

श्री

1

विभाग क्रमांक :
मुल्यांकन दर :
बाजार मुल्यांकन :
आपसातील किंमत :
मुद्रांक शुल्क रु. :
नोंदणी फी :

फ्लॅट विक्रीचा करारनामा
फ्लॅट विक्रीचा करारनामा आज दिनांक _____ माहे _____ सन 2017 रोज
_____ वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी....

1. श्री. _____
उ.व. _____, धंदा: _____,
PAN _____
2. श्री. _____
उ.व. _____, धंदा: _____,
PAN _____
दोघे रा. _____

लिहून घेणार/
वाटपग्राही

:: यांसी ::

साई आनंद बिल्डर्स
भागीदारी संस्था
PAN ACC FS 9935 J
तर्फे भागीदार

1. श्री. मनोज राजू मकवाना
उ.व. 27, धंदा: व्यापार,
रा. फ्लॅट नं. 14, दर्पन संकुल अ,
जाधव कॉलनी, मखमलाबाद रोड,
पंचवटी, नाशिक-422003.
2. श्री. केतन मोहन मकवाना
उ.व. 28, धंदा: व्यापार,
रा. फ्लॅट नं. 10, दर्पन संकुल-ए,
जाधव कॉलनी, मखमलाबाद
रोड, पंचवटी, नाशिक-422003.
3. श्री. आनंद मनोहर जैन
(एच.यु.एफ.)

लिहून देणार/
विक्रेता/प्रवर्तक

उ.व.42, धंदा:शेती व व्यापार,
रा.फ्लॅट नं.5, गणराज संकुल,
पंचवटी, नाशिक-422003.

लिहून देणार/
विक्रेता/प्रवर्तक

कारणे करारनामा लिहून देतात ऐसा जे की,

प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशीष्ट- 1 मध्ये सविस्तर नमुद केलेल्या मौजे (शहर) नाशिक, ता.जि.नाशिक येथील बिनशेती गट /सर्व्हे/भुमापन क्रं.82/1अ पैकी प्लॉट नं.34 यासी क्षेत्र 282.70 चौ.मी. या मिळकतीचे मालक लिहून देणार असून मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राइटसला सरकार दफ्तरी लिहून देणार यांचे नाव मालक व कब्जेदार सदरी दाखल आहे.

(सदरहु जमिन मिळकतीचा उल्लेख सदरचे दस्तात या पुढे सदरची जमिन मिळकत/सदरहु जमिन मिळकत असा केलेला आहे).

सदरहु लिहून देणार यांचे मिळकतीवरील हक्काचा तपशील पुढील प्रमाणे आहे.

सदर सर्व्हे नं.82/1-अ ची मिळकत हि पापालाल त्रंबक राठोड यांचे मालकीची होती त्यामध्ये श्री.बाबुराव फकीरा माळी व इतर हे कुळ होते त्यानुसार कुळ हक्क सिध्द होवून मिळकत कुळ कायदाच्या तरतुदी नुसार श्री.बाबुराव फकीरा माळी व इतर यांचे मालकीची झाली व मिळकतीची किंमत श्री.बाबुराव फकीरा माळी व इतर यांनी पापालाल त्रंबक राठोड यांना अदा केली त्यानुसार कुळ कायदा कलम-32-एम सर्टीफिकेट झालेले आहे व मिळकतीचे रेकॉर्डला फेरफार नोंद नं.28306 मंजुर झाली मात्र या संदर्भाने मोतीलाल शंकरलाल राठोड यांनी नाशिक येथील सिव्हील कोर्टामध्ये दावा दाखल केला त्यास रेग्युलर मुकदमा नं.545/90 असा होता त्यासंदर्भाने मे.उच्च न्यायालयात अपील झाले त्यामधील निकालानुसार सदरची मिळकत मुळ मालक पापालाल त्रंबक राठोड यांचे मालकी हक्कात आली व श्री.बाबुराव फकीरा माळी व इतर यांची नावे मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राइटसवरून फेरफार नोंद नं.31515 अन्वये कमी झाली.

तदनंतर पापालाल त्रंबक राठोड हे दि.29/7/1990 रोजी मयत झालेले असल्याने त्यांचे वारसदार म्हणून रामलाल राठोड,शांताबाई राठोड,सुशिलाबाई राठोड,सुभाष राठोड,शंकर राठोड,मोतीलाल राठोड, सुलोचनाबाई राठोड व इश्वरलाल राठोड यांची नावे मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राइटसला फेरफार नोंद नं.31515 अन्वये दाखल झाली.

तदनंतर मिळकत मालकांपैकी इश्वरलाल राठोड हे दि.29/7/2000 रोजी मयत झाल्याने त्यांचे वारसदार म्हणून शैला राठोड उर्फ कार्लेकर,माधुरी राठोड उर्फ कार्लेकर,माया राठोड उर्फ कार्लेकर,छाया राठोड उर्फ कार्लेकर यांची नावे मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राइटसला फेरफार नोंद नं.56274 अन्वये दाखल झाली.

सदर सर्व्हे नंबरचे मिळकतीचे रेकॉर्ड ला कुळाचे वारस रंगुबाई फकीरा माळी व इतर यांनी दाखल केलेला नाशिक दिवाणी न्यायालयातील दावा क्रं.आरसीएस.45/90 चे मनाई हुकुमाची नोंद झालेली होती त्यासंदर्भाने नाशिक जिल्हा न्यायालयात दाखल अपील नं.340/1997 तसेच मे.उच्च न्यायालय मुंबई यांचेकडील दाखल अपील नं.751/2001 मधील आदेशानुसार मिळकत हि मोतीलाल राठोड व इतर यांचे मालकी हक्कात

देण्यात आलेली असल्याने सदर आरसीएस.45/90 चे मनाई हुकुमाची नोंद मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राइटसला फेरफार नोंद नं.57202 अन्वये कमी झाली.

तदनंतर सदर सर्व्हे नंबरचे मिळकतीपैकी 17005.00 चौ.मी. व 4095.00 चौ.मी.क्षेत्राची मिळकत श्री.संदिप गणपत म्हात्रे व इतर यांनी मोतीलाल राठोड व इतर यांचे कडून खरेदी घेतली सदरचे खरेदीखत मे.दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये दस्त क्रं.2216 अन्वये दि.15/3/2007 रोजी नोंदविण्यात आलेले आहे त्यानुसार मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राइटसला फेरफार हा नोंद नं.57825 अन्वये झालेला आहे.

तदनंतर श्री.संदिप गणपत म्हात्रे व इतर यांनी मिळकतीवर अभिन्यास बनविलेला असून त्यास नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी मंजुरी दिलेली आहे तसेच मिळकत बिनशेती वापराची परवाणगी मिळविलेली आहे त्यानुसार म्हणजेच मंजुर अभिन्यासानुसार सदर प्लॉट नं.34 या मिळकती अस्तित्वात आलेल्या असून त्यानुसार मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राइटसला फेरफार नोंद नं.65939 मंजुर झालेली आहे.

तदनंतर सदरहू प्लॉट मिळकत हि श्री.सुंदरराव तुळशीराम पवार यांनी श्री.संदिप गणपत म्हात्रे व इतर यांचेकडून खरेदी घेतली सदरचे खरेदी खत मे.दुय्यम निबंधक साो.नाशिक यांचे कार्यालयात दस्त क्रं.2827 अन्वये दि.25/3/2010 रोजी नोंदविण्यात आलेले असून त्यानुसार मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राइटसला फेरफार हा नोंद नं.67109 अन्वये झालेला आहे.

तदनंतर सदरहू प्लॉट मिळकत हि लिहून देणार यांनी श्री.सुंदरराव तुळशीराम पवार यांचेकडून खरेदी घेतली सदरचे खरेदी खत मे.दुय्यम निबंधक साो.नाशिक यांचे कार्यालयात दस्त क्रं.3360 अन्वये दि.15/04/2015 रोजी नोंदविण्यात आलेले असून त्यानुसार मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राइटसला फेरफार हा नोंद नं.97169 अन्वये झालेला आहे.

तसेच लिहून देणार यांनी टी.डी.आर. सर्टीफीकेट नं.704, दि.30.03.2015 पैकी 'सी' झोन मधील टी.डी.आर.क्षेत्र 110.00 चौ.मी. मात्र सौ.वैशाली शिवाजी सहाणे व इतर यांचेकडून मोबदल्यापोटी कायमस्वरूपी खरेदी केलेले असून सदरहू टी.डी.आर.चे खरेदीखत मे.सह दुय्यम निबंधक साो.नाशिक-5 यांचे कार्यालयात दस्त क्र.नसन 5-3423-2015 अन्वये दि.12/5/2015 रोजी नोंदविण्यात आलेले आहे सदर क्षेत्राचा वापर सदर प्रकल्पात करण्यात आलेला आहे.

अशा प्रकारे लिहून देणार हे सदर जमिन मिळकतीचे मालक झालेले आहेत व सदरहू जमिन मिळकत विकसीत करण्याचा संपूर्ण हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना प्राप्त झालेले आहेत.

सदरहू जमिन मिळकत हि निर्वेध व बिनबोजाची असून लिहून देणार यांचे मिळकतीवरील स्वामीत्वास/टायटलला आजमितीस कोणतीही बाधा नाही.

तसेच जमिन मिळकतीस अगर त्यावरील प्रकल्पास आजमितसी कोणतेही अडथळे अगर हरकती नाहीत.

तसेच सदरहू जमिन मिळकतीवर कोणतेही अतिक्रमण नाही.

तसेच सदरहू जमिन मिळकत आजमितीस कोठेही गहाण नाही अगर मिळकतीवर कोणत्याही वित्तीय संस्थेचा,बँकेचा कर्ज बोजा नाही.

तसेच लिहून देणार यांना सदरहु मिळकतीवर प्रकल्प राबविण्याचा, बांधकाम करून बांधीव भाग विक्री करण्याचा तसेच खरेदीदारांकडून रकमा स्विकारण्याचा, खरेदीदारांचे लाभात विविध दस्तऐवज लिहून देण्याचा संपुर्ण हक्क लिहून देणार यांना प्राप्त आहे.

