मुल्यांकन विभाग क्रमांक	:	१४.८
सरकारी मुल्यांकन रुपये	:	............../-
मोबदला रक्कम रुपये	:	............/-
मुद्रांक शुल्क रुपये	:	............/-
नोंदणी फी रुपये	:	....../-

- सदनिका (फ्लॅट) विक्री करारनामा -

सदनिका (फ्लॅट) विक्री करारनामा आज दिंनाक ... माहे ..... इसवी सन २०१७ रोजी .... ते दिवशी नाशिक मुक्कामी...

१. --------------------
वय :- , वर्षे, धंदा :-
पॅन नं. :-
२. ....
वय :- , वर्षे, धंदा :-
पॅन नं. :-
आधार नं. :-
दोघेही रा........................
....
....

(सदनिका धारक / लिहुन घेणार)

-: यांसी :-

श्री. सिध्दार्थ रमेश शहा
वय :-३९, धंदा :- शेती व व्यापार
रा. रॉयल हेरिटेज, जी.पी.ओ. रोड,
गंजमाळ, नाशिक. ४२२००१.
पॅन नं. - ARHPS6455M

(प्रवक्ता / लिहुन देणार)

(या दस्तात प्रवक्ता यांना लिहुन देणार म्हणुन संबोधीत करण्यात आले आहे व सदनिकाधारक यांना लिहुन घेणार म्हणुन संबोधीत करण्यात आले आहे.)

कारणे सदनिका (फ्लॅट) विक्री करारनामा लिहुन देतात ऐसा जे की :-

१. मिळकतीचे वर्णन :- तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी, रजिस्ट्रेशन जिल्हा नाशिक व सबरजिस्ट्रेशन तालुका नाशिक पैकी, नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील, नाशिक नागरी परिक्षेत्राचे हद्दीतील, **"मौजे मखमलाबाद"** या गांवचे शिवारातील बिनशेती उपयोगाची मिळकत यांसी **सर्व्हे नं. ४०५/१+२** या मिळकतीच्या लेआऊट मधील **प्लॉट नं. १३** यांसी **एकुण क्षेत्र ७११.५० चौ.मी.** यांसी चतु:सिमा खालील प्रमाणे...

पुर्वेस	:- प्लॉट नं. १२
पश्चिमेस	:- सर्व्हे नं. ४०४/१ ब चा भाग
दक्षिणेस	:- डि.पी. रोड.
उत्तरेस	:- प्लॉट नं. ७ ते १०

अ) फ्लॅट विक्री करारनामा विषय असलेली मिळकत :-

वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत **प्लॉट नं. १३** यावर बांधकाम चालु असलेल्या **"गजानन" अपार्टमेंट** या नावाने ओळखल्या जाणा-या इमारतीच्या **........ मजल्यावरील फ्लॅट क्र.** ......, यांसी **चटई क्षेत्र (कार्पेट क्षेत्र)** .... **चौ.मी.** यांसी चतु:सिमा खालील प्रमाणे...

पुर्वेस :-

पश्चिमेस :-

उत्तरेस :-

दक्षिणेस :-

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीमध्ये जाण्या-येण्याचे, वागवहिवाटीचे हक्क व अधिकारासह दरोबस्त फ्लॅट मिळकत.

<u>२. मिळकतीचा पुर्व इतिहास :-</u>

वर कलम नंबर १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकती पैकी सर्व्हे नं. ४०५/१ हि मिळकत पल्लवी प्रतापराव सोनवणे यांनी साहेबराव छगन पिंगळे व इतर यांच्या पासुन दिनांक १०/०१/१९९१ रोजी दस्त क्र. २५८ अन्वये खरेदी घेतलेली होती. व तसेच सर्व्हे नं. ४०५/२ हि मिळकत तुषार प्रतापराव सोनवणे व सोनिया प्रतापराव सोनवणे यांनी श्री. रामदास पांडुरंग पठाडे व इतर यांच्या पासुन दिनांक ०९/०५/१९९१ रोजी दस्त क्र. ३६८४ अन्वये खरेदी घेतलेली होती. व त्यानुसार मालकी हक्कात ७/१२ सदरी लिहुन देणार नं. १ ते ३ यांचे नाव दाखल झालेले होते. व त्यांना सदर मिळकतीची पहिजे तशी विल्हेवाट लावण्याचा हक्क व अधिकार प्राप्त झालेला होता.

प्रस्तुत प्राप्त हक्क व अधिकारात त्यांनी श्री. सिध्दार्थ रमेश शहा यांचे लाभांत दिनांक १९/११/२००१ रोजी दस्त क्र. १०६७० अन्वये विकसन करारनामा लिहुन व मे. दुय्यम निबंधक सो. नाशिक यांच्या कार्यालयात नोंदवुन दिलेला आहे. सदरचे विकसन सुलभ जावे याकरीता दिनांक १९/११/२००१ रोजी दस्त क्र. १०६७१ अन्वये जनरल मुखत्यारपत्र पल्लवी प्रतापराव सोनवणे व इतर यांनी श्री. सिध्दार्थ रमेश शहा यांचे लाभांत लिहुन व नोंदवुन दिलेले आहे. प्राप्त अधिकारात श्री. सिध्दार्थ रमेश शहा यांनी सदरची मिळकत विकसित करुन त्यावर नाशिक महानगर पालिका, नाशिक यांच्याकडुन लेआऊट मंजुर करुन घेवुन सर्व्हे नं. ४०५/१ व ४०५/२ याचे एकत्रिकरण करुन त्यावर प्लॉटस् नं. १ ते ४२ पाडलेले आहेत. त्यापैकी प्लॉट नं. १३ यावर बांधकामाचा नकाशा मंजुर करुन घेवुन तेथे गजानन या नावाने ओळखल्या जाणा-या इमारतीचे बांधकाम चालु केलेले आहे. व त्यानुसार सदरील फ्लॅटस् विविध ग्राहकांना विक्री करण्याचे अधिकार श्री. सिध्दार्थ रमेश शहा यांना प्राप्त झालेला आहे.

<u>३. बिनशेती परवानगी :-</u>

माननीय जिल्हाधिकारी नाशिक याच्या कडील आदेश क्रमांक -मह/कक्ष-३/बि.शे.प्रं.क्रं./५/२००२, दिनांक :-०८/०१/२००३ अन्वये सदरची संपुर्ण मिळकत बिनशेतीकडे वर्ग झालेली आहे.

