर्व संमती घेणे आवश्यक आहे.

१.१ हे की, घेणार/लाभार्थी याद्वारे प्रवर्तकाकडून खरेदी करण्यास सहमत आहे. व प्रवर्तक हा विकण्यास सहमती दर्शवली आहे, , मौजे वाडी (बु) नांदेड येथे शेत गट क्र. ३८/अ/१/१ पैकी रामानुज मधील आर. सी. सी. चे बांधकाम केलेले प्लॉट २५६/ए व २५६/बी पैकी एक प्लॉट व त्यावरील बंगलो आहे. त्या बंगलोचा क्र. २५६/बी आहे. त्यावरील संपूर्ण आर सी सी पध्दतीचे बांधकाम असलेले ग्राउंड फ्लोअर वरील हॉल बेड किचन संडास बाथरूम आहे व पहिल्या मजल्यावरील दोन बेड रुम दोन संडास बाथरूम आहेत ज्याचे प्लॉटचे क्षेत्र. १२६६.०० चौ फुट व कारपेट क्षेत्र ८८.४८ चौ मी व एकुण बिल्टअप एरीया १२७.१६ चौ मी आहे.

बंगलो म्हणून संदर्भित केलेल्या प्रकल्पात रामानुज “अ” वर असलेल्या प्रकारातील मीटरची संख्या त्याच्या मजल्यावरील आराखड्यात दर्शविल्याप्रमाणे येथे सलग्न आणि चीन्हाकित परिशिष्ट C-१ आणि C-२ मोबदला म्हणून रु ५०००/-

१(८) हे की, घेणार/लाभार्थी याने कराराच्या अंमलबजावणीवर किंवा त्यापूर्वी रु ५०००/-अक्षरी पाच हजार रु फक्त) (एकूण मोबदल्याच्या १०% पेक्षा जास्त राहणार नाही) अशी आगाऊ रक्कम किंवा अर्ज फी म्हणून आणि त्याद्वारे प्रवर्तकाला पैसे देण्यास सहमत आहे. बंगलोची एकुण किंमत रु.५०,००,०००/- अक्षरी पन्नास लाख रु फक्त) पैकी शिल्लक रक्कम रु.४९९५०००/- अक्षरी एकोणपन्नास लाख पंचाणव हजार रु फक्त) खालील पद्धतीने राहील:

i. रक्कम रु.14,95,000/-अक्षरी चौदा लाख पंच्याण्णव हजार रुपये फक्त) (एकूण मोबदल्याच्या ३०% पेक्षा जास्त राहणार नाही) कराराच्या अंमलबजावणीनंतर प्रवर्तकाला दिले जातील.

ii. रक्कम रु.7,50,000.(अक्षरी सात लाख पन्नास हजार रुपये फक्त) (एकूण मोबदल्याच्या ४५% पेक्षा जास्त राहणार नाही) ज्या इमारतीत किंवा ज्या विंगमध्ये उक्त इमारतीचा बांधकाम झाल्यावर व त्या इमारतीचा प्लिंथ पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकाला द्यावा लागेल.

iii. रक्कम रु.12,50,000.(अक्षरी बारा लाख पन्नास हजार रुपये फक्त) (एकूण मोबदल्याच्या ७०% पेक्षा जास्त राहणार नाही) ज्या इमारतीत उक्त बंगलो आहे त्या इमारतीचा स्ल्याब पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकाला द्यावा लागेल.

iv. रक्कम रु.2,50,000.(अक्षरी दोन लाख पन्नास हजार रुपये फक्त) (एकूण मोबदल्याच्या ७५% पेक्षा जास्त राहणार नाही) ज्या इमारतीत किंवा ज्या विंग मध्ये उक्त बंगलो आहे त्या इमारतीचा प्लिंथ पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकाला द्यावा लागेल.

v. रक्कम रु.2,50,000.(अक्षरी दोन लाख पन्नास हजार रुपये फक्त) (एकूण मोबदल्याच्या ८०% पेक्षा जास्त राहणार नाही) स्वच्छता विषयक फिटिंग्ज, जिने, लॉबी या बंगल्याच्या मजल्यापर्यंत पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकाला अदा करावा लागेल.

vi. रक्कम रु.2,50,000.(अक्षरी दोन लाख पन्नास हजार रुपये फक्त) (एकूण मोबदल्याच्या ८५% पेक्षा जास्त राहणार नाही) प्रवर्तकाला बाह्य पल्बिंग आणि बाह्य प्लास्टर, उंची, वाटरप्रूफिंगसह, टेरेस, ज्या इमारतीत किंवा विंगमध्ये सांगितलेला बंगलो आहे ती पूर्ण झाल्यावर दिले जाईल.

vii. रक्कम रु.5,00,000.(अक्षरी पाच लाख रुपये फक्त) (एकूण मोबदल्याच्या ९५% पेक्षा जास्त राहणार नाही) लिफ्ट, वाटर पंप, इलेक्ट्रिकल फिटिंग्ज, इलेक्ट्रो, मेकानिकल आणि पर्यावरण आवश्यकता पूर्ण केल्यावर प्रवर्तकाला अदा करावयाचे आहे,जसे की इमारत किंवा विंगच्या विक्रीच्या करारामध्ये विहित केले असेल.

viii. उर्वरित देय रक्कम रु.2,50,000.(अक्षरी दोन लाख पन्नास हजार रुपये फक्त) बंगल्याचा ताबा सुपूर्द करते वेळेस भोगवटा प्रमाणपत्र व पूर्णत्व प्रमाणपत्र मिळाल्यावर देण्यात येईल.

1(d) हे की, वरील एकूण किमतीत कर वगळले आहेत (प्रवर्तकाने भरलेला किंवा मूल्यवर्धित कर, सेवा कर आणि उपकर किंवा इतर तत्सम करांचा समावेश आहे. जो बांधकाम आणि पार पाडण्याच्या संबंधात आकारला जाऊ शकतो. (बंगला/प्लॉट) घेणार/लाभार्थीच्या ताब्यात दिल्याच्या तारखेपर्यंत प्रवर्तकाद्वारे देय राहील.

1(ई) हे की, एकूण किंमत वाढविरहित आहे, बचत आणि वाढीव/वाढ वगळता, सक्षम प्राधिकरणास देय विकास शुल्क आणि/किंवा सक्षम प्राधिकरणाद्वारे आकारण्यात येणाऱ्या किंवा लादल्या जाणाऱ्या शुल्कांमधील इतर कोणत्याही वाढीमुळे. संस्था/सरकार वेळोवेळी प्रवर्तक असे वचन देतो आणि सहमत आहे की विकास शुल्क, खर्च किंवा सक्षम प्राधिकरणाद्वारे लादलेले शुल्क इत्यादी वाढीसाठी

घेणार/लाभार्थीला मागणी करताना, प्रवर्तकाने त्याच्या वतीने प्रकाशित / जारी केलेली अधिसूचना / आदेश / नियम / विनियम संलग्न करणे आवश्यक आहे. तो प्रभाव घेणार/लाभार्थीला जारी केलेल्या मागणी पत्रासह, जो फक्त त्यानंतरच्या देयकांवर लागू होईल.