सदरहु जमिन मिळकत हि लिहून देणार यांचे कब्जात, उपभोगात व कब्जेवहीवाटीत आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी सदरहु जमिन मिळकतीवर बांधकाम करण्याचे /प्रकल्प राबविण्याचे ठरविलेले असून त्यानुसार सदरहु प्रकल्पामध्ये आजमितीस मंजूर इमारत नकाशानुसार एकूण 1 इमारतींचे बांधकाम प्रस्तावीत असून सदरहु इमारतीस "गोविंदा -बी अपार्टमेंट" असे संबोधण्यात आलेले आहे तसेच सदर इमारतीमध्ये तळ + चार मजले आहेत. असे बांधकाम प्रस्तावित आहे. या शिवाय भविष्यात नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचे नियमातील बदला मुळे चटई निर्देशांका मध्ये वाढ झाल्यास त्यानुसार प्रस्तावित बांधकामामध्ये वाढ व.रण्यात येईल

लिहून घेणार यांना सदरहु प्रकल्पामधील मधील _____ मजल्यावरील सदनिका /वेश्म क्रं. _____ खरेदी करण्यात स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेला आहे. सदर सदनिका/वेश्म क्रं. _____ यास या पुढे सदरचे दस्तात सदरची/उक्त सदनिका/वेश्म असे संबोधलेले आहे व सदर मिळकतीचे वर्णन या दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशीष्ट-2 मध्ये केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी प्रकल्पाचे व त्यामधील इमारती व इतर बांधकामाचे संदर्भाने इमारत नकाशे, आरेखने व इतर संरचानात्मक नकाशे तयार करण्यासाठी वास्तुशास्त्रज्ञ ऋषिकेश पवार यांची नेमणुक केलेली असून स्थापत्य अभियंता आर.के.सिंग यांची नेमणुक केलेली आहे व त्यानुसार बांधकाम पुर्ण होइपर्यंत वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांच्याकडून व्यवसाइक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केलेले आहे. मात्र नियुक्त वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांची नेमणुक रदद करण्याचा तसेच त्यांचे ऐवजी दुसरे वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांची नेमणुक करण्याचा हक्क लिहून देणार यांचा अबाधित राहणार आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरची सदनिका मिळकत विक्री करण्याचा लिहून देणार यांना एकटयास संपुर्ण हक्क व अधिकार आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरचे जमिन मिळकतीसंदर्भाने लिहून देणार यांचे मालकी हक्क दर्शविणारी व मिळकतीचे टायटलसंदर्भाने असलेली संपुर्ण कागदपत्रे जसे की, 7/12 उतारे, नोंदी, खरेदीखते व इतर दस्तऐवजे तसेच लिहून देणार यांनी नियुक्त केलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांनी तयार केलेले आराखडे, इमारत नकाशे व इतर नकाशे तसेच स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम 2016 या मध्ये नमुद कागदपत्रे यांच्या प्रती लिहून घेणार यांना निरीक्षणासाठी व अवलोकणाकामी या पुर्वीच दिलेल्या आहेत. त्यानुसार लिहून घेणार यांनी सदरील कागदपत्रांची तपासणी लिहून घेणार यांनी केलेली असून लिहून घेणार यांची खात्री पटलेनंतरच लिहून घेणार यांनी मिळकत खरेदी करण्याचे ठरविले आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरहु मिळकतीवरील लिहून देणार यांचा प्रस्तावित मालकी हक्काचा तपशील दर्शविणारा व अधिवक्त्याने/वकिलाने प्रमाणित केलेला प्रमाणपत्रासह

अहवाल तसेच मिळकत पत्रीका, 7/12 उतारा, नोंद यांच्या महसुली अभिलेखातील प्रमाणित प्रती प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेल्या असुन त्यास अनुक्रमे जोडपत्र क्रं. "अ" व "बी" म्हणुन चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरहु प्रकल्पासंदर्भाने इमारत नकाशा हा नाशिक महानगर पालका नाशिक यांनी मंजुर केलेला असुन त्याची स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असुन त्यास जोडपत्र क्रं. "सी" म्हणुन चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी प्रस्तावीत केल्याप्रमाणे इमारत नकाशानुसार बांधकाम व उक्त प्रकल्पासाठी दयावयाचे प्रस्तावीत असलेल्या मोकळ्या जागा यांच्या स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असुन त्यास जोडपत्र क्रं. "डी" म्हणुन चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी मंजुर केलेल्या इमारत नकाशा मधील लिहून घेणार हे खरेदी घेत असलेल्या सदनिकेचे नकाशाची स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असुन त्यास जोडपत्र क्रं. "ई" म्हणुन चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी सदरहु प्रकल्पामधील इमारत नकाशे मंजुरी हि नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचेकडुन मिळविलेली असुन त्यानुसार उक्त इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्याचे प्रमाण पत्र किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी लिहून देणार हे वेळोवेळी आवश्यक असेल त्याप्रमाणे विविध प्राधिकरणांकडुन शिल्लक असल्यास त्या त्या मान्यता/ परवाणग्या मिळवतील.

आणि ज्याअर्थी, उक्त नकाशे मंजुर करताना, संबंधित स्थानिक प्रधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी, शर्ती विनीर्देश व निर्बंध निर्धारित केले असल्यास लिहून देणार यांनी मिळकत विकसीत करतांना त्यांचे पालन करण्याचे कबुल केलेले आहे व त्यानुसार उक्त इमारतीच्या संबंधातील बांधकाम पुर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटापत्र मिळवून देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरहु जमिन मिळकतीसंदर्भाने मिळकत बिनशेती प्रयोजनार्थ वर्ग करणेकामी मे. जिल्हाधिकारी सा. नाशिक यांनी परवाणगी/आदेश दिलेला असुन त्याचा आदेश क्रं. मह/कक्ष-3/4/बि. शे. प्र. क्रं./50/2008. दि. 16/05/2008 असा आहे. सदर आदेश हा मिळकतीचे पुर्वगामी मालकांपैकी मालकांनी मिळविलेले आहेत सबब त्यासंदर्भाने लिहून देणार यांचे दायीत्व नाही.

आणि ज्याअर्थी, सदरहु मिळकतीचा अभिन्यास हा नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी अतिमरित्या मंजुर केलेला असुन त्याचा मंजुरी क्रं. नगररचना विभाग/ अतिम/पंचवटी/सी/1/70, दि. 30/11/2009 असा आहे. सदर मंजुरी हि मिळकतीचे पुर्वगामी मालकांपैकी मालकांनी मिळविलेले आहेत. सबब त्यासंदर्भाने लिहून देणार यांचे दायीत्व नाही.

आणि ज्याअर्थी, सदयस्थितीमध्ये लिहून देणार यांनी प्रस्तावीत केलेला इमारत नकाशा हा नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी पत्र क्रं. एलएनडी/बीपी/सी-1/486/1965/15, दि. 06/11/2015 अन्वये मंजुर केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी उक्त प्रस्तावित नकाशानुसार उक्त इमारतीचे बांधकामास सुरुवात केलेली आहे.

आणि ज्या अर्थी, लिहून घेणार यांना सदरहु प्रकल्पामधील सदनिका मिळकत म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशीष्ट -2 मध्ये सविस्तर नमुद सदनिका /वेश्म खरेदी करण्यात स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्र _____ चौ.मी. इतके आहे आणि "चटई क्षेत्र" याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र,परिसेवा कुपखालील क्षेत्र,केवळ लिहून घेणार यांचे उपयोगाकरिता उक्त सदनिकेस उपांगभुत असलेला सज्जा(बाल्कणी) किंवा व्हरांड्याचे क्षेत्र आणि केवळ लिहून घेणार यांचे उपभोगासाठी उक्त सदनिकेस उपांगभुत असलेल्या खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून,परंतु,सदनिकेच्या अतंगत भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले वेश्माचे निव्वळ वापरयोग्य चटई क्षेत्र,असा आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार व लिहून घेणार हे, या करारामध्ये आणि सर्व लागू असणा-या कायदयामध्ये अंतर्भुत असलेल्या संपूर्ण अटी, शर्ती व करारनिविष्ट यांचे विश्वासपूर्वक पालन होण्यासाठी त्यांची परस्परांची घोषणापत्रे, अभिवेदने व आश्वासने यांवर विश्वास ठेवून, आता यात यापुढे स्पष्ट करण्यात येणा-या अटी व शर्तीवर स्वेच्छेने हा करार करीत आहेत.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी सदर प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम 2016 चे तरतुदीअन्वये _____ येथील, प्राधिकरणाकडे _____ क्रमांक _____ यासह प्रकल्पाची नोंदणी केलेली असून सदरची नोंदणी प्रत जोडपत्र "एफ" मध्ये स्वप्रामाणित करून प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम 13 अन्वये लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभात सदर सदनिका मिळकत विक्री करण्याचे मान्य करून सदरचा करार लिहून नोंदणी अधिनियम, 1908 अन्वये नोंदवून देत आहेत.

प्रस्तुतचे करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्तीस आधिन राहून लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व उभयतांचे दरम्यानचे करारानुसार लिहून देणार यांनी सदर सदनिका मिळकत लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे मान्य करीत असून लिहून घेणार हे सदरची सदनिका मिळकत खरेदी करण्याचे मान्य व कबुल करीत आहेत.

त्याअर्थी, आता, सदर करारनामा पुढील गोष्टींस व बाबींस साक्षी असून या व्दारे लिहून देणार व लिहून घेणार पुढीलप्रमाणे मान्य करतात की,

1. लिहून देणार हे सदरहु प्रकल्पासंदर्भाने स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारत नकाशा व इतर नकाशे तसेच मंजूरीच्या अटी व शर्तीनुसार सदर जमिन मिळकतीवर 1 इमारत असून त्या मध्ये तळ +चार मजले असे मंजूर इमारत नकाशाशी सुसंगत असलेल्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणार आहेत.

परंतु असे की, सदर मंजूर इमारत नकाशा मध्ये उपलब्ध एफएसआय नुसार अगर वाढीव एफएसआय नुसार फेरबदल करण्यास, इमारत नकाशा रिव्हाइज करण्यास व रिव्हाइज मंजूर नकाशानुसार वाढीव बांधकाम करण्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कायमची संमती दिलेली आहे तसेच लिहून देणार यांनी बांधकाम करतेवेळी

कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायदयातील बदलामुळे सदरहु मंजुर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करावयाचा असल्यास त्याकामी देखील लिहुन घेणार यांनी सदरचे दस्ताने कायमची संमती दिलेली आहे अशावेळी लिहुन देणार यांची संमती घेणे आवश्यक राहणार नाही मात्र शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायदयातील बदलाचे व्यतीरीक्त लिहुन देणार यांनी मंजुर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशा वेळी जर लिहुन घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या सदिनका मिळकतीचे क्षेत्र ,तपशील ,स्थिती या मध्ये बदल होत असल्यास त्यावेळी लिहुन घेणार यांची लेखी संमती घेणे लिहुन देणार यांचेवर बंधन कारक आहे व राहिल.

1-अ] लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांचेकडून खरेदी घेण्याचे कायम केलेली व लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशीष्ट-2 मध्ये नमुद केलेल्या मिळकतीची चटई क्षेत्रानुसार किंमत कायम करण्यात आलेली असुन त्यानुसार सदनिकेची उक्ती किंमत हि त्यामध्ये पुरविण्यात येणा-या संपुर्ण सोड व सुविधा त्याचे वर्णन दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशीष्ट -3 या मध्ये करण्यात आलेले आहे त्यासह रक्कम रु. _____/- (अक्षरी रु. _____ मात्र) ऐवढी कायम करण्यात आलेली आहे तसेच सदरहु सदनिकेसंदर्भाने लिहुन घेणार यांचे मागणीनुसार लिहुन घेणार यांना पार्कींग अलॉट करण्यात आलेली असुन सदर पार्कींग क्षेत्राची वेगळी किंमत रक्कम रु. _____/- (अक्षरी रु. _____ मात्र) मात्र कायम करण्यात आलेली आहे .सदर पार्कींगचे क्षेत्र हे लिहुन घेणार यांना मिळकतीचा ताबा देतेवेळी लिहुन देणार यांचे मर्जीने निश्चीत करुन देण्यात येईल.