<u>४. ले-आऊट मंजुरी :-</u>

सदरचा ले-आऊट नाशिक महानगरपालिका,नाशिक यांच्याकडील पत्र जा.नं. /नगररचना विभाग/अंतीम/सी-२/१०८ दिनांक :- २१/०३/२०१२ अन्वये अंतिमरित्या मंजुर झालेला आहे.

५. बांधकाम मंजुरी :-

सदर सदनिका/फ्लॅट बांधकाम करणेकामी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडील कमेन्समेंट प्रमाणपत्र नंबरः-एलएनडी/बीपी/पंचवटी/सी-२/८७७/४७८१, दिनांक २२/०१/२०१४ अन्वये बांधकामास परवानगी घेतलेली आहे. तसेच सदर बांधकाम परवानगी एलएनडी/बीपी/सी-२/१६१/७६१/१५ दिनांक २२/०६/२०१५ अन्वये सुधारीत केलेली आहे.

६. फ्लॅट मिळकतीची किंमत :-

वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीची किंमत **रक्कम रुपये ..../-(अक्षरी रक्कम रुपये .... मात्र)** इतकी ठरलेली असुन सदरची किंमत आजचे चालु प्रचलित बाजार भावाप्रमाणे योग्य व वाजवी असुन किंमती बाबत लिहुन घेणार व लिहुन देणार यांची कुठल्याही प्रकारची हरकत व तक्रार नाही. सदर किमतीचा भरणा कलम ७ मध्ये वर्णन केल्याप्रमाणे लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना द्यावयाचे ठरविलेले आहे.

७. भरणा तपशिल :-

अ.नं.	दिनांक	रक्कम	तपशिल
१)	....	........./-	(अक्षरी रक्कम रुपये .... मात्र) लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना .... या बँकेचा चेक नं. .. .. अन्वये अदा केले.
२)		..................../-	(अक्षरी रक्कम .... मात्र) सदरची रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना स्वतः अथवा वित्त पुरवठा करणा-या संस्थेमार्फत कर्ज घेवुन डिडी अथवा चेक स्वरुपात दयावयाची आहे.
एकुण रक्कम रुपये		**............/-**	**(अक्षरी रक्कम .... मात्र)**

वर भरणा तपशिलात वर्णन केल्याप्रमाणे लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर रक्कमेचा भरणा अदा केलेला असून उर्वरित रक्कमा भरणा तपशिलात वर्णन केल्याप्रमाणे दयावयाचे ठरलेले आहे.

उर्वरित **रक्कम रुपये ..../-(अक्षरी रक्कम रुपये सात लाख पंच्याहत्तर हजार मात्र)** लिहुन घेणार हे वित्तीय संस्थेकडुन सदरील फ्लॅट मिळकतीवर कर्ज काढुन अदा करणार आहे. लिहुन घेणार यांच्या सांगण्यानुसार त्यांचे कर्ज मंजुर असुन सदरील दस्त नोंदणी नंतर १ महिन्याच्या कालावधीमध्ये कामाच्या स्वरुपानुसार **रक्कम रुपये ..../-**लिहुन देणार यांना अदा करण्याचे लिहुन घेणार यांनी मान्य व कबुल केले आहे. यदाकदाचित संबंधीत वित्तीय संस्थेकडुन कर्जाची रक्कम प्रत्यक्ष मिळण्यास १ महिन्यापेक्षा जास्त कालावधी

लागल्यास सदरील १ महिण्याची मुदत जास्तीत जास्त १० दिवस वाढवण्यात येईल. मात्र त्यापेक्षा जास्त उशीर झाल्यास सदरील करारनामा रद्द करण्याचा लिहुन देणार यांना अधिकार असेल. सदरील भरणा मुदतीत अदा करणे ही प्रस्तुतच्या दस्ताची महत्वाची शर्त आहे. काही अपरिहार्य कारणाने लिहुन घेणार यांचा उर्वरित भरणा देण्यास वर नमुद केलेल्या मुदतीपेक्षा जास्त कालावधी लागला तर सदरील मुदत वाढवुन दयावयाची किंवा दस्त रद्दबातल करावयाचा हे ठरवण्याचा संपुर्ण अधिकार लिहुन देणार यांना असेल यदा कदाचित दस्त नोंदणीनंतर १ महिण्याच्या कालावधीनंतर जर लिहुन देणार यांनी उर्वरित मोबदला रक्कम स्विकारुन दस्त कायम ठेवण्याचे मान्य केले तर १ महिणा मुदत संपल्यानंतर प्रत्यक्ष रक्कम अदा करण्याकामी लागलेल्या कालावधीसाठी सदरील रकमेवर लिहुन घेणार यांना दंड स्वरूपात भारतीय स्टेट बँकेच्या सिमांत खर्चाचा कर्ज दर + २ टक्के दराने व्याज देण्याचे लिहुन घेणार यांनी मान्य केले आहे.

८. इतर अनुषंगिक खर्च :- लाईट, पाणी, अपार्टमेंट फॉर्मेशन, मुद्रांक, एल.बी.टी, नोंदणी फी, जी.एस.टी, लिगल इ. करीता लागणारी **रक्कम रुपये** ..../- **(अक्षरी रुपये .... मात्र)** इतकी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना अदा करावयाची आहे.

अ. नं.	तपशिल	रक्कम
१.	लाईट, पाणी, अपार्टमेंट फॉर्मेशन	........./-
२.	मुद्रांक (एल.बी.टी.)	........./-
३.	दस्त नोंदणी फी	........./-
४.	लिगल चार्जेस	........./-
५.	जी.एस.टी	......./-
(अक्षरी रुपये ....मात्र)		........./-

लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना सदर अनुषंगिक खर्चा पोटीचा भरणा खालील भरणा तपशिलात वर्णन केल्याप्रमाणे अदा केलेला आहे.

अ.नं.	दिनांक	रक्कम	तपशिल
१)		.... /-	(अक्षरी रक्कम ....मात्र) लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना .... या बँकेचा चेक नं. .... अन्वये अदा केले.
२)		.... /-	(अक्षरी रक्कम ....मात्र) लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना .... या बँकेचा चेक नं. .... अन्वये अदा केले.
एकुण रक्कम रुपये		........../-	**(अक्षरी रुपये .... मात्र)**

९. सदर प्रकल्पात सदनिका (फ्लॅट) घेण्याकामी लिहुन घेणार यांनी दिनांक ..../......./२०.. रोजी अर्ज केले व त्यांना **"गजानन अपार्टमेंन्ट"** मधील **सदनिका**

(फ्लॅट) नं. ...., **..........मजला** यांसी **चटई क्षेत्र (कार्पेट क्षेत्र)** .... **चौ.मी.** देण्यात आले.