1(f) हे की, प्रवर्तक त्याच्या विवेकबुद्धीनुसार, संबंधित हसा ज्या कालावधीसाठी पूर्ववत केला गेला आहे त्या कालावधीसाठी दरसाल 00% दराने अशा लवकर पेमेंटवर सूट देऊन घेणार/लाभार्थीद्वारे देय समान हस्यांच्या लवकर पेमेंटसाठी सूट देऊ शकतो. प्रवर्तकाने एकदा घेणार/लाभार्थी व्यक्तीला सवलत देण्याची तरतूद आणि अशा सवलतीचा दर कोणत्याही पुनरावृत्ती/माघारीच्या अधीन राहणार नाही.

1(g) हे की, प्रवर्तकाने इमारत/बंगल्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर वाटप केलेल्या अंतिम चटईक्षेत्राची पुष्टी केली जाईल आणि सक्षम प्राधिकार्याने भोगवटा प्रमाणपत्र मंजूर केले असेल, बदलांचे तपशील, काही असल्यास, सादर करून, चटईक्षेत्रात, तीन टक्के फरक मर्यादा अधीन. चटईक्षेत्रासाठी देय असलेली एकूण किंमत प्रवर्तकाने पुष्टी केल्यावर पुन्हा मोजली जाईल. जर परिभाषित मर्यादेत चटईक्षेत्रात काही कपात झाली असेल तर प्रवर्तकाने वाटप केलेल्या अतिरिक्त रकमेची रक्कम पंचेचाळीस दिवसांच्या आत वार्षिक व्याजासह नियमांमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या दराने परत करावी, ज्या तारखेपासून इतकी जास्त रक्कम अदा केली होती. प्रवर्तकाने घेणार/लाभार्थीला वाटप केलेल्या चटईक्षेत्रात कोणतीही वाढ झाल्यास, प्रवर्तक देयक योजनेच्या पुढील टप्प्यानुसार घेणार/लाभार्थीकडून अतिरिक्त रकमेची मागणी करेल. या कराराच्या क्लॉज 1(a) मध्ये मान्य केल्याप्रमाणे हे सर्व आर्थिक समायोजन प्रति चौरस मीटर समान दराने केले जातील.

1(h) हे की, घेणार/लाभार्थी प्रवर्तकाला त्याच्या/तिच्या नावाने कायदेशीर थकबाकीच्या विरुद्ध, जर असेल तर, त्याच्या/तिच्या स्वतःच्या विवेकबुद्धीनुसार योग्य वाटेल त्याप्रमाणे त्याने/तिने केलेल्या सर्व देय समायोजित/योग्य ठरवतो. आणि घेणार/लाभार्थी त्याची देयके कोणत्याही प्रकारे समायोजित करण्यास हरकत/मागणी/निर्देशित न करण्याचे वचन देतो.

टीप: उपखंड (ii) आणि (iii) मध्ये नमूद केलेले प्रत्येक हसे बहुमजली इमारती/विंगच्या बाबतीत तळघर/मंच/मजल्यांच्या संख्येशी जोडलेल्या एकाधिक हस्यांमध्ये विभागले जातील.

2.1 हे की, प्रवर्तक याद्वारे सर्व अटी, शर्ती, अटी आणि निर्बंध पाळण्यास, पार पाडण्यास आणि त्यांचे पालन करण्यास सहमत आहे, जर असेल तर, जे संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने उक्त योजना मंजूर करताना किंवा त्यानंतर लागू केले असेल आणि बंगल्याचा ताबा घेणार/लाभार्थीला देण्यापूर्वी, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा आणि/किंवा पूर्णत्व प्रमाणपत्रे प्राप्त करावे लागेल.

2.2 हे की, प्रवर्तक आणि घेणार/लाभार्थी साठी वेळ हा महत्वाचा आहे. प्रवर्तक पूर्ण करण्यासाठी वेळेच्या वेळापत्रकाचे पालन करेल. प्रकल्प आणि बंगलो घेणार/लाभार्थीना आणि प्राप्त झाल्यानंतर घेणार/लाभार्थी च्या असोसिएशनसाठी सामान्य क्षेत्रे भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा पूर्णत्व प्रमाणपत्र किंवा दोन्ही, जसे की

असेल. त्याचप्रमाणे, घेणार/लाभार्थीने त्याच्या/तिने देय असलेले हसे आणि इतर देय रक्कम वेळेवर भरावीत आणि प्रवर्तकाने वरील खंड 1(c) मध्ये प्रदान केल्यानुसार एकाच वेळी बांधकाम पूर्ण करण्याच्या अधीन कराराच्या अंतर्गत इतर जबाबदारी पूर्ण केल्या पाहिजेत.

3. हे की, प्रवर्तक याद्वारे घोषित करतो की प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संदर्भात आजच्या तारखेपर्यंत उपलब्ध फ्लोअर स्पेस इंडेक्स फक्त 5978.43 चौरस मीटर आहे.

4.1 हे की, प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी आणि बंगलो घेणार/लाभार्थी व्यक्तीला देण्याच्या वेळेच्या वेळापत्रकाचे पालन करण्यात प्रवर्तक अयशस्वी झाल्यास, प्रवर्तक घेणार/लाभार्थीला पैसे देण्यास सहमत आहे, जो प्रकल्पातून माघार घेण्याचा विचार करत नाही, नियमात नमूद केल्याप्रमाणे व्याज ताबा सुपूर्द करेपर्यंत प्रत्येक महिन्याच्या विलंबासाठी घेणार/लाभार्थीने दिलेली सर्व रक्कम. घेणार/लाभार्थी प्रवर्तकाला, नियमात नमूद केल्याप्रमाणे व्याज देण्यास सहमत आहे, सर्व विलंबित पेमेंटवर जे देय झाले आहेत आणि घेणार/लाभार्थीने दिलेली रक्कम घेणार/लाभार्थीच्या तारखेपासून या कराराच्या अटीनुसार प्रवर्तकाला देय आहे.

४.२ हे की, अटी आणि उपखंड ४.१ मध्ये व्याज आकारण्याच्या प्रवर्तकाच्या अधिकाराचा पूर्वग्रह न ठेवता, घेणार/लाभार्थीवर कोणत्याही देय रकमेच्या तारखेला पेमेंट करण्यात चूक केली आहे. या करारांतर्गत प्रवर्तकाला घेणार/लाभार्थी व्यक्तीने (संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे आकारलेल्या करांच्या त्याच्या/तिच्या समनुपातिक वाटा आणि इतर आउटगोइंगसह) आणि घेणार/लाभार्थीने हसे भरण्यात तीन चूक केली असल्यास, प्रवर्तक स्वतःच्या पर्यायाने हे करार संपुष्टात येईल

तसेच, प्रवर्तकाने घेणार/लाभार्थीने दिलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोस्ट AD द्वारे घेणार/लाभार्थीला पंधरा दिवसांची लेखी नोटीस द्यावी आणि घेणार/लाभार्थीने प्रदान केलेल्या ई-मेल पत्त्यावर, हा करार संपुष्टात आणण्याच्या त्याच्या हेतूबद्दल आणि विशिष्ट उल्लंघन किंवा अटी आणि शर्तीचे उल्लंघन ज्याच्या संदर्भात करार संपुष्टात आणण्याचा हेतू आहे. नोटीसच्या कालावधीत प्रवर्तकाने नमूद केलेले उल्लंघन किंवा उल्लंघन सुधारण्यात वाटप अयशस्वी झाल्यास, अशा सूचना कालावधीच्या शेवटी, प्रवर्तकाला हा करार समाप्त करण्याचा अधिकार असेल.