वर नमुद केल्यानुसार उक्त सदनिका मिळकतीची पार्कींग क्षेत्रासह व इमारतीमधील सामाईक क्षेत्र व सोड तसेच सुविधा यांच्या सह एकुण किंमत रक्कम रु. _____/- (अक्षरी रु. _____ मात्र) कायम करण्यात आलेली असुन सदरहु किंमतीस लिहुन घेणार यांनी उक्त सदनिका लिहुन देणार यांचेकडून खरेदी घेण्याचे मान्य व कबुल केलेले असुन लिहुन देणार यांनी उक्त सदनिका लिहुन घेणार यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे .

1-ब] सदरहु वर नमुद किंमतीपैकी रक्कम रु. _____/- (अक्षरी रु. _____ मात्र) लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना आगाऊ रक्कम ,विसार रक्कम ,आंशिक प्रदान म्हणुन अदा केलेली असुन उर्वरीत रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना टप्प्या-टप्प्याने अदा करण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे .सदर संपुर्ण किंमत अदा करण्याचा तपशील पुढील प्रमाणे .

अ.क्रं. रक्कम	तपशील
01. _____ (10%)	लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना आगाऊ रक्कम , विसार रक्कम , आंशिक प्रदान म्हणुन _____ येथील चेक क्रं. _____ अन्वये दि. _____ रोजीचे चेक स्वरुपात अदा केलेले

		आहेत. (एकुण किंमतीच्या 10% रक्कम)
02.	_____ (20%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना सदरचा करारनामा नोंदविल्याचे दिनांकापासुन 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
03.	_____ (15%)	(एकुण किंमतीच्या 30% रक्कम) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे प्लिंथचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
03.	_____ (10%)	(एकुण किंमतीच्या 45% रक्कम) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे पहिल्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
04.	_____ (5%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे दुस-या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
05.	_____ (5%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे तिस-या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
06.	_____ (3%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे चौथ्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
07.	_____ (2%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे चौथ्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
08.	_____ (05%)	(एकुण किंमतीच्या 70% रक्कम) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे विट बांधकाम काम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
09.	_____ (05%)	(एकुण किंमतीच्या 75% रक्कम) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त सदनिका ज्या मजल्यावरील अतंगत गिलावा, स्वच्छता विषयक जुळण्या, जिने याचे काम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
10.	_____ (05%)	(एकुण किंमतीच्या 80% रक्कम) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे नळकाम, बाहेरील गिलावा, गच्चीचे काम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
		(एकुण किंमतीच्या 85% रक्कम)

10. _____(10%) ऐवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे उद्धाहन, पाण्याचे पंप, विदयुत जोडणी, अंगभुत क्षेत्राची फरसबंदी व इतर कामे पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकुण किंमतीच्या 95% रक्कम)
11. _____(5%) ऐवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवुन कब्जा लिहून घेणार यांनी स्विकारण्या संदर्भाने लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना लेखी कळविल्याचे दिनांकापासुन 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकुण किंमतीच्या 100% रक्कम)

एकुण: _____/- अक्षरी- _____ मात्र

1-क] सदर उक्त नमुद किंमत हि सदनिकेचा ताबा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना देतेवेळेपावेतो प्रकल्पाच्या बांधकामासंदर्भाने व चालु कामासंदर्भाने लागू असलेले सर्व कर जसे की, जी.एस.टी व इतर कर, उपकर वगळुन आहेत म्हणजेच सदर कर किंमतीचे रक्कमेमध्ये समाविष्ट नाही. तसेच या कराव्यतीरीक्त भविष्यात बांधकाम चालु असे पावेतो व त्यानंतरही जे कोणतेही कर लागू होतील ते कर हे देखील वगळुन आहे. यानुसार सदरहू दस्तान्वये, व्यवहारान्वये तसेच सदरहू अपार्टमेंट / सोसायटी संदर्भाने लागू असलेले कर, उपकर, जी.एस.टी व इतर कर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांनी मागणी केलेनंतर 10 दिवसाचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे. तसेच राज्य शासनाने किंवा केंद्र शासनाने अगर स्वायत्त संस्थेने कोणताही नव्याने कर लागू केल्यास व भरावा लागल्यास सदरचा कर तुम्ही तुमचे हिस्सेराशीनुसार लिहून देणार यांनी मागणी केलेनंतर 10 दिवसाचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे. मात्र यदाकदाचीत असा कर भरण्याची जबाबदारी आल्यास व ती रक्कम तुमचे वतीने आम्ही भरल्यास सदरहू रक्कम, तुमचेकडून नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसुल करण्याचा संपुर्ण हक्क आम्ही लिहून देणार यांना प्राप्त आहे.

तसेच सदरहू उक्त सदनिकेस पाणी कनेक्शन व विदयुत कनेक्शन पुरविणेकामी लागणारी रक्कम ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वेगळी दयावयाची आहे. सदरची रक्कम देखील लिहून देणार यांनी मागणी केलेनंतर लिहून घेणार यांनी 10 दिवसाचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे. त्यानुसार इमारतीस सामाईक नळ कनेक्शन नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचे कडून लिहून देणार हे मिळवुन देतील तसेच स्वतंत्र विदयुत कनेक्शन महाराष्ट्र राज्य विदयुत वितरण कंपनी यांचे कडून लिहून देणार हे मिळवुन देतील तसेच संपुर्ण प्रकल्पामधील सांडपाणी व्यवस्थेकामी नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचे ड्रेनेज लाइनमध्ये जोडणी करुन देण्यात येईल.

या व्यतीरीक्त भविष्यात मिळकतीसंदर्भाने भरावे लागणारे कर देखील लिहून घेणार यांनी अदा करावयाचे आहेत.

1-ड] सदर उक्त सदनिकेची लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान ठरलेली किंमत हि वृद्धी मुक्त अशी आहे म्हणजेच सदर किंमतीमध्ये कोणत्याही स्वरूपाची वाढ करण्यात येणार नाही मात्र वर नमुद कर तसेच सक्षम प्राधिकरणाने विकास शुल्क व इतर करामध्ये वाढ केल्यास त्यानुसार व त्याप्रमाणात होणारी वाढीव रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना किंमतीव्यतीरीक्त त्यांचे हिशोराशीनुसार द्यावयाची आहे मात्र अशा वेळी मागणीपत्रासोबत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम याची प्रत द्यावयाची आहे. त्यानुसार सदर वाढीव रक्कम लिहून देणार यांनी मागणी केलेनंतर 10 दिवसाचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे

1-इ] लिहून देणार यांनी, उक्त सदनिका ज्या इमारतीमध्ये आहे त्याचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर एकुण अंतिम चटई क्षेत्र निश्चीत करतील व त्याप्रमाणे प्रस्तावीत चटई क्षेत्रामध्ये काही बदल असल्यास त्यानुसार सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवतील व त्यानुसार उक्त सदनिकेचे अंतिम चटई क्षेत्र निश्चीत करण्यात येईल व त्यानुसार एकुण किंमत निश्चीत करण्यात येईल मात्र अशी पुर्तता झालेनंतर सदर करारामध्ये नमुद उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्रामध्ये 3% पर्यंत कोणतीही वाढ अगर घट (बदल) झाल्यास सदनिकेचे किंमतीमध्ये कोणताही बदल करण्यात येणार नाही. परंतु उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्रामध्ये 3% पेक्षा जास्त घट झाल्यास घट झालेल्या क्षेत्राची किंमत जादा रक्कम धरण्यात येईल व सदरची जादा रक्कम ज्या दिनांकास लिहून देणार यांना प्राप्त झाली त्या दिनांकापासुन नियमात विनिर्दिष्ट केलेल्या वार्षिक व्याजदराने 45 दिवसाचे आत लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना परत करतील. तसेच उक्त सदनिका मिळकतीचे चटई क्षेत्रामध्ये 3% पेक्षा जास्त वाढ झाल्यास वाढीव क्षेत्राची किंमत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना, लिहून देणार यांनी मागणी केल्याचे दिनांकापासुन 45 दिवसाचे आत विनाशर्त अदा करावयाची आहे. सदरहु वाढ अगर घट झाल्यास किंमतीचा दर हा प्रस्तुतचे दस्तातील कलम-1-अ यात नमुद चटई क्षेत्राचे किंमतीनुसार प्रती चौ.मी. दराने करण्यात येईल.

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

2.1 लिहून देणार हे या द्वारे कबुल करतात की, सदरहु उक्त इमारतीचे नकाशे मंजूर करतेवेळी किंवा त्यानंतर व बांधकाम पुर्ण होतेवेळे पावेतो संबधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडून लादण्यात येतील अशा कोणत्याही असल्यास, सर्व अटी, शर्ती, विनिर्देश

आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे ते पार पाडण्याचे त्यांचे पालन करण्याचे आणि लिहुन घेणार व्यक्तीला सदनिकेचा/वेश्माचा ताबा सोपविण्यापुर्वी,वेश्माच्या /सदनिकेच्या संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहेत.मात्र या नुसार स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र झालेनंतर कोणत्याही नव्याने अटी,शर्ती,विनिर्देश आणि निर्बंध आल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहुन देणार यांची राहणार नाही.

2.2 मुदत हे प्रवर्तक/लिहुन देणार तसेच वाटपग्रही/लिहुन घेणार व्यक्तीचे मुलतत्व आहे.लिहुन देणार /प्रवर्तक हे सदरहु उक्त इमारतीचे बांधकाम/प्रकल्प पुर्ण करण्याकरीता आणि लिहुन घेणार व्यक्तीस वेश्म/सदनिका याचा ताबा देण्याकरीता आणि भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्याकरीता तसेच वाटपग्रही व्यक्तींच्या संघाला सामाईक क्षेत्र सोपविण्यासाठी,आखुन दिलेल्या /करारामध्ये नमुद वेळापत्रकास बांधील असेल त्याचप्रमाणे लिहुन घेणार व्यक्ती,सदर करारामध्ये नमुद सर्व देय रक्कमा,हप्ते आणि या पुर्वी उल्लेखित कलम-1-ब मध्ये तरतुद केल्याप्रमाणे त्याचवेळी लिहुन देणार यांचेकडून बांधकाम पुर्ततेच्या आधिन राहुन,कराराअन्वये लिहुन घेणार यांना देय असलेल्या इतर रक्कमांचे वेळचेवेळी प्रदान करीत आणि आंबधने भागवील,देणी पुर्ण करतील.