लिहुन घेणार व देणार यांनी आपसात चर्चा करून दोघांच्या आपसमजुतीने सदरचा दस्त लिहुन व नोंदवुन देत आहेत.

१०. सदर दस्तामध्ये कायद्याच्या, प्रसाधिक झालेल्या नोटीफीकेशन वरून जे सदरच्या प्रकल्पाला लागु आहे त्याची माहिती लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांना आहे. सदर दस्तात लिहुन घेणार व देणार एकमेकांवर विश्वास ठेऊन असे जाहिर करतात की, सदर दस्तामध्ये नमुद केलेल्या प्रकल्पासंदर्भात सर्व कायदेशीर ज्ञान त्यांना असुन व त्यानंतर दस्तामधील सर्व अटी व शर्ती ठरवुन सदरचा दस्त लिहुन व नोंदवुन देत आहे.

११. येणेप्रमाणे दस्तामधील सर्व अटी व शर्ती लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांच्या आपसात ठरवुन त्यानंतरच लिहुन देणार यांनी सदरची सदनिका विक्री करण्यास ठरविले. येणेप्रमाणे व्यवहाराची रक्कम स्विकारून लिहुन घेणार व देणार यांच्या दोघांच्या जबाबदारीने, सोयीने, खात्रीने, वचनबध्द होऊन सदरचा करारनाम्यामधील अटी व शर्ती नमुद करतात व मान्य करतात ते खालील प्रमाणे.

<u>अटी व शर्ती :</u>

करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्ती प्रमाणे लिहुन देणार यांनी सदरची सदनिका लिहुन घेणार यांना विक्री करण्यास ठरविले.

<u>१२. भरणा पध्दत :-</u>

१. वर नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन घेणार यांनी एकुण सदनिकेची किंमत विसारासह लिहुन देणार यांना सदनिकेच्या किमतीपोटी अदा केलेली आहे. सदर एकुण किंमतीमध्ये सर्व प्रकारचे कर जे लिहुन देणार यांना अदा करावयाचे आहे ते यात सामिल आहे. उदा. जी.एस.टी व इ. ज्याचा संबंध प्रकल्प बांधकामाशी आहे व त्याच प्रमाणे सदर सदनिकेचा कब्जा लिहुन घेणार यांना द्यावयाचा आहे. भविष्यात कर देण्याच्या कायद्यात कुठलेही बदल झाले अथवा जास्त कर द्यावे लागले किंवा कमी झाले अशा परिस्थितीत लिहुन देणार हे कमी किंवा जास्त कर घेण्यास पात्र राहतील.

२. व्यवहाराच्या एकुण किमतीत वाढ झाल्यास ते अदा करण्यास लिहुन घेणार हे सदर करारनाम्याप्रमाणे तयार आहे. मात्र सदरची किमतीची वाढ, जर विकास शुल्काचे दर वाढविण्यात आले किंवा इतर दुस-या करांमध्ये वृध्दी झाल्यास, लिहुन देणार हे अशीही जबाबदारी घेतात की, जर विकास शुल्कात वृध्दी झाल्यास, त्या संदर्भाचे परिपत्रक देखील लिहुन घेणार यांना लिहुन देणार हे रक्कम मागणी पत्रासोबत देतील, त्या आधारे लिहुन घेणार यांना सदरची रक्कम वेळेत अदा करण्याची जबाबदारी राहिल.

३. लिहुन देणार असेही कबुल करतात की, सदनिकेचा कब्जा देते वेळेस तेंव्हा पर्यंतचे सर्व कर लिहुन देणार अदा करतील म्हणजेच पाणीपट्टी, विद्युत कर, एन.ए.टॅक्स, मेंटेनन्स चार्जेस किंवा प्रकल्पाकरीता घेतलेले

कर्ज किंवा त्यावरील व्याज, इ. लिहुन देणार असेही जाहिर करतात की, अनवधानाने लिहुन घेणार यांना कब्जा दिल्यानंतर वर नमुद केलेले कर अथवा कर्ज निघाल्या ते देण्याची सर्व जबाबदारी लिहुन देणार यांच्यावर राहिल व त्याकरीता कुठलेही दावेकज्जे झाल्यास त्यास लागणा-या खर्चाला देखील लिहुन देणार हे जबाबदार राहिल.

१३. लिहुन घेणार यांनी सदनिकेच्या व्यवहारापोटी विसार म्हणुन लिहुन देणार यांना रक्कम अदा केलेली आहे. सदरची रक्कम एकुण व्यवहारापैकी अदा केलेली रक्कम आहे. सदरची रक्कम सदनिकेत मागणी अर्जासोबत लिहुन देणार यांना अदा करण्यात आली आहे. याला देखील लिहुन देणार मान्यता देत आहे व लिहुन घेणार असेही कबुल करतात की, सदर करारनाम्यातील कलम ७ मधील भरणा तपशिल यात नमुद केल्याप्रमाणे टप्प्यानुसार सदनिकेच्या व्यवहारापोटी वेळोवेळी लिहुन देणार यांना अदा करतील व लिहुन देणार यांनी रकमेची मागणी केल्यास ती वेळेत लिहुन घेणार हे लिहुन देणार यांना अदा करतील.

जर लिहुन घेणार यांना भरणा देण्यास विलंब झाल्यास तर भरणा रकमेवर कायद्यात नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन घेणार यांनी व्याजाची रक्कम लिहुन देणार यांना अदा करावी लागेल.

करारात नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार यांना इमारतीची टप्प्याप्रामणे बांधकाम व त्या टप्यावर वसुल होणारी रक्कम लिहुन घेणार यांच्याकडुन घेण्याचे कायदेशिर हक्क आहे तसेच लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांच्याकडे त्याप्रमाणे रकमची केलेली मागणी वेळेवर अदा करणे हे लिहुन घेणार यांची जबाबदारी आहे. सदरची रक्कम लिहुन घेणार यांनी चेक अथवा डिमांड ड्राफ्ट लिहुन घेणार यांच्या लाभात लिहुन द्यावयाचे आहे.