तसेच पुढे म्हटल्याप्रमाणे हा करार संपुष्टात आणल्यावर, प्रवर्तक समाप्तीनंतर तीस दिवसांच्या कालावधीत घेणार/लाभार्थीला (कोणत्याही मान्य केलेल्या नुकसानीचे समायोजन आणि पुनर्प्राप्ती किंवा प्रवर्तकाला देय असलेली कोणतीही रक्कम) परत करेल, बंगल्याच्या विक्रीच्या मोबदल्याचे हसे जे तोपर्यंत घेणार/लाभार्थीने प्रवर्तकाला दिले असतील.

5. हे की, फ्लोअरिंग आणि सॅनिटरी फिटिंग्ज आणि सुविधांशी संबंधित फिक्स्चर आणि फिटिंग्ज जसे की विशिष्ट ब्रँडसह एक किंवा अधिक, किंवा प्रवर्तकाद्वारे प्रदान केल्या जाणाऱ्या किमतीची श्रेणी (जर ब्रँड नसलेली असेल तर) या इमारतीत आणि बंगल्यांमध्ये ई- परिशिष्टात नमूद केले आहे.

6. हे की, प्रवर्तकाने 31 डिसेंबर 2026 रोजी किंवा त्यापूर्वी घेणार/लाभार्थीला बंगल्याचा ताबा द्यावा. जर प्रवर्तक त्याच्या नियंत्रणाबाहेरील कारणांमुळे आणि त्याच्या एजंटांच्या नियंत्रणाबाहेरील कारणांमुळे घेणार/लाभार्थीला बंगल्याचा ताबा देण्यास अपयशी ठरला किंवा दुर्लक्ष केले तर उपरोक्त तारखेनंतर प्रवर्तकाला बंगलोच्या संदर्भात आधीपासून मिळालेल्या रक्कम घेणार/लाभार्थीला परत करण्याच्या मागणीनुसार प्रवर्तकाने घेणार/लाभार्थी कडून रक्कम मिळाल्याच्या तारखेपासून वरील खंड 4.1 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे व्याजासह परत दिला जाईल.

तसेच बंगला ज्या इमारतीत वसायचा आहे ते पूर्ण होण्यास विलंब झाल्यास, प्रवर्तकाला उपरोक्त तारखेला बंगला डिलिव्हरी देण्यासाठी वाजवी मुदतवाढ मिळण्याचा हक्क असेल.

(i) युद्ध, नागरी गोंधळ किंवा देव कृतीमुळे

(ii) कोणतीही सूचना, आदेश, नियम, सरकार आणि/किंवा इतर सार्वजनिक किंवा सक्षम अधिकारी/न्यायालयाची अधिसूचना

7.1 ताबा घेण्याची प्रक्रिया: प्रवर्तकाने सक्षम प्राधिकार्याकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त केल्यानंतर आणि करारानुसार घेणार/लाभार्थीने दिलेले पैसे, [बंगलो/प्लॉट]चा ताबा लिखित स्वरूपात घेणार/लाभार्थी व्यक्तीला देऊ करेल. लिखित स्वरूपाच्या तीन (३) महिन्यांच्या नोटीसीच्या आत घेणार/लाभार्थी हे इमारतीचा ताबा घेतील. प्रवर्तक सहमत आहे आणि कोणत्याही गोष्टीची पूर्तता करण्यात अयशस्वी झाल्यास वाटपाच्या प्रकरणाची नुकसान भरपाई करण्याचे वचन देतो. प्रवर्तकाच्या भागावरील तरतुदी, औपचारिकता, प्रवर्तक त्याच्या वतीने प्रवर्तक किंवा असोसिएशनद्वारे निर्धारित देखभाल शुल्क भरण्यास सहमत आहे. प्रकल्पाचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर सात (७) दिवसांच्या आत लिखित स्वरूपात कळवतील.

7.2 बंगला वापरासाठी आणि भोगवटासाठी तयार असल्याची सूचना प्रवर्तकाकडून घेणार/लाभार्थीला लेखी नोटीस दिल्यानंतर पंधरा (१५) दिवसांच्या आत घेणार/लाभार्थीने बंगल्याचा ताबा घ्यावा:

7.3 घेणार/लाभार्थीचे [बंगलो/प्लॉट] ताबा घेण्यात अयशस्वी: प्रवर्तकाकडून कलम 8.1 नुसार लेखी सूचना मिळाल्यावर, घेणार/लाभार्थीने आवश्यक नुकसान भरपाई, उपक्रम आणि अशी कार्यवाही करून प्रवर्तकाकडून [बंगलो/प्लॉट] ताब्यात घेणे आवश्यक आहे. या करारामध्ये विहित केलेले इतर दस्तऐवज, आणि प्रवर्तकाने घेणार/लाभार्थीला [बंगलो/प्लॉट] चा ताबा द्यावा. जर वाटप 8.1 मध्ये प्रदान केलेल्या वेळेत ताबा घेण्यास अयशस्वी ठरला तर अशा घेणार/लाभार्थीने लागू असेल त्याप्रमाणे देखभाल शुल्क भरण्यास जबाबदार राहील.

7.4 हे की, बंगला घेणार/लाभार्थी व्यक्तीला दिल्याच्या तारखेपासून पाच वर्षांच्या कालावधीत, घेणार/लाभार्थीच्या निदर्शनास बंगला किंवा ज्या इमारतीत बंगला वसलेला आहे किंवा त्या इमारतीतील काही दोष प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून देणे. कारागिरी, गुणवत्ता किंवा सेवेची तरतूद, तेव्हा, जेथे शक्य असेल तेथे अशा दोष प्रवर्तकाने स्वतःच्या खर्चाने दुरुस्त केले पाहिजेत आणि जर असे दोष सुधारणे

शक्य नसेल तर,मग घेणार/लाभार्थीला प्रवर्तकाकडून मिळण्याचा अधिकार असेल, कायद्यांतर्गत प्रदान केल्याप्रमाणे अशा दोषांसाठी भरपाई आहे.

8. घेणार/लाभार्थीने बंगलोअरचा कोणताही भाग वापरावा किंवा तो फक्त निवासाच्या उद्देशासाठी वापरण्याची परवानगी द्यावी.