3. प्रवर्तक/लिहुन देणार या व्दारे घोषित करीत आहे की,उक्त इमारीतीच्या/प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबधात आजपर्यंतचे उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक हे केवळ _____ चौ.मी.आहे आणि प्रवर्तक/लिहुन देणार यांनी उक्त प्रकल्पाला लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलींच्या नुसार अधिमुल्याचे प्रदान करुन अतिरीक्त _____विकास हक्काच्या हस्तांतरणाचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ घेतलेला आहे तसेच प्रवर्तक/लिहुन देणार यांनी उक्त प्रकल्पाला लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलींच्या नुसार हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर) _____ क्षेत्र खरेदी केलेला आहे .सदर हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर) _____ चौ.मी.यास लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलींच्या नुसार अतिरीक्त _____ चटई क्षेत्राचा लाभ घेतलेला आहे.यानुसार मुळ उपलब्ध चटई क्षेत्र _____ चौ.मी.+ अधिमुल्याचे प्रदान करुन उपलब्ध अतिरीक्त चटई क्षेत्र _____ चौ.मी.+ हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर)चे लाभाने उपलब्ध झालेले अतिरीक्त चटई क्षेत्र _____ चौ.मी.असुन यानुसार एकुण उपलब्ध _____विकास हक्काच्या हस्तांतरणाचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ घेतलेला आहे व सदर एकुण उपलब्ध चटई क्षेत्र हेच प्रस्तावित बांधकामास वापरण्यात येणार आहे.लिहुन देणार /प्रवर्तक उक्त प्रकल्पाच्या जमिनीवर त्याच्याकडून वापरावयाचा एकुण _____ चटई क्षेत्र निर्देशांक उघड करीत आहे.आणि लिहुन घेणार / वाटपग्रही व्यक्ती,सदर चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करुन आणि घोषित प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजुन प्रवर्तकाकडून करावयाच्या वेश्माची विक्री करण्याचे मान्य करीत आहे.

तसेच याउपरही भविष्यात कोणत्याही कारणास्तव सदरहु प्रकल्पाचे/इमारतीचे संबधाने लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलींच्या बदलाने वर नमुद उपलब्ध

चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदर वाढीव चटई क्षेत्रावर लिहुन देणार /प्रवर्तक यांचाच मालकी हक्क राहिल व त्यानुसार सदर वाढीव चटई क्षेत्रानुसार बांधकाम करण्याचा हक्क लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना राहिल त्यावर लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी कोणतीही हरकत घ्यावयाची नाही .मात्र इमारतीचे बांधकाम पुर्ण होवुन तसे भोगवटा प्रमाण पत्र प्राप्त होवुन प्रकल्प वाटपग्राही व्यक्तींच्या संघाला हस्तांतरीत झालेनंतर अशा कोणत्याही चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदरचे वाढीव चटई क्षेत्र हे वाटपग्राही व्यक्तींच्या संघाला सामाईक हक्काचे व अधिकाराचे म्हणुन वर्ग करण्यात येईल.

4.1 जर प्रवर्तकाने/ लिहुन देणार यांनी प्रकल्प/उक्त इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करुन वाटपग्राहीस मुदतीत कब्जा देण्यास कसुर केल्यास अशा प्रसंगी ,लिहुन देणार/प्रवर्तक प्रकल्प रदद करु इच्छीत नसल्यास ,त्यावेळे पावेतो ,लिहुन घेणार /वाटपग्राहीकडुन लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना किंमतीपोटी जेवढी रक्कम प्राप्त झालेली आहे त्या रक्कमेवर विलंबाच्या प्रत्येक महिन्यासाठी _____% द. सा. द. शे. व्याज किंवा नियमात विनीर्दिष्ट या पेक्षा जे जास्त असेल ते व्याज हे ,ताबा/कब्जा देण्यात येइपर्यंत लिहुन देणार / प्रवर्तक देण्याचे मान्य करीत आहेत. या उलट या कराराच्या अटीनुसार लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना देय असलेल्या सर्व प्रलंबीत रक्कमांवर रक्कम देय असेल त्या दिनांकापासुन _____% द. सा. द. शे. व्याज किंवा नियमात विनीर्दिष्ट या पेक्षा जे जास्त असेल ते केल्याप्रमाणे लिहुन घेणार हे लिहुन देणार यांना व्याज देण्याचे मान्य करीत आहेत.

4.2 वरील उपखंड (4.1) च्या बाबतीत आकारावयाच्या व्याजाच्या लिहुन देणार/ प्रवर्तकाच्या हक्कास बाध न आणता ,या करारान्वये (संबंधित प्राधिकरणाकडुन आकारण्यात येणा-या करांचा लिहुन घेणार यांचा प्रमाणशीर हिस्सा आणि इतर कर,जावक रक्कमा यासह) लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम/रक्कमा हया देय दिनांकास प्रदान करण्यास कसुर करणा-या वाटपग्राही व्यक्तीसंबंधीचा आणि तीन हत्याचे प्रदान करण्यास कसुर करणा-या वाटपग्राही व्यक्तीसंबंधीचा स्वतःच्या मताने करार कायमस्वरुपी रदद करण्याचा एकतर्फी हक्क लिहुन देणार /प्रवर्तक यांना राहिल.

परंतु, प्रवर्तक /लिहुन देणार ,हा करार समाप्त करण्याचा त्याचा उद्देश असल्याची व करार समाप्त करण्याच्या उद्देशाच्या संबधातील भंग झालेल्या अटी व शर्ती नमुद करुन तशी 15 दिवस मुदतीची नोटीस लिहुन घेणार यांना लिहुन घेणार यांनी दिलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोहोच देय डाकेने देण्यात येईल. सदर नोटीस कालावधी मध्ये प्रवर्तकाने/लिहुन देणार यांनी नमुद केलेला किंवा केलेल्या शर्त भंग दुर करण्यास लिहुन घेणार यांनी कसुर केल्यास सदरची 15 दिवसाची मुदत संपलेनंतर लिहुन देणार /प्रवर्तक सदरचा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि त्यानुसार सदरचा करार समाप्त झाल्यावर ,लिहुन देणार/प्रवर्तक त्यास योग्य वाटेल अशा संपुर्ण स्वेच्छानिर्णयाने उक्त सदनिका मिळकत त्रयस्थ इसमांस विक्री करण्यास हक्कदार असेल व तसे लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना स्वातंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, वर नमुद केल्यानुसार सदर करार समाप्त झाल्यावर प्रवर्तक/लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना त्या तारखेपावेतो लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांनी अदा केलेल्या किंमतीचे हप्त्यांचे एकूण रक्कमपैकी 5% रक्कम परिसमापन हानीच्या स्वरूपात कपात करून तसेच इतर कोणत्याही देय असणा-या कोणत्याही रकमेच्या समायोजनेस व वसुलीस आधीन राहून उर्वरीत रक्कम करार समाप्तीच्या दिनांकापासून 30 दिवसांचे आत बिनव्याजी परत करतील. सदर रक्कमेवर कोणतेही व्याज देण्यास लिहून देणार/प्रवर्तक जबाबदार असणार नाही तसेच लिहून घेणार यांनी करापोटी कोणतीही रक्कम दिलेली असल्यास व ती शासनास/स्वायत्त संस्थेस अदा झालेली असल्यास ती अगर तश्या रक्कमा लिहून घेणार यांना परत करण्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

5. प्रवर्तकाने /लिहून देणार यांनी उक्त इमारतीत व सदनिकेमध्ये पुरवावयाच्या सुविधा,खिळण्या व जोडण्या (fixtures and fittings) आणि स्वच्छता विषयक जोडण्या व उद्दाहन या सारख्या सोयीसुविधा यांचे तपशीलासह सविस्तर माहिती या करारासोबत जोडलेल्या परिशीष्ट-3 मध्ये नमुद करून दिलेली आहे.

6. प्रवर्तक/लिहून देणार हे लिहून घेणार /वाटपग्राही व्यक्तीला वाटपग्राही व्यक्तीने प्रस्तुतचे करारामध्ये नमुद सर्व देयकांचे प्रदान देय दिनांकास केल्यास दि. _____ रोजी किंवा त्यापुर्वी सदनिका/वेश्माचा ताबा देतील,जर प्रवर्तकाने/ लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेकडून सर्व देयकांचे वेळेवर प्रदान होवून देखील वर नमुद दिनांकास प्रवर्तकाचे/लिहून देणार यांचे आवाक्याबाहेरील कारणांमुळे लिहून घेणार यांना कब्जा देण्यास कसुर केल्यास /कसुर करीत असल्यास किंवा हयगय करीत असल्यास तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याचे दिनांकापासून व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याचे दिनांकापर्यंत वरील खंड 4.1 मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने ,प्रवर्तक/लिहून देणार,सदनिकेच्या संबधात वाटपग्राही/लिहून घेणार यांचेकडून मिळालेल्या किंमतीच्या रक्कमेचा परतावा करण्यास जबाबदार असेल.अशा प्रकारे लिहून घेणार यांनी वर नमुद केल्यानुसार सदनिका मिळकती संदर्भाने अदा केलेली संपूर्ण किंमतीची रक्कम व्याजासह मागणी केल्यास व त्यानुसार लिहून देणार प्रवर्तक यांनी किंमतीची रक्कम + व्याज याचा परतावा केल्यास सदर सदनिका मिळकतीवर लिहून घेणार यांचा कोणताही हक्क राहणार नाही व प्रस्तुतचा करार समाप्त होईल.

परंतु , प्रवर्तक/लिहून देणार ज्या इमारतीमध्ये सदनिका /वेश्म असेल ती इमारत पूर्ण होण्यास जर

- अ) युध्द ,नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती ,
- ब) शासनाची ,न्यायालयाची आणि /किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस,आदेश,नियम,अधिसूचना या कारणांमुळे विलंब होत असेल तर,
- क) शासन/प्राधिकारणा कडून कोणतीही परवाणगी मिळण्यास विलंब होत असेल तर.
- ड. लिहून घेणार यांचे कसुराने ,

उपरोक्त तारेखस सदनिकेचा/वेश्माचा ताबा देण्यासाठी विनाव्याज मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

7.1 ताबा घेण्यासाठी कार्यपद्धती: प्रवर्तक/लिहून देणार हे, सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविल्यावर आणि करारानुसार वाटपग्राही/लिहून घेणार यांनी केलेल्या संपूर्ण प्रदानानुसार 7 दिवसाचे आत वाटपग्राहीस ताबा स्विकारणे संदर्भात लेखी कळवितील व ताबा लेखी स्वरूपात देऊ करतील. तसेच अशा नोटीशीचे 3 महिन्यांचे आत प्रवर्तक/लिहून देणार हे लिहून घेणार/वाटपग्राही यांचे लाभात तसेच वाटपग्राही संघांची स्थापना करून संघाचे लाभात आवश्यक हस्तांतरण दस्त करून देतील. त्यात कसुर झाल्यास वाटपग्राहीची क्षतिपूर्ती करण्याचे प्रवर्तक मान्य करीत आहेत व हमी देत आहेत. लिहून घेणार/ वाटपग्राही हे प्रवर्तकाने किंवा यथास्थिती, वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारित केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य व कबूल करीत आहेत.

सदर ताबा स्विकारणेपुर्वी प्रस्तुतचे करारानुसार लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी संपूर्ण देय रक्कम, किंमतीच्या रक्कम/करांच्या रक्कम/विलंबाचे कालावधीचे व्याज असल्यास त्या रक्कम अगार इतर रक्कम प्रवर्तक/लिहून देणार यांना देणे बंधन कारक राहणार आहे. सदर रक्कम पूर्णपणे अदा केल्याशिवाय लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना उक्त सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा देण्यात येणार नाही.

