भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

महाराष्ट्र MAHARASHTRA © 2020 © XY 784536

7 JUN 2021

R. N. Kothawala
Stamp Vendor, A'bad.

कोणाकरिता श्री. आशाताई बळीराम धोंगडे

विकास करारनामा

मौजेःसातारा, ता.व जि. औरंगाबाद येथील गट नं.१६९ पैकी ३८.४० आर जमीनीचा विकास करारनामा हा आज दिनांक ०८/०६ /२०२१ रोजी दुय्यम निबंधक कार्यालय, औरंगाबाद येथे नोंदविण्यात आला.

<u>करारनामालिहून देणार</u> : १) सौ आशाताई बळीराम धोंगडे
वय - ६५वर्ष, धंदा - घरकाम व शेती,
आधार कमांक १४८४७१५३१७७३
PAN NO. FYKPD1132D

२) श्री अनिल बळीराम धोंगडे
वय - ४२ वर्ष, धंदा - शेती,
आधार कमांक ३७१३२९१७०१०३
PAN NO. BDUPD5175P
दोघेही रा. घर कमांक ३-९-३१,
हॉटेल ग्रेट पंजाबच्या मागे
हमालवाडी, रेल्वेस्टेशन, औरंगाबाद

यापुढे यांना **जमीन मालक** म्हणुन संबोधले जाईल ज्यामध्ये त्यांचे कायदेशीर वारसाचा देखील सामावेश असेल.

संमती देणार : १. **श्री बळीराम मारोतीराव धोंगडे**
वय - ७५ वर्ष, धंदा - शेती,
आधार क्रमांक ५२००२५६९८९४२
PAN NO. FXYPD5548E

२. **श्री अशोक बळीराम धोंगडे**
वय - ४९ वर्ष, धंदा - शेती,
आधार क्रमांक ४६०५२३७३५६४३
PAN NO. AFHPD5381D

३. **श्री सुनिल बळीराम धोंगडे**
वय - ४५ वर्ष, धंदा - शेती,
आधार क्रमांक २०६९१२९७०५०३
PAN NO. AHXPD0771D
सर्वरा. घर नं.३-९-३१,हॉटेल ग्रेट पंजाबच्या मागे, हमालवाडी, रेल्वेस्टेशन, औरंगाबाद

यापुढे यांना **संमतीदार** म्हणुन संबोधले जाईल ज्यामध्ये त्यांचे कायदेशीर वारसाचा देखील सामावेश असेल.

करारनामालिहून घेणार : **मे.गिरीराज डेव्हलपर्स, भागीदारी संस्था** जिचे कार्यालय मलगे मॅजिस्टक, सुत गिरणी चौक गारखेडा,औरंगाबाद मार्फत भागीदार
PAN NO. AAUFG5271D

१) **श्री सुहास पिता सतिषराव मलगे,**
वय -४३ वर्ष, धंदा - व्यापार,
रा. बी-१० प्राईड इनिग्मा, गारखेडा, औरंगाबाद.PAN NO. AKFPM1887Q

2) **श्री अमित पिता रविंन्द्र सावजी,**
वय -३७ वर्ष, धंदा - व्यापार,
रा. डी-१० साई संकेत पार्क, बीड-बायपास, औरंगाबाद.PAN NO. BQAPS0011G

3) **श्री पीयुष पिता रविंन्द्र सावजी,**
वय -३६ वर्ष, धंदा - व्यापार,
रा. डी-०२ साई संकेत पार्क, बीड-बायपास, औरंगाबाद.PAN NO. BKDPS4950F

यापुढे यांना **विकसक / डेव्हलपर्स**म्हणुन संबोधले जाईल ज्यामध्ये सध्याचे व नवीन घेतलेल्या भागीदारांचा व त्यांचे कायदेशीर वारसाचा देखील सामावेश असेल.