९. हे की, इमारतीतील बंगलोच्या इतर वाटपदारांसह घेणार/लाभार्थीनी सोसायटी किंवा असोसिएशन किंवा प्रवर्तक ठरवू शकेल अशा नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या मर्यादित कंपनीची स्थापना आणि नोंदणी करण्यात सामील होईल आणि या उद्देशासाठी वेळोवेळी नोंदणी आणि/सदस्यत्वासाठी अर्जावर स्वाक्षरी करावी आणि अंमलात आणि सोसायटी किंवा असोसिएशन किंवा लिमिटेड कंपनीच्या स्थापनेसाठी आणि नोंदणीसाठी आणि सदस्य होण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे, प्रस्तावित सोसायटीच्या उपनियमांसह आणि योग्यरित्या भरावी. प्रमोटरने घेणार/लाभार्थीला पाठवल्यापासून सात दिवसांच्या आत स्वाक्षरी करावी आणि प्रमोटरकडे परत जामा करावी. सहकारी संस्थांचे निबंधक, कंपनी निबंधक किंवा यथास्थितीत इतर सक्षम अधिकारी यांना आवश्यक असेल त्याप्रमाणे मसुदा उपविधी, किंवा मेमोरँडम आणि/किंवा असोसिएशनच्या लेखांमध्ये कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले असल्यास, घेणार/लाभार्थीकडून कोणताही आक्षेप घेतला जाणार नाही.

9.1 हे की, प्रवर्तक, सोसायटी किंवा असोसिएशन किंवा लिमिटेड कंपनीच्या नोंदणीच्या तीन महिन्यांच्या आत, वरीलप्रमाणे, सोसायटी किंवा लिमिटेड कंपनीला विक्रेता/पट्टेदार/मूळ मालक/प्रवर्तक यांचे सर्व हक्क, शीर्षक आणि हित हस्तांतरित करण्यास कारणीभूत ठरेल. आणि/किंवा ज्या इमारतीत किंवा ज्या बंगलोमध्ये तो बंगला आहे त्या इमारतीच्या संरचनेतील मालक राहील.

9.2 हे की, प्रवर्तक, फेडरेशन/सोसायटीज किंवा लिमिटेड कंपनीच्या सर्वोच्च संस्थेच्या नोंदणीच्या तीन महिन्यांच्या आत, उपरोक्त प्रमाणे, फेडरेशन/सर्वोच्च संस्थेकडे सर्व हक्क, शीर्षक आणि विक्रेता / भाडेकरू / यांचे हित हस्तांतरित करण्यास कारणीभूत ठरेल. मूळ मालक/प्रवर्तक आणि/किंवा प्रकल्प जमिनीचे मालक ज्यावर अनेक इमारती किंवा इमारती बांधल्या आहेत.

9.3 हे की, प्रवर्तकाने घेणार/लाभार्थी व्यक्तीला बंगलो वापरासाठी आणि राहण्यासाठी तयार असल्याची लेखी सूचना दिल्यानंतर 15 दिवसांच्या आत, वाटप करणारा समप्रमाणित हिस्सा (म्हणजेच बंगल्याच्या चटईक्षेत्राच्या प्रमाणात) सहन करण्यास आणि देण्यास जबाबदार असेल. प्रकल्पाची जमीन आणि इमारत/च्या संदर्भात स्थानिक कर, सुधार शुल्क किंवा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाचे असे इतर शुल्क आणि/किंवा सरकारी पाणी शुल्क, विमा, सामान्य दिवे, दुरुस्ती आणि लिपिकांचे वेतन, बिल संग्राहक, चौकीदार, सफाई कामगार आणि इतर सर्व खर्च प्रकल्प जमीन आणि इमारतींचे व्यवस्थापन आणि देखभाल करण्यासाठी आवश्यक आणि प्रासंगिक असेल. जोपर्यंत सोसायटी किंवा लिमिटेड कंपनी तयार होत नाही आणि इमारत/चे किंवा विंग्सची उक्त रचना तिच्याकडे हस्तांतरित केली जात नाही तोपर्यंत, वाटप प्रवर्तकाला रु.3000/- प्रति महिना तात्पुरती मासिक अंशदान आउटगोइंगसाठी भरावे लागेल. घेणार/लाभार्थीने प्रवर्तकाला अदा केलेल्या रकमेवर कोणतेही व्याज असणार नाही आणि जोपर्यंत

इमारतीच्या किंवा विंगच्या संरचनेच्या भाडेपट्ट्याचे कन्व्हेयन्स/असाइनमेंट सोसायटी किंवा वरीलप्रमाणे मर्यादित कंपनीच्या नावे पूर्ण होत नाही तोपर्यंत प्रवर्तकाकडे राहतील. इमारतीच्या किंवा विंगच्या संरचनेसाठी भाडेपट्ट्याच्या अशा कन्व्हेयन्स/असाइनमेंटवर वरील ठेवी (या करारामध्ये कमी कपातीची तरतूद) प्रवर्तकाद्वारे सोसायटी किंवा लिमिटेड कंपनीला, यथास्थिती, अदा केली जाईल.

10. हे की, कन्व्हेयन्सच्या नोंदणीच्या वेळी, वाटप मालक/प्रवर्तकाला, घेणार/लाभार्थीचा अशा वाहतूकीवर उक्त सोसायटीद्वारे वाटा स्टॅम्प ड्युटी आणि नोंदणी शुल्क देय असेल.

11. हे की, घेणार/लाभार्थीने प्रवर्तकाला रु.15000/- सर्व कायदेशीर खर्च, शुल्क आणि खर्च पूर्ण करण्यासाठी, ज्यामध्ये वकील / प्रमोटरच्या वकिलांच्या व्यावसायिक खर्चासह, उक्त सोसायटी किंवा लिमिटेड कंपनी, किंवा सर्वोच्च संस्था किंवा फेडरेशनच्या स्थापनेसाठी आणि त्याचे नियम तयार करण्यासाठी, नियम आणि उपविधी आणि भाडेपट्टीची वाहतूक किंवा असाइनमेंट तयार करण्याची आणि गुंतवून ठेवण्याची किंमत असेल.

12. हे की, इमारतीच्या किंवा इमारतीच्या विंगच्या संरचनेच्या कन्व्हेयन्स किंवा लीजच्या नोंदणीच्या वेळी, घेणार/लाभार्थीने, स्टॅम्प ड्युटीचा हिस्सा आणि नोंदणी शुल्क, सोसायटी किंवा लिमिटेड कंपनीचे, तसेच भाडेपट्टी किंवा इमारतीच्या उक्त इमारतीच्या / विंगच्या संरचनेच्या संदर्भात कोणतेही दस्तऐवज किंवा हस्तांतरणाचे, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या कन्व्हेयन्स किंवा लीजच्या नोंदणीच्या वेळी, घेणार/लाभार्थीने प्रवर्तकाला देय असेल. घेणार/लाभार्थीला हिस्सा मुद्रांक शुल्क आणि देय नोंदणी शुल्क, अशा कन्व्हेयन्स किंवा लीजवर किंवा कोणत्याही दस्तऐवज किंवा साधनावर उक्त शिखर संस्था किंवा फेडरेशनद्वारे भरावे लागेल. सर्वोच्च संस्था किंवा फेडरेशनच्या नावे अंमलात आणल्या जाणाऱ्या उक्त जमिनीच्या संरचनेच्या संदर्भात हस्तांतरण होणे.