7.2 वाटपग्राही/लिहून घेणार यांनी वर नमुद केल्यानुसार रक्कमांचे प्रदान केल्यानंतर प्रवर्तकाने/लिहून देणार यांनी उक्त सदनिका वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहे असे कळविणारी लेखी नोटीस वाटपग्राहीला दिल्यापासून 15 दिवसांचे आत लिहून घेणार वाटपग्राही उक्त सदनिका मिळकतीचा ताबा घेतील.

7.3 सदनिकेचा ताबा घेण्यात वाटपग्राहीने/लिहून घेणार यांनी कसुर केल्यास: वर नमुद कलम/खंड 7.1 नुसार प्रवर्तकाकडून/लिहून देणार यांचेकडून लेखी सुचना प्राप्त झाल्यावर लिहून घेणार/वाटपग्राही प्रवर्तकाकडून/लिहून देणार यांचेकडून आवश्यकत दस्तावेज करून दिल्यावर ताबा घेतील आणि प्रवर्तक/लिहून देणार हे लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना उक्त सदनिकेचा ताबा देतील. जर लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी मुदतीत ताबा घेण्यात कसुर केल्यास लागू असेल त्या प्रमाणे लिहून घेणार/वाटपग्राही देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमितपणे प्रात्र असतील.

7.4 जर वाटपग्राहीला वेश्माचा ताबा दिल्याचे दिनांकापासून पाच वर्षांचे कालावधीत, सदनिकेमध्ये/वेश्मामध्ये किंवा ज्या इमारतीमध्ये वेश्म/सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेले साहित्य, कारागीरी, दर्जा किंवा सेवेची तरतुद ह्या कराराप्रमाणे नमुद असलेल्या तपशीला प्रमाणे नसल्यास अगार कोणतेही बांधकाम दोष असल्यास सदरच्या बाबी, दोष वाटपग्राहीने प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिलेनंतर, जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तकाकडून स्वतःच्या खर्चाने असे दोष दुर करतील आणि असे दोष दुर करणे शक्य नसल्यास त्याबाबतीत वाटपग्राही अधिनियमाअन्वये

तरतुद केलेल्या रितीने अशा दोषाबद्दल प्रवर्तकाकडून नुकसानभरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर इमारतीमध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा साहीत्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर हे प्रकरण ताबा सुपुढे केल्याच्या दिनांकापासुन पाच वर्षांच्या कालावधीत वाटपग्राही यांनी नियामक प्राधिकरणाकडून निर्धारित करण्यात येईल अशी फी प्रदान केल्यावर स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम 2016 चे कलम-72 अन्वये अभिनिर्णय अधिका-याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल.

तसेच वाटपग्राहिच्या सदर बांबीच्या दैनंदिन वापरामुळे, चुकीच्या वापरामुळे, अगर प्रवर्तकाने सदर सुविधा, बाबी पुरविल्यानंतर त्याचे स्वरूप अगर त्यामध्ये वाटपग्राही यांनी बदल केलेले असल्यास अगर इतर तत्सम कारणामुळे कोणतीही तोडफोड, दोष निर्माण झालेले असल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी प्रवर्तकाची राहणार नाही.

8. वाटपग्राही हे सदर उक्त सदनिका मिळकत हि निवास/रहिवास याच प्रयोजनासाठी वापर करतील तसेच वाटपग्राही यांना मालकी देण्यात आलेल्या वाहनतळाचा वापर केवळ वाहनतळ या प्रयोजनासाठी करतील.

9. वाटपग्राही, इमारतीमधील वेश्मीकांच्या इतर वाटपग्राहीसह प्रवर्तक स्वमताने व स्वेच्छानिर्णयाने ठरवील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था, संघ किंवा मर्यादीत कंपनी स्थापन करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि प्रयोजनार्थ, प्रस्तावित संस्थेच्या / संघाच्या उपविधीसंह नोंदणी आणि /किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यावर वेळोवेळी सही करील व ते करून देईल आणि प्रवर्तकाला वाटपग्राहीच्या सामाईक संघाची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणुन, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस दस्तऐवज पाठविल्यापासुन 7 दिवसाचे आत ते यथोचीतीरत्या भरील, त्यावर सही करील आणि ते प्रवर्तकाकडे परत पाठवील. यथास्थिती सहकारी संस्था किंवा कंपनीचा निबंधक किंवा अन्य कोणताही सक्षम प्राधिकारी या द्वारे आवश्यक असेल त्या प्रमाणे, उपविधिंचा मसुदा किंवा ज्ञापन आणि /किंवा संस्थापन नियमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले असतील तर वाटपग्राही हरकत घेणार नाही.

9.1 प्रवर्तक, संस्था, संघ किंवा मर्यादीत कंपनीच्या नोंदणीपासुन तीन महिन्याचे आत, उक्त संरचनेतील विक्रेते/पट्टाकार/मुळ मालक प्रवर्तक किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क, संस्था, संघ किंवा मर्यादीत कंपनी यांच्याकडे हस्तांतरीत करील.

9.2 सदनिका वापरण्यासाठी किंवा तिचा ताबा घेण्यासाठी तयार आहे अशा प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहीस देण्यात आलेल्या लेखी नोटीशीनंतर 15 दिवसांचे आत, वाटपग्राही, प्रकल्पाची जमिन व इमारत/इमारती या संबंधातील स्थानिक कर, सुधार शुल्क किंवा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे करावयाची अशी इतर वसुली आणि/ किंवा शासकीय पाणी शुल्क, विमा, सामाईक प्रकाश व्यवस्था दुरुस्ती आणि देयक वसुल करणा-या व्यक्तींचे वेतन, चौकीदार, सफाईगार यांचे वेतन आणि इतर सर्व

आवश्यक खर्च आणि प्रकल्पांच्या जमीन आणि इमारत/इमारती यांच्या व्यवस्थापन व परिरक्षणाचा अनुषंगीक खर्च या संबधात खर्चाच्या प्रमाणातील हिस्सा (अर्थात सदनिकेच्या तळक्षेत्राच्या प्रमाणात) प्रदान करण्यास पात्र असेल. संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी, संघ स्थापन होईपर्यंत व इमारतीचे संरचना त्यांच्याकडे हस्तांतरीत करण्यापर्यंत वाटपग्राही, निर्धारित केल्याप्रमाणे देयकांचा प्रमाणातील हिस्सा प्रवर्तकाला प्रदान करील, वाटपग्राही यासाठीही सहमत असेल की, वाटपग्राहीचा निर्धारित करण्यात आलेला हिस्सा या देयकांसाठी प्रवर्तकाला, तात्पुरते मासिक अंशदान म्हणुन जी रक्कम ठरविण्यात येईल ती प्रदान करेल. वाटपग्राहीने प्रवर्तकाला प्रदान केलेल्या रक्कमेवर कोणतेही व्याज असणार नाही व प्रवर्तक उपरोक्त संस्था किंवा मर्यादीत कंपनीच्या वतीने निष्पादीत केलेल्या इमारत किंवा तिचा भाग यांच्या संरचनेते अभिहस्तांतरण करेपर्यंत ती रक्कम प्रवर्तकाकडे राहील.

10. लिहून घेणार/वाटपग्राही हे सदर करारनाम्यानुसार लिहून देणार /प्रवर्तक हे मागणी करतील त्यानुसार 15 दिवसाचे आत खालील रक्कमा लिहून देणार यांना देतील.

- अ) संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी होणारी खर्चाची रक्कम
- ब) पाणी, विदयुत आणि इतर उपयुक्त सुविधा व सेवा जोडणीपोटी जमा करावयाची रक्कम
- क) संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनीच्या खर्चाकरीता तात्पुरत्या मासिक अंशदानापोटी जमा करावयाची रक्कम
- ड) या व्यतीरीक्त अधिनियमानुसार प्रवर्तकाचे दायित्व नसलेली मात्र सदनिका/प्रकल्पासंदर्भात अदा करावी लागेल ती रक्कम.
- इ) संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी न्यायवादी/अधिवक्ता यांच्या व्यावसायिक खर्चाची रक्कम.
- उ) संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी फी पोटी रक्कम.

11. प्रवर्तकाचे प्रतिनिधित्व आणि आश्वासने:

प्रवर्तक, याद्वारे, पुढील प्रमाणे वाटपग्राहीचे प्रतिनिधित्व करित आहे आणि आश्वासन देत आहे:-

(एक) प्रवर्तकाकडे या करारनाम्यास जोडलेल्या मालकीहक्क अहवालामध्ये घोषित केल्याप्रमाणे प्रकल्पाच्या जमिनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्रीयोग्य मालकीहक्क आहे आणि प्रकल्पाच्या जमिनीवर विकासकामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीकरीता प्रकल्पाच्या जमिनीचा वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशीर कब्जा देखील आहे.

(दोन) प्रवर्तकाकडे प्रकल्पाचा विकास करण्याचा कायदेशीर हक्क आहे व त्यास सक्षम प्राधिकरणाकडून आवश्यक त्या मान्यता घेतलेल्या आहेत आणि प्रकल्पाचा विकास करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी आवश्यक त्या मान्यता घेईल.

(तीन) मालकी हक्क अहवालामध्ये प्रकट केलेल्या भाराव्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमिनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.

(चार) मालकी हक्क अहवालात प्रकट केलेल्या व्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमिनीच्या किंवा प्रकल्पाच्या बाबतीत कोणत्याही न्यायालयात कोणताही वाद प्रलंबीत नाही.

(पाच) प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या आणि उक्त इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दिलेल्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने वैध आणि विद्यमान आहेत. कायदयाची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि उक्त जमिनीच्या व उक्त इमारतीच्या/भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दयावयाच्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने कायदयाची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून मिळविले जातील आणि, प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) व सामायीक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायदयांचे पालन केले जाईल.

(सहा) प्रवर्तकाला, सदर करारनामा करण्याचा हक्क असेल आणि ज्याद्वारे, यामध्ये निर्माण झालेल्या वाटपग्राहीच्या हक्कास, मालकीहक्कास व हितसंबंधास बाधा पोहोचेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करणार नाही किंवा करण्याचे टाळणार नाही.

(सात) प्रवर्तक, ज्यामुळे या करारनाम्याखालील वाटपग्राहीच्या हक्कांस कोणत्याही रीतीने, बाधा पोहोचेल असा प्रकल्प उक्त (वेश्म/सदनिका) यांसह, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात, कोणत्याही व्यक्तिशी किंवा पक्षाशी विक्रीचा कोणताही करारनामा आणि/किंवा विकास करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा व्यवस्था करणार नाही.

(आठ) प्रवर्तक अशी पुष्टी देत आहे की, या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने, वाटपग्राहीला उक्त (वेश्माची/भुखंडाची) विक्री करण्यापासून ज्या कोणत्याही असेल अशा कोणत्याही रितीने निर्बंधित केलेले नाही.

