1

श्री

विभाग क्रमांक :

मुल्यांकन दर :

बाजार मुल्यांकन :

आपसातील किंमत :

मुद्रांक शुल्क रु. :

नोंदणी फी. :

फ्लॅट विक्रीचा करारनामा

फ्लॅट विक्रीचा करारनामा आज दिनांक____ माहे__________ सन2017 रोजी__________ वार

ते दिवशी नाशिक मुक्कामी.....

1 श्री. ____________________

उ.व.____, धंदा- ____________

PAN नं. ____________________

2 श्री. ________________________

उ.व.____, धंदा- ____________

PAN नं. ____________________

दोघे रा. ____________________

____

____

लिहून घेणार/खरेदीदार

::यांसी ::

1 श्री. उदय ओंकारनाथ माळी उर्फ अहिरराव

उ. व. 46, धंदा: व्यवसाय

2 श्री. विनोद ओंकारनाथ माळी उर्फ अहिरराव

उ.व. 40, धंदा: व्यवसाय

दोघे रा. प्लॉट नं.46 दुर्गानगर, कामटवाडे रोड,

ता.जि. नाशिक

यांचे तर्फे जनरल मुखत्यार व विकासक कर्ता म्हणून

लिहून देणार/विक्रेता/ कबुलदार

त्रिमूर्ती कृपा भागीदारी संस्था तर्फे भागीदार
1 श्री. राजाराम सोपाळा भडांगे
उ.व. 52, धंदा:व्यापार व शेती,
2 श्री. शांताराम दादा भडांगे
उ.व. 49, धंदा: व्यापार व शेती
3 श्री. रविंद्र सुखदेव भडांगे
उ. व.- 38, धंदा- व्यापार
रा. सर्व रा. कामटवाडे ता.जि. नाशिक,
पिन नं. 422010
पॅन नं. ए ए जे एफ टी 1114 एच

लिहूनदेणार/विकेता/बिल्डर
पक्षकार

कारणे करारनामा लिहून देतात ऐसा जे की,

ज्याअर्थी दस्ताचे अखेरील नमूद परिशिष्ट अ मध्ये वर्णिलेल्या असून केलेल्या मौजे कामटवाडे ता. जि. नाशिक येथील सर्वे नं.२१/१/१अ + २६/२/अ/५/५ यातील प्लॉट नं. ३५ याची क्षेत्र ५६७.५२ चौ.मि. यामिळकतीचे मालक लिहून देणार असून मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईट्सला सरकार दफ्तरी लिहून देणार यांचे नाव मालक व कब्जेदार म्हणून दाखल आहे. उपरोक्त वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत हि नं १. श्री. उदय शांताराम माळी उर्फे अहिरराव व २. श्री. मिलिंद शांताराम माळी उर्फे अहिरराव यांचे मालकीची होती असून त्यांनी उपरोक्त ही मिळकत लिहून देणार व विकसीत करण्याकामी दिलेली असून सदरचा विकसन करारनामा (डेव्हलपमेंट ॲग्रीमेंट) दस्त नं. दुय्यम निबंधक साहेब नाशिक ४ यांचे कार्यालयात दस्त क्र. ७५५८ व ७५५९ दिनांक ०५/०८/२०१४ अन्वये नोंदविलेला आहे. व सदर मिळकत विकसित करणे कामी प्लॉट मिळकतीचा ताबा दिलेला आहे. सदर दस्ताअन्वये मिळालेल्या हक्क व अधिकारांत सदर मिळकतीवर, त्रिमूर्ती कृपा भागीदार संस्था तर्फे भागीदार श्री. राजाराम सोपाळा भडांगे व इतर दोन यांनी सदर मिळकत ही विकसित केलेली असून सदर मिळकतीवर इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे. त्याच प्रमाणे सदर मिळकतीचे विकसन करणे कामी टी डी आर. विकत घेतलेला असून फरोक्त खरेदी दस्त क्र. ९४११/२०१४ दि. १२/०८/२०१४ अन्वये नोंदविलेला असून त्याचा प्रमाण पत्र/दाखला क्र. ११७ दि. २४/०७/२०१४ असा 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 निजोखमी असून लिहून देणार यांचे मिळकतीवरील स्वामीत्वाबाबत/हक्काबाबत आजमितीस कोणतीही बाधा नाही.

तसेच जमिन मिळकतीस अगर त्यावरील प्रकल्पास आजमितीस कोणतीही अडचणी 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 सदरहू मिळकतीवर प्रकल्प राबविण्याचा, बांधकाम करून बांधीव भाग विक्री करण्याचा तसेच खरेदीदारांकडून रक्कम स्विकारण्याचा, खरेदीदारांचे लाभात विविध दस्तऐवज लिहून देण्याचा संपूर्ण हक्क लिहून देणार यांना प्राप्त आहे.