13. प्रमोटरचे प्रतिनिधित्व आणि हमी:

प्रवर्तक याद्वारे खालीलप्रमाणे घेणार/लाभार्थीला प्रतिनिधित्व करतो आणि हमी देतो:-

i. हे की, प्रवर्तकाकडे प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संदर्भात स्पष्ट आणि विक्रीयोग्य शीर्षक आहे; या कराराला जोडलेल्या शीर्षक अहवालात घोषित केल्याप्रमाणे आणि प्रकल्पाच्या जमिनीवर विकास करण्यासाठी आवश्यक अधिकार आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी प्रकल्पाच्या जमिनीचा वास्तविक, भौतिक आणि कायदेशीर ताबाही आहे.

ii. हे की, प्रवर्तकाला प्रकल्पाचा विकास करण्यासाठी सक्षम अधिकार्यांकडून कायदेशीर अधिकार आणि आवश्यक मंजुर्या आहेत आणि प्रकल्पाचा विकास पूर्ण करण्यासाठी वेळोवेळी आवश्यक मंजूरी मिळवणे आवश्यक आहे,

iii. हे की, प्रकल्पाच्या जमिनीवर किंवा प्रकल्पावर टायटल रिपोर्टमध्ये उघड केल्याखेरीज कोणतेही बोजा नाहीत.

iv. हे की, टायटल रिपोर्टमध्ये प्रकल्पाच्या जमिनी किंवा प्रकल्पासंदर्भात कोणत्याही न्यायालयासमोर खटले प्रलंबित नाहीत.

v. हे की, प्रकल्प, प्रकल्पाची जमीन आणि त्या इमारती/विंग संदर्भात सक्षम अधिकार्यांनी जारी केलेल्या सर्व मंजूऱ्या, परवाने आणि परवानग्या वैध आणि टिकून आहेत आणि कायद्याच्या योग्य प्रक्रियेचे पालन करून प्राप्त केल्या आहेत. पुढे, प्रकल्प, प्रकल्पाची जमीन आणि त्या इमारती/विंगच्या संदर्भात सक्षम अधिकार्यांनी जारी केलेल्या सर्व मंजूऱ्या, परवाने आणि परवानग्या कायद्याच्या योग्य प्रक्रियेचे पालन करून प्राप्त केल्या जातील आणि प्रवर्तक नेहमीच आहे आणि राहील. प्रकल्प, प्रकल्पाची जमीन, इमारत/विंग आणि सामाईक क्षेत्रासंबंधी सर्व लागू कायद्यांचे पालन करणे.

vi. हे की, प्रवर्तकाला या करारामध्ये प्रवेश करण्याचा अधिकार आहे आणि त्याने कोणतेही कृत्य किंवा गोष्ट करण्यासाठी वचनबद्ध किंवा वगळलेले नाही, ज्यायोग्य येथे तयार केलेल्या वाटपाचे हक्क, शीर्षक आणि हित पूर्वग्रहदूषितपणे प्रभावित होऊ शकते.

vii. हे की, प्रवर्तकाने विक्री आणि/किंवा विकास करार किंवा प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संदर्भात कोणत्याही व्यक्ती किंवा पक्षासोबत कोणताही करार/व्यवस्था केलेला नाही.

Viii. हे की, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संदर्भात प्रवर्तकाला सरकार किंवा इतर कोणत्याही स्थानिक संस्था किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा कोणताही विधी कायदा, सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (उक्त मालमतेच्या संपादन किंवा मागणीसाठी कोणत्याही नोटीससह) प्रकल्प शीर्षक अहवालात उघड केल्याशिवाय आणि/किंवा कोणतीही सूचना प्राप्त झालेली नाही किंवा दिली गेली नाही.

14. बंगला ज्यांच्या हाती येईल त्या सर्व व्यक्तींना त्यांच्या ताब्यात आणण्याच्या उद्देशाने स्वतः प्रवर्तकासोबत खालीलप्रमाणे करार करतो:-

i. हे की, बंगल्याचा ताबा घेतल्याच्या तारखेपासून घेणार/लाभार्थीच्या स्वतःच्या खर्चाने बंगला चांगल्या आणि भाडेतत्वावर दुरुस्ती आणि स्थितीत राखणे आणि ज्या इमारतीत बंगला आहे त्या इमारतीत किंवा त्या इमारतीत काहीही बदल केले जाणार नाही किंवा भोगावे लागणार नाही. नियम, विनियम किंवा उपनियमांच्या विरुद्ध असेल किंवा आवश्यक असल्यास, स्थानिक प्राधिकरणांच्या संमतीशिवाय बंगलो किंवा त्याच्या कोणत्याही भागामध्ये किंवा ज्या इमारतीत बंगलो आहे किंवा त्यात अदल/बदल करणे किंवा जोडणे करता येणार नाही..

ii. हे की, धोकादायक, ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरूपाचा किंवा ज्या इमारतीत बंगला आहे त्या इमारतीच्या बांधकामाला किंवा संरचनेला हानी पोहोचेल असा कोणताही माल बंगलामध्ये ठेवू नये किंवा संबंधित स्थानिकांनी ज्या वस्तूंना आक्षेप घेतला असेल त्या वस्तू साठवून ठेवू नयेत किंवा ज्या इमारतीत बंगलो आहे त्या इमारतीच्या बंगलोला या संदर्भात घेणार/लाभार्थीच्या निष्काळजीपणामुळे

किंवा चूक झाल्यामुळे कोणतेही नुकसान झाले तर, उल्लंघनाच्या परिणामांसाठी घेणार/लाभार्थी जबाबदार असेल.

iii. हे की, स्वतःच्या खर्चाने उक्त बंगल्याची सर्व अंतर्गत दुरुस्ती करणे आणि बंगलो ज्या स्थितीत, आणि क्रमाने प्रवर्तकाने वाटप करणार्या व्यक्तीला दिला होता त्याच स्थितीत राखणे आणि त्यात किंवा त्यामध्ये काहीही बदल केले जाणार नाही किंवा भोगावे लागणार नाही. ज्या इमारतीत बंगलो आहे किंवा तो बंगला जो संबंधित स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या नियम आणि उपनियमांच्या विरुद्ध असू शकतो. वरील तरतुदीचे उल्लंघन करून घेणार/लाभार्थीने कोणतेही कृत्य केल्यास, घेणार/लाभार्थी संबंधित स्थानिक प्राधिकरण आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणास त्याच्या परिणामांसाठी जबाबदार आणि उत्तरदायी असेल.