(नऊ) प्रवर्तक, या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने, वाटपग्राहीच्या संघास संरचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करून देतेवेळी, वाटपग्राहीच्या संघाकडे संरचनेच्या सामायीक क्षेत्रांचा कायदेशीर, रिक्त, शांततापूर्ण, प्रत्यक्ष ताबा सुपूर्द करील.

(दहा) प्रवर्तकाने उक्त प्रकल्पाच्या बाबतीत, सक्षम प्राधिकरणांस प्रदेय असलेले जे कोणतेही असतील अशी अविवादीत शासकीय देणी, दर, आकार व कर आणि इतर रकमा, कर आकारणी, कर लादणी, अधिमुल्ये, नुकसान भरपाई आणि/किंवा शास्ती

व इतर अदत्त रकमा यथोचितपणे प्रदान केल्या आहेत आणि नियमीतपणे प्रदान करील व चुकत्या करील.

(अकरा) मालकीहक्क अहवालामध्ये उघड केलेले असेल त्याखेरीज, प्रवर्तकास, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि/किंवा प्रकल्पाच्या संबंधात, शासनाकडून किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडून किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा कोणत्याही कायदेमंडळाच्या अधिनियमिती, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना याद्वारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहणाच्या कोणत्याही नोटीसीसह कोणतीही नोटीस मिळालेली नाही किंवा प्रवर्तकावर बजावलेली नाही.

12. वेश्म ज्यांच्या त्याब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तींना एकत्रीत आणण्याच्या हेतुने वाटपग्राही/वाटपग्राही किंवा तो/ ती स्वतः ते / त्या स्वतः याद्वारे प्रवर्तकासोबत पुढील प्रमाणे प्रसंविदा करतात की:-

(एक) ज्या तारखेस वेश्माचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून वेश्म वाटपग्राही स्वतःच्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवणे आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये जी नियम, विनियम किंवा उप-विधी या विरुद्ध असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला कोणतीही बाधा पोहचविणार नाही अथवा आवश्यक असल्यास स्थानिक प्राधिकरणांच्या मान्यतेशिवाय, ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा खुदद वेश्मामध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही/फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(दोन) ज्या वस्तू जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादाय स्वरूपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहेत की, ज्या इमारतीस वेश्म आहे त्या इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तूंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधीत स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तूंचा वेश्मामध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशद्वारासह ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीचा जिना, सामायीक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याचा संभव असेल असे जड पुडके (पॅकेजेस) वाहुन नेताना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीला किंवा वेश्माला वाटपग्राहीच्या निष्काळजीपणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहोचेल तर त्याबाबतीत वाटपग्राही उल्लंघनाच्या परिणामांस जबाबदार असेल.

(तीन) उक्त सदनिकेची सर्व अंतर्गत दुरुस्ती ही, त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने करील आणि सदनिका प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनियम आणि उपविधी याविरुद्ध सदनिका ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा सदनिकेमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा सदनिकेला

कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहचविणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतुदीचे उल्लंघन करणारी कोणतीही वृत्ती करील त्या प्रसंगी, वाटपग्राही हा संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाला आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असेल.

(चार) सदनिका किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा सदनिकेमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या इमारतीमध्ये सदनिका आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि सदनिकेमधील आणि त्याचा अन्योन्यप्रभावी भाग, मलवाही, गटार, नळ, चांगल्या दुरुस्तीयोग्य स्थितीत ठेवील आणि विशेषतः निवारा व ज्या इमारतीत सदनिका आहेत, इमारतीच्या इतर भागांचे संरक्षण या साठी आणि प्रवर्तक आणि/किंवा संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी याच्या लेखी पुर्व परवानगीशिवाय सदनिकेतील खांब (कॉलम्स), तुळई, भिंती, लादी किंवा प्रलंबीत काँक्रीट सिमेंट (आरसीसी), पर्डीज किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नी लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहचविणार नाही.

(पाच) प्रकल्पाच्या जमिनीचा व ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही विमा शुन्यवत किंवा शुन्य करण्याजोगा असेल किंवा ज्याद्वारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव हप्ता देय झालेला असेल अशी कोणतीही वृत्ती किंवा गोष्ट करू नये किंवा करण्यास परवानगी देऊ नये.

(सहा) प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीच्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात उक्त सदनिकेतुन घाण, कचरा, चिंध्या, केरकचरा किंवा इतर वस्तू टाकू नयेत किंवा त्या टाकण्यास नकार द्यावा किंवा परवानगी द्यावी.

(सात) ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीशी संबंधीत पाणी, वीज किंवा इतर कोणतीही सेवा देण्यासाठी संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासनाने मागणी केलेल्या सुरक्षा ठेवीचा त्याचा हिस्सा, प्रवर्तकाने मागणी केल्याच्या पंधरा दिवसात प्रवर्तकाला प्रदान करील.

(आठ) वाटपग्राहीने, निवासी प्रयोजनाव्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनांसाठी सदनिकेच्या वापरात बदल केल्यामुळे, संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण आणि/किंवा शासन आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरण यांच्याकडून आकारण्यात आलेले स्थानिक कर, पाणी पट्टी, विमा व असे इतर कर कोणतेही असल्यास, यामधील वाढ सोसणे व प्रदान करणे.

(नऊ) वाटपग्राहीकडून या करारा अंतर्गत देय असलेली सर्व देणी प्रवर्तकाला पूर्णतः चुकती केली जाईपर्यंत वाटपग्राही हा सदनिका भाड्याने, पोट-भाड्याने देणार नाही,

त्याचे हस्तांतरण, अभिहस्तांतरण करणार नाही किंवा या करारातील हितसंबंध किंवा लाभ विषयक गोष्टी देऊन टाकणार नाही किंवा सदनिकेचा कब्जा देऊन टाकणार नाही.

(दहा) वाटपग्राही व्यक्ती, संस्थेने किंवा मर्यादीत कंपनीने किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघाने सुरुवातीला स्विकारलेले असतील असे सर्व नियम व विनियम यांचे उक्त इमारत व त्यामधील सदनिका यांचे संरक्षण व परिरक्षण करण्यासाठी आणि संबंधीत स्थानिक व प्राधिकरण व शासन आणि इतर सार्वजनिक संस्था यांचे त्यावेळी असलेले बांधकाम विषयक नियम, विनियम व उप विधी यांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी ते नियम व विनियम यामध्ये वेळोवेळी घातलेली भर, केलेले फेरबदल किंवा केलेल्या सुधारणा यांचे पालन व अनुपालन करील. वाटपग्राही व्यक्ती, इमारतीतील सदनिकेच्या भोगवट्यासंबंधात व तिच्या वापरासंबंधात संस्थेने /मर्यादीत कंपनीने/शिखर मंडळ/ महासंघाने घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तीचेही पालन व अनुपालन करील आणि या कराराच्या अटीनुसार असलेले कर, खर्च किंवा इतर देणी नियमतीतपणे व वेळेवर प्रदान करील व अंशदान देईल.

(अकरा) संस्थेच्या /मर्यादीत नावे असलेल्या इमारतीत जेथे वेश्य स्थित आहे, अशा इमारतीच्या संरचनेच्या अभिहस्तांतरण पत्राचे निष्पादन होईपर्यंत, वाटपग्राही व्यक्ती, हा प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ति यांच्यासह किंवा त्यांच्याशिवाय सर्व वाजवी वेळेत उक्त इमारतीमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागांमध्ये प्रवेश करण्याबाबत त्याच स्थिती व परिस्थितीती पाहण्यासाठी व तपासण्यासाठी परवानगी देईल.

(बारा) ज्या वेश्यामध्ये इमारत आहे व ती इमारत ज्या प्रकल्पाच्या जागेवर स्थित आहे त्या जागेचे इमारतीमध्ये अभिहस्तांतरण शिखर संस्था किंवा महासंघ यांच्यावतीने निष्पादीत केले जाईपर्यंत, वाटपग्राही, प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांचे शिवाय, प्रकल्पाची जमीन व तिचा कोणताही भाग यांची स्थिती व परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी वेळेत करण्याकरीता परवानगी देईल.

(तेरा) वाटपग्राही, सदरहू प्रकल्पामधील अथवा उक्त इमारतीमधील इतर वेश्य/ सदनिका हे प्रवर्तक यांनी त्यांचे मर्जीने त्रयस्थ इसमास विक्री करण्यास कधीही कोणतीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत. तसेच प्रवर्तक यांनी उक्त इमारतीचे अभिहस्तांतरण संस्था किंवा संघ यांच्यानावे निष्पादीत केले नंतरही, जर काही वेश्य/ सदनिका विक्री शिल्लक असतील तर त्या विक्रीस शिल्लक वेश्य/सदनिका विक्रीस व त्याकामी प्रवर्तक यांना व त्यांचे वतीने इसमांना उक्त इमारतीमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागांमध्ये प्रवेश करण्याबाबत अगर कार्यवाही करण्याबाबत हरकत करणार नाही .

13. प्रवर्तक हा, वाटपग्राही व्यक्तीकडून त्याला आगाऊ रक्कम किंवा ठेव म्हणुन मिळालेल्या रक्कमा, सहकारी संस्था किंवा कंपनीस चालना देण्यासाठी भाग भांडवल

म्हणुन मिळालेल्या रक्कमा या संबधात किंवा देणी, कायदेशीर आकार यांकरीता एक स्वतंत्र खाते चालु ठेवील आणि त्या रकमा ज्या प्रयोजनांसाठी मिळालेल्या आहेत त्या प्रयोजनासाठीच केवळ त्यांचा वापर करील.

14. या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा, उक्त वेशिमका /सदनिका किंवा उक्त भुखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायदयांगत इनामपत्र, पटटांतरण किंवा अभिहस्तांकन करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. वाटपग्राही व्यक्तीला विक्री करावयाच्या सदनिकेच्या संबधात याद्वारे केलेल्या कराराखेरीज व त्या व्यतिरिक्त त्याला कोणताही दावा करता येणार नाही, आणि यात यापुर्वी नमुद केल्याप्रमाणे इमारतीची उक्त संरचना हि संस्था/ मर्यादीत कंपनी किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत व प्रकल्पाची जमीन शिखर संस्था/महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत सर्व मोकळ्या जागा, वाहनतळाच्या जागा, जिने, सज्जे, मनोरजनाच्या जागा प्रवर्तकाच्या मालमत्तेत राहतील.

15. प्रवर्तक गहाण अथवा भार आकारणार नाही. प्रवर्तकाने सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो वेश्म गहाण ठेवणार नाही किंवा भार आकारणार नाही आणि जर असे गहाण वा भार आकारण्यात आले तर, त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायदयात काहीही अंतर्भूत असले तरी असे गहाण किंवा भार ज्या वाटपग्राही व्यक्तीने वेश्म/सदनिका घेतली आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या हिससंबधाला बाधा आणणार नाही.