१४. लिहुन देणार यांची ति-हाईत इसमा संदर्भातील जबाबदारी :-

लिहुन घेणार यांनी त्यांच्या रहिवासी पत्यातील होणारा बदल हा लिहुन देणार यांना लेखी स्वरूपात कळविणे बंधनकारक आहे. जर ति-हाईत इसमाने लिहुन घेणार यांच्याकरीता प्रस्तुत करारनाम्याच्या व्यवहारापोटी कोणतीही रक्कम अदा केली तर लिहुन देणार हे सदर पावती, प्रस्तुत करारनाम्यातील लिहुन घेणार म्हणजेच सदनिका खरेदी करणार यांच्याच नावाने देतील. सदर व्यवहारामध्ये ति-हाईत इसमाचा कोणत्याही प्रकारचा संबंध रहाणार नाही व त्याची जबाबदारी लिहुन देणार यांच्यावर येणार नाही.

१५. अभिन्यांसातील (लेआऊट) बदल :-

लिहुन देणार हे असेही जाहिर करतात की, मंजुर नकाशात कोणतेही बदल करणार नाही, अंतिम अभिन्यास व सदनिकेत देण्यात आलेल्या सुविधा ज्या लिहुन देणार यांनी जाहिर केलेले आहे, त्यात देखील बदल करणार नाही. किरकोळ बदल कायद्याच्या तरतुदीप्रमाणे करावा लागल्यास ते देखील लिहुन घेणार यांच्या लेखी संमती परवानगी शिवाय लिहुन देणार हे शुल्लक बदल देखील करणार नाही.

१६. चटई क्षेत्र :-

लिहुन देणार हे अंतिम चटई क्षेत्राची माहिती लिहुन घेणार यांना देतील व इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यास रहिवासी दाखला सक्षम प्राधिकारीकडुन मिळाल्या नंतर त्यात नमुद केलेले क्षेत्र व करारामध्ये नमुद केलेले क्षेत्र यात तफावत असल्यास जास्त रक्कम व्यवहारापोटी लिहुन देणार यांनी घेतली असल्यास ती मर्यादीत वेळेत लिहुन घेणार यांना अदा करावयाची आहे तसेच क्षेत्रात वाढ झाल्यास वाढीव किंमत लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना मर्यादित वेळेत अदा करावयाची आहे. मात्र सदरची देवाण-घेवाण करारात नमुद चौरस मिटरचे दर ठरले आहेत त्याप्रमाणेच करावयाचे आहे.

लिहुन देणार असे कबुल करतात व पावती देतात की, खालील नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन घेणार यांना सदनिकेबाबत खालील प्रमाणे हक्क व अधिकार आहे :

१. लिहुन घेणार हे सदर सदनिकेचे कायदेशिर मालक झालेले आहे.

२. लिहुन घेणार यांना अविभक्त हिस्सा सार्वजनिक जागेत आहे म्हणजे सार्वजनिक जागा हि वेगळी विभागली जाणार नाही व त्याचे राखरखाव एकत्ररित्या करण्यात येईल व याचा वापर करतांना इतरांना हानी होईल असे कृत्य करणार नाही व तसेच वेळेवर याच्या राखरखाव करण्याकरीता शुल्क अदा करण्यात येईल. लिहुन देणार असेही स्पष्टीकरण देतात की, सदनिकेचा अविभाजीत क्षेत्र सार्वजनिक वापरण्याकरीता देण्यात आलेला आहे ते कायद्यात नमुद केल्याप्रमाणे आहे.

१७. सदनिकेचा कब्जा पध्दत :-

लिहुन देणार असेही जाहीर करतात व कबुल करतात की, वेळेवर सदनिकेचा कब्जा देणे ही सदर कराराची महत्वाची अट आहे. लिहुन देणार हे मंजुर नकाशा प्रमाणे सदनिकेचा कब्जा .... रोजी देतील. मात्र काही कारणास्तव न देता आला म्हणजे ते कारण स्टील, सिमेंन्ट किंवा दुसरे इतर कोणतेही बिल्डींग मटेरियल पाणी अथवा विज पुरवठा मिळु शकला नाही. किंवा सरकारी निमसरकारी खात्याकडुन नोटीस, हुकूम, रुल, नोटीफीकेशन असल्यास किंवा लिहुन देणार यांच्या हाताबाहेरीची परिस्थिती निर्माण होवुन इमारतीचे बांधकाम थांबल्यास अथवा युध्द, पुर, दुष्काळ, अग्नी, वादळ, भुकंप किंवा कुठल्याही नैसर्गीक आपत्तीमुळे प्रकल्प पुर्ण करण्यास विलंब झाल्यास लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांना कब्जाची मुदत वाढवुन देतील. लिहुन देणार यांना इमारतीचे बांधकाम करणे शक्य नाही. अशा परिस्थतीत सदरचा करारनामा लिहुन घेणार यांना रद्द करण्याचे हक्क व अधिकार आहे व तसेच लिहुन देणार यांनी व्यवहारापोटी मिळालेली रक्कम ४५ दिवसांच्या आत एकुण रक्कम लिहुन देणार यांना परत करावयाचे आहे. त्यानंतर सदर सदनिका लिहुन घेणार यांचे कुठलेही हक्क व अधिकार रहाणार नाही व त्याबाबत ते कोणतीही मागणी करणार नाही. लिहुन देणार व लिहुन घेणार हे सदर करारातुन मुक्त होतील. त्यांच्यावर कुठलीही जबाबदारी व बंधन रहाणार नाही.

१८. कब्जा घेण्याची पध्दत :-

लिहुन देणार यांनी सक्षम प्राधिकृत अधिकारी कडुन ईमारत रहिवासी दाखला घेतल्यानंतर लिखित स्वरूपात सदनिका खेरेदी घेणार यांना कळवतील.

कळविलेल्या दिनांकापासुन करारात नमुद केल्याप्रमाणे ३ महिन्यात लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांना सदर सदनिकेचा कब्जा देतील. लिहुन देणार हे मान्य व कबुल करतात व अशी शाश्वती देतात की, जर सदर सदनिकेचा कब्जा लिहुन घेणार यांना काही कारणाने म्हणजेच लिहुन घेणार यांचेकडुन दस्तऐवजांची पुर्तता न झाल्याने कब्जा देता न आल्यास लिहुन घेणार हे लिहुन देणार यांना मेंटेनंन्स चार्जेस अदा करतील. लिहुन देणार हे त्यांच्याकरीता लिहुन घेणार यांना लिखित स्वरूपात पुढील पंधरा दिवसाच्या आत प्रकल्पाचा निवासी दाखला मिळाल्यानंतर कब्जा देतील.