iv. हे की, बंगला किंवा त्याचा कोणताही भाग पाडण्यासाठी किंवा पाडण्यास कारणीभूत नाही, किंवा बंगल्यामध्ये किंवा त्याच्या कोणत्याही भागामध्ये किंवा कोणत्याही प्रकारची कोणतीही भर किंवा फेरफार करण्याचे किंवा करण्याचे नाही, किंवा उंची आणि बाहेरील भागात कोणताही फेरफार करू नये. ज्या इमारतीत बंगलो आहे त्या इमारतीची रंगसंगती आणि बंगलोमधला भाग, गटारे, नाले आणि पाईप्स आणि त्यामधील सामुग्री चांगल्या भाडेकरू दुरुस्ती आणि स्थितीत ठेवली पाहिजे आणि विशेषतः निवारा आणि इतर भागांचे संरक्षण करण्यासाठी. ज्या इमारतीत बंगलो आहे आणि प्रवर्तकाच्या आणि/च्या पूर्व लेखी परवानगीशिवाय बंगलोमधील स्तंभ, बीम, भिंती, स्लॅब किंवा आरसीसी, परडीस किंवा इतर संरचनात्मक सदस्यांना छिन्नी किंवा सोसायटी किंवा लिमिटेड कंपनी व इतर कोणत्याही प्रकारे नुकसान होणार नाही.

v. हे की, प्रकल्पाच्या जमिनीचा आणि ज्या इमारतीत बंगलो आहे किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही विमा रद्द किंवा रद्द ठरू शकेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करण्याची परवानगी देऊ नये किंवा ज्याद्वारे कोणताही वाढीव विमा प्रीमियम देय असेल.

vi. हे की, कम्पाउंडमध्ये किंवा प्रकल्पाच्या जमिनीचा कोणताही भाग आणि बंगला ज्या इमारतीत आहे त्या बंगल्यातून घाण, कचरा, चिंध्या, कचरा किंवा इतर कचरा टाकू नये किंवा फेकण्याची परवानगी देऊ नये.

vii. हे की, प्रवर्तकाने मागणी केल्याच्या पंधरा दिवसांच्या आत प्रवर्तकाला पैसे द्या, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा सरकारने मागणी केलेल्या सुरक्षा ठेवीतील त्याचा हिस्सा किंवा बंगलो ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीला पाणी, वीज किंवा अन्य सेवा कनेक्शन द्या.

viii. हे की, बंगलोच्या वापरकर्त्याच्या बदलामुळे संबंधित स्थानिक प्राधिकरण आणि/किंवा सरकार आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाने लादलेले स्थानिक कर, पाणी शुल्क, विमा आणि अशा इतर करांमध्ये वाढ सहन करणे आणि अदा करणे.

ix. हे की, घेणार/लाभार्थीने या करारांतर्गत प्रवर्तकाला दिलेली सर्व देय रक्कम पूर्णपणे भरली जात नाही तोपर्यंत घेणार/लाभार्थीने या करारातील व्याज किंवा फायद्याचा घटक किंवा बंगलोच्या ताब्यासह भाग देऊ, उप-लेट, हस्तांतरण, नियुक्त किंवा भाग देऊ नये.

X. हे की, वाटप संस्था किंवा लिमिटेड कंपनी किंवा सर्वोच्च संस्था किंवा फेडरेशन त्यांच्या स्थापनेपासून स्वीकारू शकणारे सर्व नियम आणि संरक्षण आणि देखरेखीसाठी वेळोवेळी केलेल्या जोडण्या, फेरफार किंवा दुरुस्त्या यांचे पालन करेल. उक्त इमारत आणि त्यातील बंगले आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण आणि सरकार आणि इतर सार्वजनिक संस्था यांच्या काळासाठी इमारत नियम, उपविधी यांचे पालन आणि कार्यप्रदर्शन. सोसायटी/लिमिटेड कंपनी/एपेक्स बॉडी/फेडरेशनने इमारतीतील बंगल्याचा ताबा आणि वापराबाबत दिलेल्या सर्व अटी आणि शर्तीचेही वाटप पाळावे आणि पालन करतील आणि कर, खर्च किंवा नियमितपणे आणि वक्तशीरपणे देय आणि योगदान देईल.

xi. हे की, बंगलो ज्या इमारतीत आहे, त्या इमारतीच्या संरचनेची माहिती सोसायटी/लिमिटेड सोसायटीच्या बाजूने पूर्ण होईपर्यंत, वाटप प्रवर्तक आणि त्यांचे सर्वेक्षक आणि एजंट, कामगारांसह किंवा त्याशिवाय, कोणत्याही वाजवी वेळी, प्रवेश करण्यास परवानगी देईल.

xii. हे की, ज्या प्रकल्पाच्या जमिनीवर बंगलो आहे, ती इमारत सर्वोच्च संस्था किंवा फेडरेशनच्या बाजूने कार्यान्वित होईपर्यंत, वाटप करणार्याने प्रवर्तक आणि त्यांचे सर्वेक्षक आणि एजंट यांना, कामगार आणि इतरांशिवाय, वाजवी वेळी, प्रकल्पाच्या जमिनीवर किंवा त्याच्या कोणत्याही भागामध्ये प्रवेश करणे आणि तिची स्थिती पाहणे आणि परीक्षण करणे परवानगी दिली जाईल.

15. हे की, प्रवर्तकाने घेणार/लाभार्थी व्यक्तीकडून आगाऊ किंवा ठेव म्हणून प्राप्त केलेल्या रकमेबाबत, सहकारी संस्था किंवा असोसिएशन किंवा कंपनीच्या जाहिरातीसाठी भाग भांडवलाच्या खात्यावर प्राप्त झालेल्या रकमेसाठी किंवा जावकांसाठी स्वतंत्र खाते राखले पाहिजे. कायदेशीर शुल्क आकारले जाते आणि त्या रकमेचा वापर फक्त त्या उद्देशांसाठीच केला जाईल ज्यासाठी ते प्राप्त झाले आहेत.

16. हे की, या करारामध्ये समाविष्ट असलेली कोणतीही गोष्ट कायदानुसार अनुदान, रचना किंवा असाइनमेंट म्हणून, उक्त बंगलो किंवा उक्त भूखंड आणि इमारत किंवा त्याचा कोणताही भाग बनवण्याचा हेतू नाही किंवा बांधला जाणार नाही. घेणार/लाभार्थीकडे कोणताही दावा नसेल आणि बंगला याद्वारे त्याला विकण्यास सहमती दिल्याशिवाय आणि सर्व मोकळ्या जागा, पार्किंगची जागा. इमारत सोसायटी/लिमिटेड कंपनी किंवा इतर संस्थेकडे हस्तांतरित केली जाते आणि जोपर्यंत प्रकल्पाची जमीन वरिष्ठ मंडळ /फेडरेशनकडे येथे नमूद केल्याप्रमाणे हस्तांतरित केली जात नाही.

17. प्रमोटर गहाण ठेवणार नाही किंवा शुल्क तयार करणार नाही

हे की, प्रवर्तकाने हा करार अंमलात आणल्यानंतर तो [बंगलो] वर गहाण ठेवणार नाही किंवा शुल्क आकारणार नाही आणि जर असे कोणतेही गहाण किंवा शुल्क आकारले किंवा तयार केले असेल तर, सध्याच्या इतर कोणत्याही कायद्यामध्ये असे काहीही असले तरीही, असे गहाण किंवा शुल्क ज्याने असा

[बंगला/प्लॉट] घेतला आहे किंवा घेण्यास सहमती दिली आहे अशा घेणार/लाभार्थीचा हक्क आणि हित यावर परिणाम होणार नाही.