सदरहू जमिन मिळकत हि लिहून देणार यांचे कब्जात, मालकीत व कब्जेवहिवाटीत आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी सदरहू जमिन मिळकतीवर बांधकाम करण्याचे (प्रकल्प राबविण्याचे) ठरविलेले असून त्यानुसार सदरहू प्रकल्पामध्ये *आजमितीस मंजूर इमारत नकाशानुसार* एकूण १ इमारतीचे बांधकाम प्रस्तावीत असून सदरहू इमारतीस "**[illegible]** नाव" असे संबोधण्यात आलेले आहे तसेच सदर इमारतीमध्ये तळ + [illegible] असे मजले आहेत असे बांधकाम प्रस्तावित आहे. *या नियोजित प्रकल्पास नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी नियमावलीस अनुसरून मुभा [illegible] दिल्यास त्यानुसार प्रस्तावित बांधकामामध्ये वाढ व बदल होईल*

लिहून घेणार यांना सदरहू प्रकल्पामधील मधील ________ मजल्यावरील सदनिका नंबर क्र. ______ खरेदी करण्यात स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेला आहे. सदर सदनिकेचा नंबर क्र. ______ यास या पुढे सदरचे दस्तात सदरहू उक्त सदनिका असे संबोधलेले आहे व सदर मिळकतीचे वर्णन या दस्ताचे अखेरीस नमूद परिशिष्ट-२ मध्ये केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी प्रकल्पाचे व त्यामधील इमारती व इतर बांधकामाचे कायदेशीर इमारत नकाशे, आराखडे व इतर संरचनात्मक नकाशे तयार करण्यासाठी वास्तुविशारद **[illegible]** यांची नेमणूक केलेली असून स्थापत्य अभियंता **[illegible]** यांची नेमणूक केलेली आहे व त्यानुसार बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत वास्तुविशारद आणि स्थापत्य अभियंता यांच्याकडून व्यवसायिक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केलेले आहे. मात्र नियुक्त वास्तुविशारद आणि स्थापत्य अभियंता यांची नेमणूक रद्द करण्याचा तसेच त्यांचे ऐवजी दुसरे वास्तुविशारद आणि स्थापत्य अभियंता यांची नेमणूक करण्याचा हक्क लिहून देणार यांना अबाधित राहणार आहे.

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

आणि ज्याअर्थी, सदरचे अविभक्त मिळकतीसंदर्भाने लिहून देणार यांचे मालकी हक्क दर्शविणारी व मिळकतीचे टायटलसंदर्भाने असलेली संपूर्ण कागदपत्रे जसे की, 7/12 उतारे, नोंदी, खरेदीखते व इतर दस्तऐवजासह तसेच लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना मिळकत केलेल्या कायदेशीरपणाबाबत आणि मालकी अधिकार यांनी तपासणी केलेली आहे. इमारत नकाशे व इतर नकाशे तसेच स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम 2016 या मध्ये नमूद कागदपत्रे यांच्या प्रती लिहून घेणार यांना निरीक्षणासाठी व अवलोकनासाठी या पूर्वीच दिलेल्या आहेत. त्यानुसार लिहून घेणार यांनी वादातीत मालकीहक्काविषयी तपासणी लिहून घेणार यांनी केलेली असून लिहून घेणार यांची खात्री पटलेनंतरच लिहून घेणार यांनी मिळकत खरेदी करण्याचे ठरविले आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरहू मिळकतीवरील लिहून देणार यांच्या प्रस्तावित मालकी हक्काच्या संबंधीत दर्शविणारा व अधिकाराबाबतचे वकिलाने प्रमाणित केलेला प्रमाणपत्राबाबत असलेला तसेच मिळकत पत्रिका, 7/12 उतारा, नोंद यांच्या सहमतीने अधिकाऱ्यांतील प्रमाणित प्रती प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेल्या असून त्यास अनुक्रमे परिशिष्ट क्र. "ए" व "बी" म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरहू प्रकल्पासंदर्भाने इमारत नकाशा हा नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी मंजुर केलेला असून त्याची स्वाक्षांकित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असून त्यास परिशिष्ट क्र. "सी" म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार यांनी प्रस्तावीत केल्याप्रमाणे इमारत नकाशानुसार बांधकाम व उक्त प्रकल्पासाठी देण्यात प्रस्तावीत असलेल्या सोयीसुविधा आणा यांच्या स्वाक्षांकित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असून त्यास परिशिष्ट क्र. "डी" म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी मंजुर केलेल्या इमारत नकाशा मधील लिहून घेणार हे खरेदी घेत असलेल्या सदनिकेचे नकाशाची स्वाक्षांकित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असून त्यास परिशिष्ट क्र. "ई" म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी सदरहू प्रकल्पावरील इमारत नकाशे मंजुरी ही नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचेकडून मिळविलेली असून त्यानुसार उक्त इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी लिहून देणार हे वेळोवेळी आवश्यक असेल त्याप्रमाणे विविध प्राधिकरणाकडून मिळणाऱ्या प्रमाणपत्रास त्या त्या मान्यता/ परवानग्या मिळतील.