१९. लिहुन घेणार यांच्याकडुन सदनिकेचे कब्जा घेण्यास दिरंगाई झाल्यास :-

सदर दस्तामधील कलमानुसार लिहुन देणार यांनी लिखीत कब्जा घेण्यास कळविल्यानंतर लिहुन घेणार हे सदर करारात नमुद केल्याप्रमाणे योग्य ते दस्तऐवज तयार करुन सदर सदनिकेचा कब्जा घेतील. जर वेळेत लिहुन घेणार यांनी सदनिकेचा कब्जा न घेतल्यास पुढील मेंन्टेनन्स चार्जेस लिहुन घेणार यांना भरावे लागेल.

२०. सदनिका खरेदीदारांकडुन कब्जा :-

सदर इमारतीचे रहिवाशी दाखला मिळाल्यानंतर जागेवर सदरनिकेचा कब्जा सदनिका खरेदीदार यांना देण्यात येईल. लिहुन देणार यांची जवाबदारी आहे की, त्यांनी योग्य ते दस्ताऐवज करुन मंजुर नकाशाप्रमाणे सदनिकेचा कब्जा लिहुन घेणार यांना दयावा व सार्वजनिक जागेचा कब्जा इमारतीचे देखरेख करणा-या संबंधीत अपार्टमेंटला देण्यात येईल. तसेच त्यावेळेस अस्तित्वात असलेल्या कायदयाप्रमाणे दस्ताऐवज करुन कब्जा देण्यात येईल.

२१. लिहुन घेणार यांचा करारनामा रद्द करण्याचे अधिकार :-

सदर कायद्यानुसार लिहुन घेणार यांना करारनामा रद्द करणे किंवा व्यवहारातुन माघार घेणे यांचे अधिकार आहे, त्यांना कायद्यात नमुद केल्याप्रमाणे माघार घेता येईल. जेंव्हा लिहुन देणार यांची कोणत्याही दोष नसतांना लिहुन घेणार हे जेंव्हा करारनामा रद्द करतील किंवा व्यवहारातुन माघार घेतील. अशा परिस्थीतीत लिहुन घेणार यांना व्यवहारापोटी मिळालेली संपुर्ण रक्कम व्यवहार रद्द दिनांका पासुन ४५ दिवसांत लिहुन घेणार यांना परत करावी लागेल.

२२. नुकसान भरपाई :-

सदर प्रकल्पातील मिळकतीच्या मालकी हक्कात कोणत्याही कुठल्याही प्रकारचे दोष निघाल्यास लिहुन घेणार हे लिहुन देणार यांच्याकडुन नुकसान भरपाई मागु शकतात त्यास मुदतीच्या कायद्याची बाधा येणार नाही व त्यावेळेस असलेल्या कायद्याप्रमाणे नुकसान भरपाई मागता येईल.

नैसर्गिक आपत्ती सोडुन लिहुन देणार हे वेळेवर सदनिकेचा कब्जा लिहुन घेणार यांना खालील परिस्थितीत जर देवु शकले नाही.

१. करारात नमुद केल्याप्रमाणे कब्जाची तारीख निघुन गेल्यावर.
२. लिहून देणार यांनी यांचा व्यवसाय बंद केल्यावर किंवा सदर कायदयाप्रमाणे नोंदणी मागे घेतल्यावर किंवा इतर दुस-या कारणाने, तर लिहुन देणार यांचे कडुन लिहुन घेणार यांना व्यवहारापोटी अदा केलेली रक्कम परत मागण्याचा अधिकार आहे. ते व्याजासह, सदरच्या

कायद्यात नमुद केल्याप्रमाणे सदर ४५ दिवसांत लिहुन देणार यांनी परतावा करावयाचा आहे. त्यात नुकसान भरपाई रकमेचा देखील समाविष्ठ असेल. जर लिहुन घेणार व्यवहार रद्द करुन इच्छित असेल तर, लिहुन देणार यांना लिहुन घेणार यांना सदनिकेचा कब्जा देई पावेतो कायद्याप्रमाणे व्याज मागण्याचा हक्क राहील. सदरचे व्याज लिहुन देणार यांना व्यवहारापोटी जितकी रक्कम मिळाली आहे त्यावर सदरचे व्याज मागण्याचा हक्क लिहुन घेणार यांना राहील.

२३. वेळेचे महत्व :-

सदर कराराप्रमाणे लिहुन घेणार व लिहुन देणार या दोघांना वेळेचे महत्व लक्षात ठेऊन करारामधील अटी व शर्ती वेळेवर पुर्ण करावयाचे आहे. लिहुन देणार यांना करारात नमुद केल्याप्रमाणे वेळेवर प्रकल्प पुर्ण करून सदनिकेचा ताबा व सार्वजनिक जागा, निवासी दाखला किंवा इमारतीचा पुर्णत्वाचा दाखला घ्यावयाचा आहे, तसेच लिहुन घेणार यांनी वेळोवेळी ठरल्याप्रमाणे हप्ते वेळेवर द्यावयाचे आहे ज्याचा उल्लेख भरणा तपशिल कलमात करण्यात आलेला आहे.

२४. लिहुन देणार यांच्याकडुन जर चुक/विलंब झाल्यास :-

लिहुन घेणार हे लिहुन देणार यांनी मागणी केलेली रक्कम देण्यास नकार देऊ शकतात व भविष्यात तेव्हा पर्यंत रक्कम देऊ शकत नाही जेव्हा पर्यंत लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांच्या बरोबर प्रस्तुतच्या दस्ताप्रमाणे ठरलेल्या अटी व शर्ती प्रमाणे वर्तवणुक करत नाही. तसेच लिहुन घेणार हे लिहुन देणार यांना रक्कम देण्यास झालेल्या विलंबाच्या कालावधीकरीता व्याज देणे लागणार नाही.