16. बंधनकारक परिणाम:- लिहुन देणार /प्रवर्तक यांनी सदर करारनामा लिहुन घेणार यांना निष्पादनासाठी दिलेपासुन 15 दिवसाचे आत लिहुन घेणार यांनी सदर करार तसेच अदा करावयाचे रक्कमा व त्यांचे तपशील व इतर बाबी यांची पूर्तता करुन दस्त निष्पादीत करुन लिहुन देणार यांना परत करावयाचा आहे तसेच दस्त नोंदणी कामी लिहुन देणार /प्रवर्तक सांगतील त्यावेळी, त्या दिवशी मे. सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहुन दस्त नोंदणी कार्यवाही पुर्ण करावयाची आहे त्यानुसार जो पावेतो सदर दस्त हो मे. सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये नोंदणी होत नाही तो पावेतो सदर दस्ताचा अंमल सुरु होणार नाही तसेच तो पावेतो लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांचे वर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाही.

जर वाटपग्राहीने /लिहुन घेणार यांनी हा करारनामा प्राप्त झाल्याचे दिनांकापासुन 15 दिवसाच्या आत प्रवर्तकास निष्पादीत करुन सुपुर्द करण्यास आणि /किंवा प्रवर्तकाने जसेजसे कळविले असेल तसेतसे त्याच्या नोंदणीसाठी मे. सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहण्यास कसुर केल्यास त्यानंतर प्रवर्तक हि चुक दुरुस्ती करण्यासंबधी वाटपग्राहीस एक नोटीस पाठवील, वाटपग्राहीस ती मिळाल्याच्या दिनांकापासुन 7 दिवसाच्या आत ती चुक दुरुस्त केली नाहीतर वाटपग्राहीचे अर्ज एकतर्फी रद्द करण्याचे हक्क लिहुन देणार यांना प्राप्त राहतील त्यानुसार लिहुन देणार यांनी अर्ज रद्द केल्यास लिहुन देणार हे वाटपग्राहीने आरक्षीत रकमेसह याच्याशी

संबंधीत भरणा केलेल्या सर्व रक्कमा, कोणत्याही असोत त्यामधुन 5% रक्कम खर्च व नुकसान भरपाई पोटी कपात करुन उर्वरीत रक्कम बिनव्याजी कोणत्याही भरपाईशिवाय परत करतील.

17. संपुर्ण करार: हा करार, त्याच्या अनुसुची व परिशीष्टांसह यातील विषयवस्तुच्या संबंधातील पक्षकारांच्या संपुर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थिती, उक्त सदनिका संबंधात पक्षकारांमधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटपपत्रे, पत्र व्यवहार कोणत्याही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यवस्था निष्प्रभावित करतो.

18. सुधारणा करण्याचा अधिकार: या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येतील.

19. वाटपग्राही व्यक्ती/उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्ती यांना या कराराच्या तरतुदी लागू असणे: यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या सर्व तरतुदी व दाइत्व आणि प्रकल्पाशी संबंध या अंतर्गत उदभवणारी आंबधने (वेश्माच्या) कोणत्याही उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्तींना समानतेने लागू असतील आणि त्यांच्या विरुद्ध अमलात आणण्याजोग्या असतील, हस्तांतराच्या बाबतीत, सर्व उद्देश व प्रयोजने यांकरीता (वेश्म) यांसहीत उक्त आंबधने असतील अशी यातील पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील पक्षकारांकडुन व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

20. अनेकविधता: या कराराची कोणतीही तरतुद हा अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा यांअन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर कायदयान्वये शुन्यवत असल्याचे किंवा अंमलात आणण्याजोगे नसल्याचे ठरविण्यात आले असेल तर, कराराच्या अशा तरतुदी या कराराच्या प्रयोजनाशी वाजवीरित्या विसंगत नसतील तेथवर सुधारणा केल्या असल्याचे किंवा वगळण्यात आल्या असल्याचे समजण्यात येईल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथास्थिति, लागू असलेल्या कायदयाशी सुसंगत करुन काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरीत तरतुदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैध ठरतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.

21. करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिस्साची गणना करण्याची पद्धत: या करारात जेथे जेथे वाटपग्राही व्यक्तींनी प्रकल्पातील अन्य वाटपग्राही व्यक्तीशी समान कोणतेही प्रदान करणे विनिर्दिष्ट केली असेल तेथे तेथे प्रकल्पातील सर्व वेश्म यांच्या एकुण फरसबंद असलेले जे फरसबंद क्षेत्र असेल अशा क्षेत्राच्या प्रमाणात असेल.

22. अतिरीक्त हमी: दोन्ही पक्षकार मान्य करत आहेत की, या कराराच्या तरतुदी किंवा यामध्ये पुर्वकल्पित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक वाजवीरित्या आवश्यक

असल्याप्रमाणे ,यामध्ये विशेषतः तरतुद करण्यात आलेले विलेख निष्पादन करतील ,ते अभिस्वीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि अशा इतर कार्यवाही करतील किंवा या अन्वये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहारास अनुलक्षुन या अन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरीत करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपूर्ण करतील.

23. निष्पादनाचे ठिकाण: प्रवर्तक व वाटपग्राही व्यक्ती यांनी सदरचा दस्त नाशिक येथे निष्पादीत केल्यानंतर त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची सह दुय्यम निंबधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणुन हा करार नाशिक या ठिकाणी निष्पादीत करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

24. वाटपग्राही व्यक्ती आणि/किंवा प्रवर्तक नोंदणी अधिनियमात विहीत केलेल्या कायमर्यादेत नोंदणीच्या योग्य नोंदणी कार्यालयामध्ये हा करार सादर करतील आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहिल आणि त्याचे निष्पादन दाखल करुन घेईल.

25. या करारानुसार वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांच्यावर बजावयाच्या सर्व नोटीशी या वाटपग्राही व्यक्ती किंवा प्रवर्तक यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या प्रस्तुतचे दस्ताचे सुरुवातीस नमुद वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांचे पत्यावर नोंदणीकृत डाकेने टपाल दाखला घेऊन यथोचितरित्या बजावल्या असल्याचे मानण्यात येईल.

या कराराच्या निष्पादनानंतर पत्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो एकमेकांना कळविणे हे वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यात कसुर केला तरी वरील पत्यावर सर्व पत्र व्यवहार आणि पत्र पोचली नाहीत तर प्रवर्तकाला किंवा वाटपग्राही व्यक्तीला ती प्राप्त झाली असल्याचे मानण्यात येईल.

26. सयुंक्त वाटपग्राही व्यक्ती: सदर करारामध्ये वाटपग्राही पैकी ज्याचे नाव पहिले दिसुन येते अशा वाटपग्राही व्यक्तीशी पत्र व्यवहार करण्यात येईल ,नोटीस बजावण्यात येईल आणि सर्व वाटपग्राही व्यक्तींवर योग्यरित्या पत्रव्यवहार /नोटीस बजावण्यात आली आहे असे मानण्यात येईल.

27. मुद्रांक शुल्क व नोंदणी: या कराराच्या मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी व इतर अनुषांगीक खर्च लिहुन घेणार / वाटपग्राही यांनी करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

28. विवाद ठराव: पक्षकारांमधील कोणताही विवाद सलोख्याने मिटवता येईल.जर विवाद सलोख्याने मिटविण्यात आला नसेल तर तो स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम 2016 त्याखालील नियम व विनियम यांच्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाकडे निर्दिष्ट करण्यात येईल.

29. नियामक कायदा: या करारनाम्यान्वये किंवा त्यातुन उदभवणारे, पक्षकारांचे हक्क व आंबधने यांचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायदयानुसार लावण्यात येईल आणि त्यांची अंमलबजावणी करण्यात येईल आणि या करारनाम्याची अधिकारकरिता नाशिक न्यायालयाकडे असेल.

परिशीष्ट -अ

जमिन मिळकतीचे वर्णन

तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगर पालिका हद्दीतील मौजे (शहर) नाशिक येथील बिनशेती मिळकत यांसी सर्व्हे नं.82/1अ यातील प्लॉट नं.34 (चौतीस) यांसी क्षेत्र 282.70 चौ.मी. यांसी चतुःसिमा पुढील प्रमाणे;

पुर्वेस : प्लॉट नं.35 व 36.
पश्चिमेस : 7.5 मीटर कॉलनी रोड.
दक्षिणेस : 7.5 मीटर कॉलनी रोड.
उत्तरेस : प्लॉट नं.33.

परिशीष्ट -ब

सदनिका/वेश्म मिळकतीचे वर्णन

वर परिशीष्ट -अ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर एकत्रीत मंजूर केलेल्या बिल्डींग प्लॅन नुसार बांधकाम सुरु असलेल्या "गोविंदा बी अपार्टमेंट" या इमारतीतील मजल्यावरील प्लॉट / सदनिका नं. _____ (____) यासी सदनिकेचे कारपेट क्षेत्र _____ चौ.मी.+ बाल्कणीचे क्षेत्र _____ चौ.मी.+ पार्कींग / _____ क्षेत्र _____ चौ.मी.हि सदनिका मिळकत यासी सदनिका मिळकतीच्या चतुःसिमा पुढील प्रमाणे.

पुर्वेस :
पश्चिमेस :
दक्षिणेस :
उत्तरेस :

परिशीष्ट -क

क) सदनिका/वेश्म मिळकतीमधील सुविधा

ख) सामाईक सुविधा

येणे प्रमाणे सदरचा करारनामा लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी राजीखुषीने व स्वसंतोषाने दोन साक्षीदारांच्या सहया करुन लिहून दिला व समक्ष हजर राहून त्यांचे समक्ष सहया करुन नोंदवुन दिला असे.

1. श्री. _____

2. श्री. _____

लिहून घेणार/
वाटपग्राही

साई आनंद बिल्डर्स
भागीदारी संस्था
तर्फे भागीदार

1. श्री.मनोज राजू मकवाना _____

2. श्री.केतन मोहन मकवाना _____

3. श्री.आनंद मनोहर जैन
(एच.यु.एफ.)

लिहून देणार /
विक्रेता/प्रवर्तक

साक्षीदार

1] _____

2] _____

श्री

1

दिनांक:

अलॉटमेंट लेटर

प्रती,

विषय : मौजे (शहर) नाशिक ता.जि.नाशिक येथील सर्व्हे नं.82/1अ, प्लॉट नं.34 वरील "गोविंदा -बी अपार्टमेंट" या प्रकल्पामधील सदनिका क्रं. _____ यांचे अलॉटमेंट बाबत.

महोदय,

1. आम्ही मौजे (शहर) नाशिक ता.जि.नाशिक येथील सर्व्हे नं.82/1अ, प्लॉट नं.34 या वर "गोविंदा -बी अपार्टमेंट" नावाने प्रकल्प राबवीत असून सदरहु प्रकल्पाचे ठिकाणी तुम्ही प्रत्यक्ष येऊन प्रकल्पाची पाहणी केलेली असून त्यानुसार तुम्ही सदरहु प्रकल्पामधील खालील नमुद मिळकतीचे अलॉटमेंट संदर्भाने विनंती केलेली आहे त्यानुसार तुम्हास सर्व अटी व शर्ती तसेच प्रकल्पाची संपूर्ण माहिती दिलेली असून त्यासर्व बाबी तुम्ही मान्य व केलेल्या असल्याने तुमचे लाभात सदरचे अलॉटमेंट लेटर देण्यात आलले आहे.