असे की, श्री बळीराम मारोतीराव धोंगडे वय ७५ वर्ष, धंदा शेती व निवृत्त रा. घर कमांक ३-९-३१, हॉटेल ग्रेट पंजाबच्या मागे, हमालवाडी, रेल्वेस्टेशन, औरंगाबाद हे मौजे सातारा, ता.जि.औरंगाबाद येथील गट नं.१६९ एकुण क्षेत्र १२ हेक्टर ०० आर या पैकी ०१ हेक्टर २१ आर (तीन एकर) जमीनीचे मालक व कब्जेदार होते व सदरील मिळकत त्यांनी खरेदीखत क्रमांक १६३५ दिनांक २५.०९.१९८९ व्दारे यापुर्वीचे मालक श्री सुभाष कचरु गणपूरे व श्री रावसाहेब कचरु गणपूरे यांचेकडून विकत घेतली असून सदरील मिळकत त्यांची स्वकष्टार्जित मिळकत आहे. त्यांचे नावाचा फेरफार क्रमाक १०२ सक्षम महसूल अधिका-यांनी मंजूर केला असून त्यांचे नांव ७/१२ ला मालक व कब्जेदार म्हणुन नोंदविण्यात आले आहे.असे की, सदरील मिळकत त्यांनी त्यांचे वारसांना म्हणजेच विकास करारनामा लिहून देणार यांना वाटणीपत्राव्दारे वाटून दिली असून सक्षम महसूल अधिका-यांनी वाटणीचा फेर वारसांच्या हक्कात मंजूर केला असून याबाबतचा फेरफार क्रमाक ३०८९० सक्षम महसूल अधिका-यांनी मंजूर केला आहे.**सबब लिहून देणार १ व २ यांचे नांवे प्रत्येकी १९.२० आर जमीन, मालक व कब्जेदार, म्हणुन नोंदविण्यात आलेली आहे. वरील लिहून देणार यांनी दोघांच्या ३८.४० आर जमीन विकसकास विकास करण्यासाठी देण्याचे मान्य व कबूल केले आहे.**

असे की, जमीन मालकांनी मौजे सातारा, ता.जि.औरंगाबाद येथील गट नं. १६९ पैकी त्यांची मालकी व ताब्यातील ९६ आर जमीनीपैकी ३८.४० आर जमीन जी या विकास करारनाम्यासोबत लाल रंगाच्या नकाशात रेखांकित केली आहे, विकसकास / डेव्हलार्स ला विकास करण्यासाठी देण्याचे खालील अटी व शर्तीवर मान्य व कबूल केले आहे.

१) असे की, जमीन मालक /करारनामा लिहून देणार यांनी परिशिष्ट 'अ' मधील मिळकतीचे मालकी व ताब्याबाबत विकसकास/करारनामा लिहून घेणार यांना पुर्ण भरवसा दिला असून त्यांचे मालकी व ताब्याबाबत किंवा मिळकतीचे मालकी हक्काबाबात/ टायटलबाबात कोणताही वाद निर्माण झाल्यास ते विकसकाचे/करारनामा लिहून घेणार यांचे

झालेले नुकसान भरुन देतील. तसेच विकास करारनामा करण्याचा व नोंदविण्याचा त्यांना पुर्ण अधिकार आहे.

२) असे की, **परिशिष्ट 'अ'** मधील मिळकत ही कोणत्याही कारणाने बाधित नसून त्यावर अतिक्रमण किंवा इतर कोणाचा कसलाही हक्क नाही, तसेच सदरील मिळकत ही यापुर्वी कोणासही गहाण / तारण ,दान, बक्षिस, लिज, खरेदी विक्री केलेली नसून त्यावर सरकारी किंवा खाजगी बॅकेचा बोजा नाही, निघाल्यास त्यांचे निराकरण जमीन मालक /करारनामा लिहून देणार करतील. तसेच सदरील मिळकतीबाबत यापूर्वी लिहून देणार यांनी कोणताही तोंडी अथवा लेखी करारनामा केला नाही.