लिहुन घेणार यांना हे पण हक्क निर्माण होतात की, ते सदरचा करार रद्द करुन शकतात. अश्या परिस्थितीत लिहुन देणार यांनी व्यवहारापोटी घेतलेली सर्व रक्कम रद्द नोटीस मिळाल्यापासुन ४५ दिवसांत लिहुन घेणार यांना अदा करावे लागेल.

२५. लिहुन घेणार यांच्याकडुन लिहुन देणार यांना व्यवहारापोटी मागणी केल्याप्रमाणे वेळेवर रक्कम अदा न झाल्यास ते खालीलप्रमाणे......

१. लिहुन घेणार यांच्याकडे लिहुन देणार यांना करारात नमुद केलेल्या टप्प्याप्रमाणे रकमेची मागणी केल्यास सदर रक्कम लिहुन घेणार यांना वेळेवर अदा करुन शकले नाही तर त्यांना सदर रकमेवर कायद्यात नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार यांना व्याज अदा करावे लागेल.

२. वरील नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन घेणार यांच्याकडुन सातत्याने २ महिन्या नंतरही चुक झाल्यास व लिहुन देणार यांचेकडुन त्यासंदर्भातील नोटीस दिल्यानंतर लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांच्या लाभातील सदनिका रद्द करतील आणि लिहुन घेणार यांना त्यांच्या रकमेची परतफेड करतील. तसेच लिहुन घेणार यांच्याकडुन व्यवहारापोटी घेतलेली रकमेपैकी आगाऊ राखीव रक्कम तसेच इतर व्याज रक्कम ही लिहुन देणार हे घेण्यास पात्र ठरतील. अश्या परिस्थितीत सदरचा करारनामा लिहुन देणार हे रद्द करु शकतील.

२६. बदल करण्याचे अधिकार :-

करारनाम्यात बदल तेंव्हाच करता येईल जेंव्हा लिहुन घेणार व लिहुन देणार यांची पुर्व लेखी संमती असेल.

२७. अधिक बांधकाम :-

लिहुन देणार असे जाहिर करतात व मान्य करतात त्यांना प्रकल्पामध्ये अधिक बांधकाम व इमारत बांधण्याचे हक्क व अधिकार नाही फक्त सक्षम प्राधिकारी कडुन मंजुर नकाशाप्रमाणे व बांधकामाची मंजुर दिलेले क्षेत्र तेवढेच बांधकाम करणे जे कायदयात नमुद केलेले आहे त्याच्या व्यतिरिक्त लिहुन देणार बांधकाम करणार नाही.

२८. करारनाम्यातील तरतुदी :-

प्रस्तुत करारनाम्यातील तरतुदी या लिहुन घेणार व लिहुन देणार यांच्यावर लागु राहतील हे स्वच्छपणे, समजुन, उमजुन लिहुन घेणार व लिहुन देणार यांना मान्य आहे.

२९. अपार्टमेंट स्थापित करणे :- लिहुन देणार हे निश्चित जाहिर करतात की, जेव्हा त्यांच्या प्रकल्पातील सुमारे ५१ टक्कांपर्यंत सदनिका आरक्षीत होतील तेव्हां पासुन तीन महिन्यांच्या कालावधीत लिहुन देणार हे सर्व लिहुन घेणार यांची एक संस्था स्थापित करतील.

३०. मिळकतीचा निर्वेधपणा :-

उपरोक्त कलम १ अ मधील फ्लॅट मिळकत ही निर्वेध व बोजाविरहीत असून लिहून देणार यांनी सदर फ्लॅट मिळकत यापुर्वी कोठेही गहाण, दान, लिन, लिज, जप्ती, जामिनकी, कोर्ट वाद, अन्नवस्त्र, मृत्यूपत्र, बक्षिसपत्र, विसार पावती, साठेखत, जनरल मुखत्यारपत्र, विकसन करारनामा अगर अन्य कोणत्याही मार्गाने जडजोखमीत गुंतविलेली नसून सदर फ्लॅट मिळकतीवर आजपावेतो कोणत्याही प्रकारे बोजा निर्माण केलेला नाही. उपरोक्त मिळकतीचे संदर्भात लिहून देणार यांनी मे. कोर्टात, शासकीय व निमशासकीय कार्यालयात कोणत्याही प्रकारे हमीपत्र (अंडरटेकींग) दिलेले नाही असे विश्वासाने सांगुन भरवश्याने लिहुन देत असुन सदर मिळकतीवर कोणत्याही स्वरुपाचा वाद निर्माण झाल्यास अथवा कोणी हक्क सांगितल्यास त्यांचे निवारण लिहुन देणार त्याच्या स्वखर्चाने करुन देतील त्याची तोषिस लिहुन घेणार यांना लागु देणार नाही.

३१. प्रस्तुतचे करारनाम्यातील अटी व शर्तीची पुर्तता करुन लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांचे दरम्यानचा व्यवहार पुर्ण झाल्यानंतर लिहुन देणार यांचा अपार्टमेंन्ट डिक्लेरेशन (घोषणापत्र) चा दस्त नोंदवुन झाल्यानंतर लिहुन घेणार यांचे लाभांत डिड ऑफ अपार्टमेंट (खरेदीखत) चा दस्त लिहुन व नोंदवुन दयावयाचा आहे. तसेच प्रस्तुतचे करारनाम्याचा सर्व खर्च, म्हणजेच स्टॅम्प ड्युटी, टायपिंग झेरॉक्स, नोंदणी फी, वकील फी, इत्यादी खर्च हा लिहुन घेणार यांनी केलेला व सोसलेला आहे.

३२. आपल्या वाटयात नेमून दिलेले सदनिका/फ्लॅट हा फक्त रहिवासी प्रयोजनाकरीताच वापरावा लागेल.

३३. दोष उत्तरदायित्व :-

लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना सदनिकेचा कब्जा दिल्यापासुन ५ वर्ष पावेतो सदर सदनिके मधील बांधकामामध्ये कोणताही दोष आढळल्यास त्याची

जवाबदारी लिहुन देणार यांची राहील व सदरचे दुरुस्ती करुन घेणे व लिहुन देणार यांच्यावर बंधनकारक राहील व लिहुन देणार यांना कळविल्यानंतर ३० दिवसाच्या मुदतीच्या आत सदर दुरुस्ती करणे बंधनकारक राहील तसे न घडल्यास लिहुन घेणार सदरच्या कायदयाच्या तरतुदी नुसार नुकसान भरपाई घेण्यास पात्र राहतील.