2. तुम्ही दिलेल्या माहितीनुसार अलॉटमेंट करण्यात आलेल्या व्यक्तींची नावे व तुम्हास अलॉट केलेल्या सदनिकेचा तपशील.

ए. नाव. _____
बी. पत्ता- _____
सी. पॅन _____
डी. अलॉट सदनिकेचा क्रं. _____
इ. क्षेत्र _____
एफ. पार्कींग _____
जी. मजला _____
एच. विंग _____
आय. प्रकल्पाचे नाव _____
जे. शिवार _____ (शहर) नाशिक
के. सर्व्हे नं. _____ 82/1अ
एल. प्लॉट नं. _____ 34
एम. किंमत _____
एन. रेरा नोंदणी क्रमांक- _____

3. वर नमुद सदनिका तुम्हास किंमत रु. _____/- ठरवून अलॉट करण्यात आलेली असून सदनिके करीता पार्कींग क्षेत्राची किंमत _____ कायम करण्यात आलेली आहे अशी एकुण किंमत रक्कम रु. _____ मात्र कायम करण्यात आलेली आहे.

सदर किंमतीपैकी रक्कम रु. _____ मात्र तुम्ही आम्हास
_____ बँक येथील चेक क्रं. _____ दि.
_____ रोजीचे चेक स्वरूपात विसार/आगाऊ रक्कम म्हणुन अदा केलेली आहे
त्याबाबत कोणतीही तक्रार नाही. (एकुण किंमतीच्या 10% रक्कम)

4. सदर किंमतीचे रक्कमेमध्ये खालील बाबींच्या रक्कमा समाविष्ट नुसार
त्या तुम्ही किंमतीव्यतीरीक्त वेगळ्या दयावयाच्या आहेत हि बाब तुम्ही मान्य व
कबुल केलेली आहे.

- अ. मिळकतीसंदर्भाने दस्त नोंदणीकामी होणारा स्टॅम्प
ड्युटी, नोंदणी फी व इतर खर्च
- ब. नळ कनेक्शनचा खर्च
- क. विदयुत कनेक्शनचा खर्च
- ड. सोसायटी किंवा संघ नोंदणी खर्च, प्रवेश फी व इतर
खर्च
- इ. बांधकामासंदर्भाने व चालु कामासंदर्भाने लागू असलेले
सर्व कर जसे की, जी.एस.टी व इतर कर, उपकर तसेच
भविष्यात बांधकाम चालू असे पावेतो व त्यानंतरही जे
कोणतेही कर लागू होतील ते कर

5. सदरचे जमिन मिळकतीसंदर्भाने लिहून देणार यांचे मालकी हक्क दर्शविणारी
व मिळकतीचे टायटलसंदर्भाने असलेली संपूर्ण कागदपत्रे जसे की, 7/12 उतारे,
नोंदी, खरेदीखते व इतर दस्तऐवजे तसेच लिहून देणार यांनी नियुक्त केलेल्या
वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांनी तयार केलेले आराखडे, इमारत नकाशे
व इतर नकाशे तसेच स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम 2016 या
मध्ये नमुद कागदपत्रे यांच्या प्रती लिहून घेणार यांना निरीक्षणासाठी व
अवलोकणाकामी या पुर्वीच दिलेल्या आहेत. त्यानुसार लिहून घेणार यांनी सदरील
कागदपत्रांची तपासणी लिहून घेणार यांनी केलेली असून लिहून घेणार यांची
खात्री पटलेनंतरच लिहून घेणार यांनी मिळकत खरेदी करण्याचे ठरविले आहे. तसेच
सदरची सर्व कागदपत्रे सदैव प्रकल्पाची ठिकाणी उपलब्ध ठेवलेली आहेत. तसेच
इमारत नकाशा हा नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी पत्र क्रं. एलएनडी/
बीपी/सी-1/486/1965/15, दि. 06/11/2015 अन्वये मंजूर केलेला आहे. सदर इमारत
नका. शा मध्ये फेरबदल करणे, वाढीव बांधकामा कामी तुम्ही आम्हास संमती
दिलेली आहे.

6. सदरहु सदनिवेची व पार्कींग क्षेत्राची एकुण किंमत रक्कम रु. _____/-
(अक्षरी रु. _____ मात्र) कायम करण्यात आलेली असून सदरहु
रक्कमेपैकी रक्कम रु. _____/- (अक्षरी रु. _____ मात्र) (एकुण
किंमतीच्या 10% रक्कम) तुम्ही आम्हास _____ बँक येथील
चेक क्रं. _____ दि. ____/____/20____ रोजीचे चेक स्वरूपात विसार/आगाऊ
रक्कम म्हणुन अदा केलेली आहे त्याबाबत कोणतीही तक्रार नाही. त्यानुसार शिल्लक
व उर्वरीत किंमतची रक्कम रु. _____/- तुम्ही आम्हास खालील
नमुद टप्प्या-टप्प्याने अदा करण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे. त्याचा तपशील
पुढील प्रमाणे.

अ.क्र.	रक्कम	तपशिल
01.	_____ (20%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना सदरचा करारनामा नोंदविल्याचे दिनांकापासुन 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. (एकुण किंमतीच्या 30% रक्कम)
02.	_____ (15%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे प्लिंथचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. (एकुण किंमतीच्या 45% रक्कम)
03.	_____ (10%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे पहिल्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
04.	_____ (5%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे दुस-या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
05.	_____ (5%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे तिस-या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
06.	_____ (3%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे चौथ्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
07.	_____ (2%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे चौथ्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. (एकुण किंमतीच्या 70% रक्कम)
08.	_____ (05%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे विट बांधकाम काम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. (एकुण किंमतीच्या 75% रक्कम)
09.	_____ (05%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त सदनिका ज्या मजल्यावरील अतर्गत गिलावा, स्वच्छता विषयक जुळण्या, जिने याचे काम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. (एकुण किंमतीच्या 80% रक्कम)
10.	_____ (05%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे नळकाम, बाहेरील गिलावा, गच्चीचे काम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. (एकुण किंमतीच्या 85% रक्कम)
11.	_____ (10%)	ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे उद्धाहन, पाण्याचे पंप, विदयुत जोडणी, अंगभुत क्षेत्राची फरसबंदी व इतर कामे पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. (एकुण किंमतीच्या 95% रक्कम)

12. _____(5%) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवुन कब्जा लिहुन घेणार यांनी स्विकारण्या संदर्भाने लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना लेखी कळविल्याचे दिनांकापासुन 10दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकुण किंमतीच्या 100% रक्कम)

एकुण: _____/- अक्षरी- _____मात्र

7. सदर रक्कमा वर नमुद केल्यानुसार वेळचेवेळी तुम्ही आम्हास अदा करावयाची आहे हि महत्वाची अट व शर्त आहे. जर सदर रक्कमा तुम्ही आम्हास अदा करण्यास विलंब झाल्यास, सदर अलॉटमेंट रद्द करण्याचे आमचे हक्कास बाधा न येता सदर देय रक्कमेस विलंबाचे संपुर्ण कालावधीकरीता _____% द. सा. द. शे. व्याज आकरण्यात येईल व त्यानुसार तुम्ही व्याजासह रक्कमा आम्हास अदा करावयाच्या आहेत.

8. वर नमुद केल्यानुसार तुम्ही आम्हास रक्कमा देण्यास विलंब केल्यास विलंबांचे संदर्भाने व्याजासह रक्कम देण्याचे आम्ही तुम्हास कळविल्याचे दिनांकापासुन 15 दिवसाचे आत तुम्ही सदर देय रक्कम व व्याजाची रक्कम अदा न केल्यास सदर अलॉटमेंट एकतर्फी व आपोआप रद्द होईल व त्यानंतर सदर मिळकत कोणत्याही त्रयस्थ खरेदीदारास अलॉट करण्यात येईल त्यावर तुम्हास हरकत घेण्याचा कोणताही हक्क राहणार नाही. तसेच अशावेळी तुमची अलॉटमेंट रद्द झाल्यास त्यावेळे पावेतो तुमचे कडुन आम्हास प्राप्त झालेल्या संपुर्ण रक्कमेमधुन 10% रक्कम कपात करुन उर्वरीत रक्कम बिनव्याजी परत करण्यात येईल तसेच करापोटी तुम्ही कोणतीही रक्कम दिलेली असल्यास व ती आम्ही शासनजमा केलेली असल्यास अगर करावी लागत असल्यास ती तुम्हास परत करण्यात येणार नाही अगर तुमचे वतीने आम्ही कोणताही कर भरलेला असल्यास ती रक्कम देखील कपात करुन उर्वरीत रक्कम तुम्हास परत करण्यात येईल.

9. सदर अलॉटमेंट लेटरचे दिनांकापासुन 30 दिवसाचे आत तुम्ही सदर अलॉटमेंट मिळकतीसंदर्भाने करारनामा हा दस्त नोंदविण्याची संपुर्ण कार्यवाही तुमचे पदर खर्चाने पुर्ण करुन दस्त नोंदणी करुन देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

10. सदर तुम्हास अलॉट केलेल्या मिळकतीचे संदर्भाने तुम्ही आम्हास संपुर्ण किंमतीची रक्कम व इतर देय रक्कमा अदा केल्याशिवाय सदर मिळकत तुम्ही त्रयस्थ इसमास विक्री, हस्तांतर, तब्दील करण्याचे, गहाण देण्याचे तुम्हास कोणतेही हक्क व अधिकार राहणार नाही.

11. सदरहु तुम्हास अलॉट करण्यात आलेल्या मिळकतीचा कब्जा तुम्हास दि. _____ पावेतो देण्यात येईल मात्र सदर कब्जा देण्यास युध्द, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी वृत्ती अगर शासनाची, न्यायालयाची आणि /किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम, अधिसूचना या कारणांमुळे अगर, शासन/प्राधिकरणा कडुन कोणतीही परवाणगी

मिळण्यास विलंब या कारणामुळे अगर तुमचे कसुरीमुळे विलंब होऊ शकतो हि बाब तुम्ही मान्य व कबुल केलेली आहे.

12. सदर अलॉटमेंट पोटी तुम्ही आम्हास दिलेला आगाऊ रक्कमेचा चेक अनादरीत झाल्यास सदरचे अलॉट मेंट आपोआप रद्द होईल त्याकामी तुम्हास कळविण्याची आवश्यकता राहणार नाही.

13 सदर वर नमुद बाबी तुम्ही मान्य व कबुल केलेल्या असुन त्याचे मान्यतेकरीता सदर अलॉट मेंट लेटर वर सही करुन दिलेली आहे.

साई आनंद बिल्डर्स

भागीदारी संस्था

तर्फे भागीदार

1. श्री.मनोज राजू मकवाना _____

2. श्री.केतन मोहन मकवाना _____

3. श्री.आनंद मनोहर जैन
(एच.यु.एफ.) _____

लिहून देणार /
विक्रेता/प्रवर्तक