३) असे की, **परिशिष्ट 'अ'** मधील मिळकत ही आरक्षणाने किंवा संपादनाने बाधित नसून याबाबत कोणत्याही न्यायालयात किंवा कार्यालयात कोणताही दावा किंवा प्रकरण प्रलंबित नाहा.तसेच आजपर्यंत जमीन मालक /करारनामा लिहून देणार यांना कोणत्याही मा. न्यायालयाची किंवा कार्यालयाची नोटिस प्राप्त झालेली नाही.

४) असे की, जमीन मालक /करारनामा लिहून देणार यांनी या जमीनीबाबत आजपर्यंतचे सर्व कर व टॅक्सेस, सरकारी व निमसरकारी तसेच महानगरपालिकाचे प्रॉपर्टी टॅक्स भरलेला असून बाकी निघाल्यास जमीन मालक /करारनामा लिहून देणार हे भरण्याची हमी देत आहेत. विकास करारनामा नोंदणीकृत केलेल्या तारखेपासुन सर्व कर व टॅक्सेस विकसक/करारनामा लिहून घेणार हे भरतील.

५) असे की, **परिशिष्ट 'अ'** मधील मिळकतीची अकृषिक परवानगी विकासक/करारनामा लिहून घेणार यांच्याकडुन घेण्यात आलेली आहे व त्यांचा सर्वखर्च देखील केलेला आहे.

६) असे की, **परिशिष्ट 'अ'** मिळकतीचे रेखांकन विकसक त्यांच्या खर्चाने व जबाबदारीने नगर रचना अधिका-याकडून / प्राधिकरणाकडून मंजूर करुन घेतील व गरज वाटल्यास त्यात सुधारणा करण्याचा हक्क विकसक राखुन ठेवत आहेत.विकसक रेखांकनाप्रमाणे अंतर्गत कामे जसे की, रोड, लाईट, ड्रेनेज, पाणी, स्वखर्चाने करतील व याबाबत अंतिम परवानगी नगर रचना अधिका-याकडून / प्राधिकरणाकडून मिळवतील.

७) असे की, **परिशिष्ट 'अ'** मधील मिळकतीवर होणा-या बांधकामासाठी लागणा-या सर्व शासकिय, निमशासकिय परवानगी, जसे की बांधकाम परवानगी, महानगर पालीका औरंगाबाद तसेच नगर रचना विभाग, महानगर पालिका, औरंगाबाद यांचेकडून नकाशा मंजूर करुन घेण्याची व बांधकाम करण्यासाठी लागणा-या सर्व मान्यता, मंजूरी व व्यवस्था करण्याची जवाबदारी विकसक/करारनामा लिहून घेणार यांनी स्विकारली आहे व ते स्वखर्चाने पुर्ण करतील. बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी सदरील मिळकतीची सरकारी मोजणी व टोच नकाशा जमीन मालक / लिहून देणार स्वखर्चाने करतील.तसेच याकामी लागणारे सर्व कर व टॅक्सेस पण जमीन मालक / लिहून देणार भरतील. तसेच विकसक/करारनामा लिहून घेणार लागणारी अनामत रक्कम (सेक्युरिटी डिपॉझिट) जमा करतील तसेच त्याचा परतावा (रीफंड) घेतील.

८) असे की, विकसक/करारनामा लिहून घेणार **परिशिष्ट 'अ'** मधील मिळकतीवर महानगर पालिका, औरंगाबाद कडून मिळालेल्या बांधकाम परवानगी व मंजूर रेखांकनानुसार काम करतील. सदरील केलेल्या कामात मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे काम न झाल्यास त्यांची सर्वस्वी जवाबदारी ही विकसकाची राहील व त्याबाबत काही दंड भरावा लागल्यास तो विकसक भरतील.