३४. सामाईक भरण्याची आकारणी :-

करारनाम्यात नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन घेणार यांना प्रकल्पासाठी आवश्यकतो सामाईक भरणा इतर सदनिका धारकाबरोबर दयावा लागेल. सदर भरणा देण्याकरीता त्याच्या ताब्यात असलेल्या चटई क्षेत्राप्रमाणे त्याचा वाटा ठरेल व त्याप्रमाणे त्याला सामाईक खर्चापोटी रक्कम अदा करावी लागेल.

३५. इतर कर व आकारणी :-

उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीबाबत येणारे घरपट्टी, पाणी पट्टी, विजबिल, इत्यादी अथवा नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांच्याकडील येणारे इतर सर्व प्रकारचे कर व टॅक्स मालक या नात्याने लिहुन घेणार यांनीच भरावयाचे व सोसावयाचे आहेत. सदर कर व चार्जेस बाबत लिहून देणार यांचा कुठलाही कोणत्याही प्रकारचा संबंध राहणार नाही. तसेच सदर प्लॉट मिळकतीचा बिनशेती सारा लिहून घेणार यांनी त्याच्या हिश्येराशीनुसार भरावयाचा व सोसावयाचा आहे. बांधकामाचा ताबा मिळाल्यापासून महानगरपालिकेची टॅक्सची आकारणी खरेदीदारांनी दरवर्षी वेळचे वेळी भरावयाची आहे. ती जबाबदारी लिहून घेणार यांची राहील.

३६. बंधनाचे परिणाम :-

करारनाम्याप्रमाणे लिहुन घेणार हे लिहुन देणार यांच्यावर कोणतेही बंधन तेव्हा पर्यंत टाकु शकत नाही, जेव्हा पर्यंत भरण्याप्रमाणे लिहुन घेणार हे लिहुन देणार यांना सदर कराराच्या अंतर्गत मागणीप्रमाणे ३० दिवसांच्या आत सदनिकेच्या व्यवहारापोटीची रक्कम अदा केलेली नसेल. तसेच सदरची रक्कम अदा केल्यावर लिहुन देणार यांनी ३० दिवसांच्या आत सदनिका करारनामा नोंदवुन दयावयाचे आहे. त्या संदर्भात लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांचा दोष असल्यास ३० दिवसांत नोटीसाची बजावणी करतील. सदरची नोटीस प्राप्त झाल्यावर लिहुन देणार सदरचा करार रद्द करतील. विसाराची रक्कम सुध्दा बिनव्याजी नुकसान भरपाई न देता लिहुन घेणार यांना अदा करतील.

३७. वादाचे निवारण :-

वादाचे निवारण उभय पक्षात भविष्यात करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्ती संदर्भात वाद उपस्थित झाल्यास त्याकरीता उभय पक्ष समजुतीने मिटवतील अथवा सदर कायद्याखाली नियुक्त समक्ष अधिकारी समोर सदरचे वाद मिळविण्यात येईल.

सदरचा करारनामा हा महाराष्ट्र रियल इस्टेट नियमन कायदया २०१६ व महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप ॲक्ट १९७० चे तरतुदी व नियमांना अधिन राहुन नोंदविण्यात येत आहे.

बांधकाम व इतर सुखसोयी

१. सदनिका/फ्लॅटचे बांधकाम आर.सी.सी स्ट्रक्चर मध्ये राहील.

२. सदनिका/फ्लॅटच्या बाहेरीलभिंती ६ इंची व आतील ४ इंची वीट बांधकामामध्ये असतील.

३. प्लास्टर सदनिका/फ्लॅटचे प्लास्टर बाहेरुन सिंगल कोट फेस वाळू प्लास्टर व आतून नेरु फिनिशिंग प्लास्टर असेल.

४. सदनिका/फ्लॅटच्या खिडक्या पावडर कोटेड ॲल्युमिनियमच्या स्लायडींगमध्ये जाळी व सेप्टी ग्रिल सह असतील.

५. सर्व रुम्स मध्ये स्पार्टेक टाईल्स व स्कर्टींग बसविण्यात येईल.

६. बाथरुममध्ये पूर्ण ४ फुट उंची पर्यन्त रंगीत ग्लेझ टाईल्स तर संडास मध्ये २.६ फुट उंची पर्यन्त सफेद ग्लेझड टाईल्स बसविण्यात येतील.

७. बाथरुम व संडास मध्ये सिरॅमिक टाईल्सचे फ्लोअरिंग असेल.

८. संडास मध्ये इंडियन टाईपसफेद भांडे बसविण्यात येईल.

९. किचन ओटा ग्रीन मार्बलचा राहील व ३ फुट उंच ग्लेझ टाईल्स तसेच स्टेनलेस स्टीलचे सिंक बसविण्यात येईल.

१०. किचन मध्ये एक लॉप्ट देण्यात येईल.

११. बाथरुम व संडास मध्ये एम.एस.टाईप खिडक्या बसविण्यात येतील.

१२. बाथरुम व संडास मध्ये कनसिल्ड प्लंबींग करण्यात येईल.

१३. इलेक्ट्रक फिटींग ही केसींग पट्टी केली जाईल व योग्य त्या रुममध्ये आवश्यक ते इलेक्ट्रीक पाईन्ट देण्यात येतील,व स्विचेस आय. एस. आय. मार्क असतील.

१४. फ्लॅटच्या बाहेरील भागास सिमेंट पेन्ट व आतील भागास पेस्टल शेड डिस्टेंपर दिला जाईल. खिडक्या व दरवाजे आणि ग्रिलला ऑईल पेन्ट दिला जाईल.

१५. पार्कींगसाठी पुरेशी (कॉमन) जागा ठेवण्यात आली आहे.

१६. मुख्य दरवाजा लॅमिनेटेड असून इतर दरवाजे फ्लश डोअर्सचे असतील.

१७. पाणी पुरवठयासाठी नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांच्या पुरवठा केला जाईल.

येणेप्रमाणे **"गजानन" अपार्टमेंट** या नावाने ओळखल्या जाणा-या **इमारतीच्या .... मजल्यावरील सदनिका (फ्लॅट) क्र.** ...., या मिळकतीचे सदरचा सदनिका (फ्लॅट) विक्री करारनामा दस्त लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांनी राजीखुशीने व स्वसंतोषाने, समजुन उमजुन, घेवुन कोणाच्याही कोणत्याही प्रकारच्या धाक दडपणास बळी न पडता, लिहून देवून साक्षीदारांचे समक्ष सही करुन मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक यांचे कार्यालयात नोंदवुन दिलेला आहे.