18. बंधनकारक प्रभाव

हे की, हा करार प्रवर्तकाने वाटप करणाऱ्या व्यक्तीकडे पाठवल्याने प्रवर्तक किंवा घेणार/लाभार्थीवर बंधनकारक निर्माण होत नाही, जोपर्यंत, सर्वप्रथम, वाटपदार पेमेंट प्लॅनमध्ये नमूद केल्यानुसार देयांसह आणी सर्व वेळापत्रकांसह या करारावर स्वाक्षरी करत नाही आणि वितरित करत नाही. वाटप मिळाल्याच्या तारखेपासून ३० (तीस) दिवसांच्या आत आणि दुसरे म्हणजे, प्रवर्तकाने सूचित केल्यावर संबंधित दुय्यम निबंधका समोर त्याची नोंदणी करण्यासाठी हजर होतो. घेणार/लाभार्थीने हा करार प्रवर्तकाला मिळाल्याच्या तारखेपासून 30 (तीस) दिवसांच्या आत अंमलात आणण्यात आणि प्रवर्तकाला वितरित करण्यात अयशस्वी झाल्यास आणि/किंवा प्रवर्तकाने सूचित केल्यावर त्याच्या नोंदणीसाठी दुय्यम निबंधका समोर हजर राहावे. नंतर प्रवर्तकाने दिवाळखोर दुरुस्त करण्यासाठी घेणार/लाभार्थीला नोटीस पाठवली जाईल, जी घेणार/लाभार्थीद्वारे मिळाल्याच्या तारखेपासून 15 (पंधरा) दिवसांच्या आत दुरुस्त न केल्यास, घेणार/लाभार्थीचा अर्ज रद्द मानला जाईल आणि सर्व रक्कम जमा केली जाईल. बुकिंगच्या रकमेसह त्या संबंधात घेणार/लाभार्थीला कोणत्याही व्याज किंवा भरपाईशिवाय घेणार/लाभार्थीला परत केले जाईल.

19. संपूर्ण करार:

हे की, हा करार, त्याचे वेळापत्रक आणि परिशिष्टांसह, यातील विषयाच्या संदर्भात पक्षांमधील संपूर्ण करार तयार करतो आणि कोणत्याही आणि सर्व समजुती, इतर कोणतेही करार, वाटप पत्र, पत्रव्यवहार, व्यवस्था लेखी किंवा तोंडी, जर असेल तर, याला जागा देतो.

20. सुधारणा करण्याचा अधिकार:

हा करार केवळ पक्षांच्या लेखी संमतीनेच दुरुस्त केला जाऊ शकतो.

21. या कराराच्या तरतुदी घेणार/लाभार्थी / त्यानंतरच्या घेणार/लाभार्थीना लागू आहेत:

हे की, येथे असलेल्या सर्व तरतुदी आणि प्रकल्पाच्या संदर्भात येथे उद्भवणाऱ्या जबाबदारी या बंगलोच्या कोणत्याही नंतरच्या वाटपासाठी, हस्तांतरणाच्या बाबतीत, समान रीतीने लागू आणि अंमलात आणण्यायोग्य असतील, हे स्पष्टपणे समजले आहे आणि पक्षकारांनी आणि त्यामुळे सहमत आहे.

22. भिन्नता:

हे की, या कराराची कोणतीही तरतूद अधिनियम किंवा त्याखाली बनवलेले नियम आणि विनियम किंवा इतर लागू कायद्यांतर्गत निरर्थक किंवा लागू न करण्यायोग्य असल्याचे निश्चित केले गेले असेल तर, कराराच्या अशा तरतुदी उद्देशाशी वाजवीपणे विसंगत म्हणून सुधारित किंवा हटवल्या जातील. या

कराराची आणि कायद्याची पुष्टी करण्यासाठी आवश्यक मर्यादेपर्यंत किंवा त्याखाली बनवलेले नियम आणि विनियम किंवा लागू कायद्याची, यथास्थिती, आणि या कराराच्या उर्वरित तरतुदी वैध राहतील आणि अंमलात आणण्याच्या वेळी लागू होतील.

23. आनुपातिक वाटा मोजण्याची पद्धत जेथे करारामध्ये उल्लेख केला आहे:

हे की, या करारामध्ये कुठेही असे नमूद केले आहे की प्रकल्पातील सर्व [बंगलो/प्लॉट] घेणार/लाभार्थीला प्रकल्पातील इतर घेणार/लाभार्थीसोबत सामाईकपणे कोणतेही पेमेंट करावे लागेल, ते [बंगलो/प्लॉट] च्या चटई क्षेत्राच्या एकूण चटई क्षेत्राच्या प्रमाणात असेल.

24. पुढील आश्वासने:

हे की, दोन्ही पक्ष सहमत आहेत की ते अशी इतर साधने अंमलात आणतील, ते स्वीकारतील आणि त्यांना वितरित करतील आणि या कराराच्या तरतुदींची अंमलबजावणी करण्यासाठी वाजवी रीतीने आवश्यक असेल त्याप्रमाणे येथे प्रदान केलेल्या उपकरणे आणि कृतीव्यतिरिक्त अशा इतर कृती करतील. येथे विचारात घेतलेल्या कोणत्याही व्यवहाराचा किंवा अशा कोणत्याही व्यवहाराच्या अनुषंगाने निर्माण किंवा हस्तांतरित करण्याच्या कोणत्याही अधिकाराची पुष्टी करणे किंवा पूर्ण करणे.

25. अंमलबजावणीचे ठिकाण:

हे की, या कराराची अंमलबजावणी प्रवर्तकाने अधिकृत स्वाक्षरीद्वारे प्रवर्तकाच्या कार्यालयात किंवा इतर एखाद्या ठिकाणी पूर्ण केल्यावरच पूर्ण होईल, जो प्रवर्तक आणि घेणार/लाभार्थी यांच्यात परस्पर सहमती असेल, त्यानंतर कराराची योग्य अंमलबजावणी केली जाईल आणि प्रवर्तकाने किंवा त्याच वेळी अंमलात आणल्यानंतर उक्त करार उपनिबंधक कार्यालयात नोंदणीकृत केला जाईल. त्यामुळे हा करार नांदेड येथे अंमलात आणला गेला असे मानले जाईल.

26. हे की, वाटप करणारा आणि/किंवा प्रवर्तक हा करार तसेच नोंदणी कायद्याने विहित केलेल्या वेळेच्या मर्यादेत नोंदणीच्या कार्यालयात भाडेपट्टीचे वहन/असाइनमेंट सादर करेल आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहून त्याची अंमलबजावणी मान्य करेल.