९) असे की, जमीन मालकांनी सदरील मिळकत ही विकासक/करारनामा लिहून घेणार यांना विकास करण्यासाठी दिली असून मिळकतीचा ताबाही विकसक/करारनामा लिहून घेणार यांना देण्यांत आलेला आहे. **विकासकाने सदरील मिळकत स्वखर्चाने व जबाबदारीने विकास करावयाची असून सदरील करारनाम्यापोटी विकासक जमीन मालकास मंजूर नकाशा प्रमाणे १६ रो-हाऊसेस देण्याचे मान्य व कबूल करीत आहेत व उर्वरित १६ रो-हाऊसेस हे विकासक हे स्वतः ठेवून घेतील.** जमीन मालकाच्या १६ रो-हाऊसेस मध्ये लिहून देणार नं. १ व २ यांचा समान हिस्सा असेल. **तसेच जमीन मालक व विकसक यांचे रो-हाऊसेस वाटणी सोबत जोडलेल्या परिशिष्ट-क प्रमाणे करण्यात येईल. जरुरी पडल्यास विकास करारनाम्याचे चुक दुरुस्ती पत्र करण्याचे जमीन मालकांनी मान्य व कबूल केले आहे.**

NOTARY V.D.KADAM AREA AURANGABAD

१०) असे की, विकसकास मिळालेल्या १६ रो-हाऊसेसचा हक्क वापरण्याचा पुर्ण अधिकार विकसकास राहिल तसेच विकासक हे सदरील रो-हाऊसेस प्रस्तावित ग्राहकांशी करारनामा करतील / विक्री करतील व जमीन मालक यांत कोणताही अडथळा निर्माण करणार नाहीत. तसेच रो-हाऊसेस विक्रीचे दर ठरविण्याचा अधिकार विकसकास / करारनमा लिहून घेणार यांना राहील.

११) असे की, **विकासकानी जमीन मालकास परताव्याचे (रिफंडेबल) रुपये ३० (तीस) लाख रक्कम अनामत (डिपॉझिट) म्हणुन देण्याचे मान्य व कबूल केले असुन,** करारनाम्यातील अटी व शर्तीची पुर्तता झाल्यानंतर जमीन मालक विकसकास सदरील संपुर्ण रक्कम वापस करतील. सदरील अनामत रक्कम ही बिनव्याजी असेल.अनामत रकमेचा तपशिल खालीलप्रमाणे.

चेक घेणा-याचे नांव	चेक क्रमाक/ आर.टी.जि.एस.	तारीख	रक्कम (लाख)	बॅंकेचे नांव
सौ आशाताई बळीराम धोंगडे	१७३७१८	१४/०१/२०२०	१०.००	भाग्यलक्ष्मी महीला सहकारी बॅंक लि. शाखा गारखेडा औरंगाबाद
श्री अनिल बळीराम धोंगडे	१७३७९९	१४/०१/२०२०	१०.००	भाग्यलक्ष्मी महीला सहकारी बॅंक लि. शाखा गारखेडा औरंगाबाद
सौ आशाताई बळीराम धोंगडे	आरटीजीएस	२५/०१/२०२०	५.००	भाग्यलक्ष्मी महीला सहकारी बॅंक लि. शाखा गारखेडा औरंगाबाद
श्री अनिल बळीराम धोंगडे	आरटीजीएस	२५/०१/२०२०	५.००	भाग्यलक्ष्मी महीला सहकारी बॅंक लि. शाखा गारखेडा औरंगाबाद
		एकूण रक्कम	३०.००	

वरील रक्कम मिळाल्याची पोच पावती जमील मालक विकसकास या करारनाम्याद्वारे देत असून त्यांना मिळालेल्या १६ रो हाऊस विक्रीतुन जमीन मालक सदरील रक्कम विकसकास वापस करतील.**प्रत्येक विकीतून अंदाजे दोन लाखापेक्षा ज्यास्त रक्कम जमीन मालक विकसकास देतील.**

१२) असे की, **जमीन मालक व विकसक या दोघांनीही या मिळकतीवर टी.डी.आर. किंवा प्रिमियम घेऊन बांधकाम न करण्याचे ठरविलेले आहे. सदरील मिळकतीवर रो**

हाऊस बांधण्याचे ठरले आहे. सोबत महानगर पालीका औरंगाबाद यांनी दिलेली सुधारीत बांधकाम परवानगीची प्रत नकाशा सहीत जोडली आहे. (सुधारित बांधकाम परवाना क्र.२३७/२०२०-२१ फाईल क्र.२२८/१७/२०२०-२१ दिनांक १९/०१/२०२१)