----
१) ....

श्री. सिध्दार्थ रमेश शहा
(प्रवक्ता / लिहुन देणार)

----
२) ....
(सदनिका धारक / लिहुन घेणार)

साक्षीदार :-

१) ----------------

२) ----------------

Date:

ALLOTMENT LETTER

To, ______________ ______________

Sub: Allotment of the Apartment/Unit No.___ on __ floor in the Project named as "**GAJANAN APARTMENT**" (hereinafter referred to as 'the said Project'), Plot No.13, S.no. 405/1+2, admeasuring area 711.50 sq.mtr., Makhmalabad, Off Nashik - Peth Gujrat Road, Nashik-422003,

Dear Sir/Madam,

1. With reference to your initial advance/deposit amount of Rs. .... vide cheque no. .... drawn upon .... bank ....dated .... towards allotment of the Apartment No.___ on __ floor Project named as "**GAJANAN APARTMENT**" Village Makhamalabd, Nashik, we acknowledge the receipt of the same towards allotment of this flat.

2. You have agreed and confirmed that you shall execute and register flat sale agreement by making 10% amount of the total consideration (plus applicable GST, LBT, stamp duty, registration charges, documents preparation and legal charges and other statutory amounts levied on this transaction) of the said flat within 7 (Seven) days from issuance of this letter.

3. You are aware that we intend to develop the Project under the name and style as "**GAJANAN APARTMENT**" consists of 34 Apartments, in a single phase.

4. We have also explained to you that the said project namely "**GAJANAN APARTMENT**" is under registration process under the provisions of The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 with the Real Estate Regulatory Authority.

5. We have obtained some of the sanctions/approvals from the concerned local authority(s) and shall obtain the balance approvals from various authorities from time to time, so as to obtain Completion Certificate or Occupancy Certificate of the said project.

6. We hereby allot and agree to sell to you the apartment / unit bearing no. .... on the .... floor of the Project "**GAJANAN APARTMENT**", having.............square carpet area, enclosed balcony area .... sq.mtr.

7. You have paid to us an amount of Rs __________ (Rupees ________________________ only) (not exceeding 10% of the total consideration) as an advance payment and you hereby agreed and confirmed the following schedule of payment for the balance amount of consideration of Rs ....(Rupees ....) in the following manner: -

i. Amount of Rs......../-(........) (not exceeding 30% of the total consideration) to be paid to us after the execution of Agreement

ii. Amount of Rs......./-(..........) (not exceeding 45% of the total consideration) to be paid to us on completion of the Plinth of the building or wing in which the said Apartment is located.

iii. Amount of Rs....../-(...........) (not exceeding 70% of the total consideration) to be paid to us on completion of the slabs including podiums and stilts of the building or wing in which the said Apartment is located.

iv. Amount of Rs......./-(.............) (not exceeding 75% of the total consideration) to be paid to us on completion of the walls, internal plaster, floorings doors and windows of the said Apartment.

v. Amount of Rs........./- (...........) (not exceeding 80% of the total consideration) to be paid to us on completion of the Sanitary fittings, staircases, lift wells, lobbies upto the floor level of the said Apartment.

vi. Amount of Rs....../-(.....) (not exceeding 85% of the total consideration) to be paid to us on completion of the external plumbing and external plaster, 50 elevations, terraces with waterproofing, of the building or wing in which the said Apartment is located.

vii. Amount of Rs......./-(...........) (not exceeding 95% of the total consideration) to be paid to us on completion of the lifts, water pumps, electrical fittings, electro, mechanical and environment requirements, entrance lobby/s, plinth protection, paving of areas appertain and all other requirements as may be prescribed in the Agreement of sale of the building or wing in which the said Apartment is located.

viii. Balance Amount of Rs..../-(............) against and at the time of handing over of the possession of the Apartment to you on or after receipt of occupancy certificate or completion certificate. Time in respect of the said payments or installments and in respect of all amounts payable under these presents by you to us is of the essence of the contract. In case of any delay on your part to make payment as per above schedule we have right to charge interest @ prime lending interest rate of state bank of India + 2 % per annum on the due amount till the date of actual payment together with interest.

9. You have inspected approved sanctioned plans, approvals, orders and the title documents in relation to the said project and you have satisfied about the same. You are aware that we have right to change, modify, alter, revised the approved sectioned plans & layout of the said project.

10. We informed to you that you shall neither have any right or authority to create any charge or any third-party interest on the said apartment/ Unit nor any right or authority to assign or transfer the right under this letter, to any other person without our consent in writing.

11. You are aware that this letter is an acknowledgement of your advance amount for your proposal to purchase the said premises.

12. You have agreed and confirmed that Adhoc Maintenance charges, electric meter, Apartment formation charges, provisional amount towards the charges/expenses for procuring and using electricity, water, drainage, sewerage connections and other amounts referred in the payment statement annexed hereto will be extra and payable by you as per our demand letters. And all taxes as may be applicable and levied on the present transaction including VAT, Service Tax, LBT, TDS, GST or any other taxes in respect of the said premises shall also be borne and paid by you.

13. You should submit copies of a PAN, Aadhar card, Residence Proof and/or Certificate of Incorporation /MOA/AOA as the case may be along with payments mentioned in the para 2 within 7 (seven) days here from.

14. **General terms and conditions**:

a. All payments against this allotment shall be made by way of a crossed demand draft drawn in favour of "Siddharth Ramesh Shah., 'Gajanan Apartment, Account no. **323801010926838** of Union Bank of India, Branch Nashik City.

b. If payment as stipulated in Point (2) above is not made then this allotment letter shall stand cancelled.

c. The detailed terms and conditions of sale as discussed as per the draft prepared by our Advocate was seen and approved as displayed on the site and it has been approved by you and your advocate and agreed upon between us and the same will be set out in an Agreement for Sale, which you shall execute & register the said agreement within 30 (Thirty) days here from.

d. This Allotment shall be subject to Nashik Jurisdiction Only.

15. The allotment will be confirmed in your favour through a Registration of the Agreement for Sale in your favour only after fulfillment of the terms and conditions set-forth herein.

Yours faithfully,

Mr. Siddharth Ramesh Shah   Accepted by.....................