27. हे की, या कराराप्रमाणे घेणार/लाभार्थीला आणि प्रवर्तकाला पाठवल्या जाणाऱ्या सर्व नोटिस नोंदणीकृत पोस्ट AD आणि अधिसूचित ई-मेल आयडी/अंडर सर्टिफिकेट ऑफ पोस्टिंग द्वारे घेणार/लाभार्थीला किंवा प्रवर्तकाला पाठवल्या गेल्यास त्या योग्यरित्या दिल्या गेल्या आहेत असे मानले जाईल. खाली निर्दिष्ट केलेल्या त्यांच्या संबंधित पत्त्यांवर:

घेणार/लाभार्थीचे नाव : श्री.तानाजी पिता शिवाजी मुंडकर

(घेणार/लाभार्थी पत्ता), चुडाजीची वाडी पो.पेठवडज ता. कंधार जि. नांदेड

सूचित ईमेल आयडी - tanajimundkar 577@gmail.com

अधिसूचित ईमेल आयडी tanajimundkar 577@gmail.com

वरील पत्त्यावर या कराराच्या अंमलबजावणीनंतर पत्त्यातील कोणत्याही बदलाची एकमेकांना नोंदणीकृत पोस्टद्वारे माहिती देणे हे घेणार/लाभार्थी आणि प्रवर्तक यांचे कर्तव्य असेल, असे न केल्यास वरील पत्त्यावर पोस्ट केलेले सर्व संप्रेषण आणि पत्रे आहेत असे मानले जाईल. प्रवर्तक किंवा घेणार/लाभार्थीकडून प्राप्त झाले आहे.

28. संयुक्त वाटप:

हे की, संयुक्त वाटप असल्यास सर्व संप्रेषणे प्रवर्तकाने त्या घेणार/लाभार्थीला पाठवल्या जातील ज्याचे नाव प्रथम दिसेल आणि त्याने/तिने दिलेल्या पत्त्यावर जे सर्व अभिप्राय आणि हेतूसाठी सर्व घेणार/लाभार्थीना योग्य रीतीने सेवा दिल्याचा विचार केला जाईल.

29. मुद्रांक शुल्क नोंदणी: मुद्रांक शुल्क आणि या कराराच्या नोंदणीसाठी लागणारे शुल्क घेणार/लाभार्थीने देय जातील.

30. विवादाचे निराकरण: पक्षांमधील कोणताही विवाद सामंजस्याने सोडवला जाईल. वादाचा निपटारा सौहार्दपूर्णपणे करण्यात अयशस्वी झाल्यास, जो रिअल इस्टेट (नियमन आणि विकास) कायदा, 2016, नियम आणि विनियम यांच्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाकडे पाठविला जाईल.

31. नियमन कायदा:

हे की, या कराराच्या अंतर्गत किंवा त्यातून निर्माण होणाऱ्या पक्षांचे अधिकार आणि दायित्व हे सध्याच्या काळासाठी लागू असलेल्या भारताच्या कायदानुसार ठरवले जातील आणि लागू केले जातील आणि नांदेड न्यायालयाला या करारासाठी अधिकार क्षेत्र असेल.

अनुसूची 'अ'

प्रथम अनुसूची

बिल्डिंग रामानुज 'ए'

, मौजे वाडी (बु) नांदेड येथे शेत गट क्र. 38/अ/1/1 पैकी रामानुज मधील आर. सी. सी. चे बांधकाम केलेले प्लॉट 256/ए व 256/बी पैकी एक प्लॉट व त्यावरील बंगलो आहे. त्या बंगलोचा क्र. 256/बी आहे. त्यावरील संपूर्ण आर सी सी पध्दतीचे बांधकाम असलेले ग्राउंड फ्लोअर वरील हॉल बेड किचन संडास बाथरूम आहे व पहील्या मजल्यावरील दोन बेड रुम दोन संडास बाथरूम

आहेत ज्याचे प्लॉटचे क्षेत्र 1266.00 चौ फुट व कारपेट क्षेत्र 88.48 चौ मी व एकुण बिल्टअप एरीया 127.16 चौ मी आहे;

पूर्व	-	15 मी रोड
पश्चिम	-	सर्व्हे नं 39
दक्षिण	-	प्लॉट नं. 256/ए
उत्तर	-	प्लॉट नं. 257/ए

दुसरे अनुसूची

सामान्य सुविधा

- a. लेआउटची खुली जागा
- b. पथदिवे
- c. ट्रान्सफॉर्मर, फीडर पिलर आणि त्याच्या भूमिगत इलेक्ट्रिकल केबल्स

तिसरे अनुसूची

युनिट म्हणाले

, मौजे वाडी (बु) नांदेड येथे शेत गट क्र. 38/अ/1/1 पैकी रामानुज मधील आर. सी. सी. चे बांधकाम कलेले प्लॉट 256/ए व 256/बी पैकी एक प्लॉट व त्यावरील बंगलो आहे. त्या बंगलोचा क्र. 256/बी आहे. त्यावरील संपूर्ण आर सी सी पध्दतीचे बांधकाम असलेले ग्राउंड फ्लोअर वरील हॉल बेड किचन संडास बाथरूम आहे व पहील्या मजल्यावरील दोन बेड रुम दोन संडास बाथरूम आहेत ज्याचे प्लॉटचे क्षेत्र 1266.00 चौ फुट व कारपेट क्षेत्र 88.48 चौ मी व एकुण बिल्टअप एरीया 127.16 चौ मी आहे

पूर्व	-	15 मी रोड
पश्चिम	-	सर्व्हे नं 39
दक्षिण	-	प्लॉट नं. 256/ए

उत्तर

-

प्लॉट नं. 257/ए

हे की, साक्षीदार म्हणून, ज्यावर येथे नाव असलेल्या पक्षांनी साक्षांकित साक्षीदाराच्या उपस्थितीत विक्रीसाठी या करारावर आपापले स्वाक्षरी नांदेड येथे केले आहेत.

प्रथम अनुसूची वरील संदर्भित

हे की, वरील दुसरी अनुसूची प्रमाणे फ्रीहोल्ड/लीजहोल्ड जमिनीचे वर्णन आणि इतर सर्व तपशील राहिल.

द्वतीय अनुसूची वरील संदर्भित

हे की, येथे सामान्य क्षेत्र आणि सुविधांचे स्वरूप, विस्तार आणि वर्णन केले आहे नावाच्या आत स्वाक्षरी केलेले आणि वितरित केले

घेणार/लाभार्थी:

घेणार/लाभार्थीचे नाव : श्री.तानाजी पिता शिवाजी मुंडकर

(घेणार/लाभार्थी पत्ता).चुडाजीची वाडी पो.पेठवडज ता. कंधार जि. नांदेड

प्रवर्तक:

रुद्रांश रिअल इस्टेट त्याच्या मालकाद्वारे. श्री.उत्तम किशनराव बच्चेवार

साक्षीदार:

१.

R/o

2.

R/o

टीप: करारातील पक्षांच्या घटनेशी संबंधित वैयक्तिक प्रकरणांमध्ये अंमलबजावणीची कलमे अंतिम केली जातील.