NOTARY V.D.KADAM

१३) असे की, विकसक संपुर्णबांधीव क्षेत्राचे महाराष्ट्र अपार्टमेन्ट ओनरशिप कायदयाचे कलम २-अ प्रमाणे घोषणापत्र तयार करतील तसेच नोंदणी करतील. विकसक बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर ग्राहकांची सहकारी संस्था किंवा असोसिएशन नोदणीकृत करतील व सदरील प्रकल्पात घर घेणा-या व्यक्तीस असोसिएशन अथवा सोसायटीचा सभासद होणे बंधनकारक राहील. तसेच सभासदास मिळकतीत असलेल्या सार्वजनिक व्यवस्थेची देखभाल करण्यासाठी मासिक वर्गणी देणे बंधनकारक राहिल.

१४) असे की, विकसकास त्याच्या हिस्यांची १६ रो-हाऊसेस बॅंकेततारण/गहाण ठेवून त्यावर कर्ज घेण्याचा अधिकार असेल. तसेच कर्ज फेडीची संपूर्ण जवाबदारी ही विकसकाची असेल. याबाबत काही तक्रार निर्माण झाल्यास त्याचे निराकरण विकसक करतील व जमीन मालकास तोषिश लागु देणार नाही.

१५) असे की, सदरील प्रकल्प सुधारित बांधकाम परवानगी मिळाल्यापासुन २४ महिन्याचे आत पुर्ण करण्याची हमी विकसकाने दिलेली आहे. परंतु काही अपरिहार्य कारणास्तव उशीर झाल्यास किंवा विलंब झाल्यास ६ महिन्याचा कालावधी वाढवून देण्याचे जमीन मालकांनी मान्य केले आहे. युध्द, नैसर्गिक कोप, कावीड-१९, किंवा विपरित शासकिय आदेश या गोष्टी ३० महिन्याच्या कालावधीतून वगळण्यात आलेल्या आहेत.

१६) असे की, विकसक या कामी लागणारे वास्तुविशारद, वकील, आर.सी.सी. कन्सलटंन्ट, ठेकेदार नेमण्याची व त्यांना लागणारी फिस देण्याची जवाबदारी ही विकसकाची राहिल तसेच विकास करारनाम्यासाठी लागणारी स्टॅम्प डियुटी, नोंदणी फिस, व इतर खर्चकिंवा शासकिय इतर फीस भरण्याची जवाबदारी विकसकाची राहिल.

१७) असे की, विकास करारनामा प्रलंबित असतांना किंवा बांधकाम चालु असतांना काही अपघात झाल्यास किंवा मनुष्यबळ किंवा मिळकतीचे नुकसान झाल्यास सदरील नुकसान भरपाईची जवाबदारी ही विकसकाची राहील व याबाबत जमीन मालकास जवाबदार धरता येणार नाही.

१८) असे की, विकास करारनामा प्रलंबित असतांना किंवा बांधकाम चालु असतांना विकसकाचा ठेकेदार, मजूर किंवा यांत्रिकी तज्ञांबरोबर काही वाद निर्माण झाल्यास त्यास विकसकसंपुर्णपणे जबाबदार राहील व याबाबत जमील मालकास जबाबदार धरता येणार नाही.

१९) असे की, **जमीन मालक या विकास करारनाम्यासोबत कधीही रदद न होणारे मुख्यत्यार पत्र मे. गिरीराज डेव्हलपर्सचे भागीदाराच्या हक्कात करुन देत असुन** सदरील मुख्यत्यार पत्राद्वारे विकसक अकृषिक परवानगी, रेखांकन मंजूरी, बांधकाम परवानगी, सुधारित बांधकाम परवानगी, इमारत रहिवास योग्य प्रमाणपत्र, विद्युत जोडणी, नळ जोडणी व घोषणापत्र नोंदणी करण्याचे तसेच विकसकाचे हक्कात दिलेल्या १६ रो-हाऊसेसचे मिळकतीचे करारनामे, खरेदी विक्री पत्र, तडजोड पत्र, दुरुस्ती पत्र किंवा इतर दस्तऐवज करण्याचे अधिकार देत आहे.

२०) असे की, दोन्ही पक्षकार एकमेकास संपुर्ण सहकार्य करतील तसेच रियल इंस्टेट रेग्युलेशन ॲक्ट मधील तरतुदीस अधीन राहून काम करतील. रियेल इंस्टेट रेग्युलेशन ॲक्ट प्रमाणे नोदणीसाठी लागणारा खर्च हा विकसक करतील.

२१) असे की या करारनाम्याबाबत कोणताही वाद झाला किंवा जमीन मालक व विकसक यांच्यात यातील कलमातील अर्थाबाबात किंवा इतर कोणत्याही कारणास्तव विचारात भिन्नता आली तर सदरील वाद आरबिट्रेशन व कंसीलीएशन कायदयान्वये सोडविण्याचे दोन्ही पक्षकारांनी मान्य केले आहे व दोघांचे संमतीने आरबिट्रेटर नेमण्यात येईन व त्याचा निर्णय अंतीम राहील.

२२) कोणत्याही कारणाने जमीन मालकास शासकिय शुल्क भराणा संबधी नोटीस आल्यास जमीन मालक शासनास सदरील संपुर्ण रक्कम अदा करतील. विकसकास तोषीस लागू देणार नाहीत.

२३) असे की संमती देणार व करारनामा लिहून देणार यांचे रक्ताचे नातेसंबध आहेत तसेच संमतीदार यांची मिळकत या विकास करारनाम्यात सामाविष्ट असलेल्या मिळकतीच्या शेजारी असल्याने त्यांनी या विकास करारनाम्यावर समंती देणार म्हणून स्वखुशीने स्वाक्षरी केली आहे.

परिशिष्ट 'अ'
विकासकरारनाम्यातील मिळकतीचे वर्णन

महानगर पालिका औरंगाबाद हददीतील मौजे सातारा ता.जि.औरंगाबाद येथील गट नं.१६९ एकुण क्षेत्र १२हेक्टर ०० आर, जमीन मालकाच्या मिळकतीमधील १६ आरपैकी ३८.४० आर.क्षेत्र ज्याची चतुसिमा खालीलपमाणे.

पुर्वस	- श्री सुनिल बळीराम थोंगडे यांची जमीन
पश्चिमेस	- शब्बीर व आसाराम पारखे यांची जमीन
दक्षिणेस	- गट नं. १६९ मधील जमीन
उत्तरेस	- अब्दूल रहीम उर्फ बहाद्यर खॉ यांची जमीन

सदरील मिळकतीचा नकाशा या विकास करारनाम्यासोबत जोडला आहे.

परिशिष्ट- ब
बांधकाम साहित्याचा दर्जा व प्रत

१) बाहेरील भिंती - ६ इंच जाड.
२) अंतर्गत भिंती - ४ इंच जाड.
३) खिडक्या - ॲल्युमिनियम स्लायडींग खिडक्या व जाळी.
४) मुख्य दरवाजा - प्लायऊड डीझायनर व उर्वरित दरवाजे फलश टाईप.
५) प्लास्टर - अंतर्गत पीओपी फिनीश व बाहेर सॅण्ड फिनिश.
६) रंग - अंतर्गत प्लास्टिक रंग, बाहेर ॲकरॅलिक रंग.
७) नळ फिटिंग - कन्सील्ड न दिसणारी प्लास्टीक
८) टाईल - ग्लेझ व्हॅट्रीफाईड टाईल्स.
९) लाईट - कन्सील्ड न दिसणरी
१०) एक किचन ओटा व एस.एस.सिंक सह

विकसकाचे मर्जीने व बाजारत उपलब्ध असलेले स्टॅंडर्ड क्वालीटी साहित्य वापरण्यात येईल.