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

आणि ज्याअर्थी, सदरहू अविभक्त मिळकतीसंदर्भाने मिळकत बिनशेती प्रयोजनार्थ वर्ग करणेकामी मे. जिल्हाधिकारी सो. नाशिक यांनी परवानगी/आदेश दिलेला असून त्याचा पत्र क्र. जमिन/ कक्ष-2/बिनशेती-प्र.क्र./ /2016 ता. दि. 01/04/2016 असा

आहे. सदर आदेश हा मिळकतीचे पूर्वगामी मालकांपैकी मालकांनी मिळविलेले आहेत सबब त्यासंदर्भाने लिहून देणार यांचे दायीत्व नाही.

आणि ज्याअर्थी, सदरहू मिळकतीचा अभिन्यास हा टाऊन प्लॅनिंग असिस्टंट नाशिक यांनी मंजूर केलेला असून त्याचा मंजूरी क्रमांक [illegible] असा आहे. सदर मंजूरी हि मिळकतीचे पूर्वगामी मालकांपैकी मालकांनी मिळविलेले आहेत सबब त्यासंदर्भाने लिहून देणार यांचे दायीत्व नाही.

आणि ज्याअर्थी, बांधकामाकरीता लिहून देणार यांनी प्रस्तावीत केलेला इमारत नकाशा हा नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी पत्र क्र. [illegible] दि. [illegible] अन्वये मंजूर केलेला आहे.

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

आणि ज्या अर्थी, लिहून घेणार यांना सदरहू प्रकल्पातील सदनिका मिळकत घ्यावयाची इच्छा असल्याने प्रस्तुतचे करारचे अखेरीस नमूद परिशिष्ट -2 मध्ये वर्णिलेला नमूद सदनिका /वेश्म खरेदी करण्यास 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 भिंतींनी व्यापलेले क्षेत्र, परिरेखा सुविधाजनीत क्षेत्र, केवळ लिहून घेणार यांचे उपयोगासाठीच उक्त सदनिकेला जोडलेल्या बाल्कनी/व्हरांडा/ओसरी (बाल्कनी), शिवाय खुल्या गच्चीचे क्षेत्र आणि केवळ लिहून घेणार यांचे उपयोगासाठी उक्त सदनिकेला जोडलेल्या खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून, परंतु, सदनिकेच्या अंतर्गत भिंतींनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले केवळ वापरयोग्य निव्वळ चटई क्षेत्र असा आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार व लिहून घेणार हे, या करारामध्ये आणि सर्व लागू असणाऱ्या कायद्यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या संपूर्ण अटी, शर्ती व तरतुदींचे यांचे विश्वासपूर्वक पालन होण्यासाठी त्यांनी परस्परांशी घोषणांचे अभिवेदने व आश्वासने यांवर विश्वास ठेवून, आता यात यापुढे नमूद करण्यात येणाऱ्या अटी व शर्तीवर सदर करार करीत आहेत.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी सदर प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम 2016 चे तरतुदीअन्वये ______ येथील प्राधिकरणाकडे ______ क्रमांक ______ द्वारा प्रकल्पाची नोंदणी केलेली असून सदरची नोंदणी प्रत सोबत 'ड' म्हणून साक्षांकित करून प्रस्तुतचे करारासोबत 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 नमूद केलेल्या अटी व शर्तीस अधीन राहून लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी परस्पर मान्य केल्याप्रमाणे 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 कबूल करीत आहेत.

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

१. लिहून देणार हे सदरहू प्रकल्पाकरिता स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारत नकाशा व इतर नकाशे तसेच मंजुरीच्या अटी व शर्तीनुसार सदर जमिन मिळकतीवर 1 इमारत असून त्या मध्ये तळ + पर्यंत असे मंजूर इमारत नकाशाशी सुसंगत असलेल्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणार आहेत.

परंतु असे की, सदर मंजूर इमारत नकाशा मध्ये उपलब्ध एफ.एस.आय. नुसार अगर वाढीव एफ.एस.आय. 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 कायद्यातील बदलामुळे सदरहू मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करावयाचा असल्यास त्यासाठी देखील लिहून घेणार यांनी सदरचे दस्ताने कायमची संमती दिलेली आहे अशावेळी लिहून देणार यांची संमती घेणे आवश्यक राहणार नाही मात्र शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलाचे व्यतिरिक्त लिहून देणार यांनी मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशा वेळी ज्या लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या सदनिका मिळकतीचे क्षेत्र, तपशील, किंमती या मध्ये बदल होत असल्यास त्यावेळी लिहून घेणार यांची लेखी संमती घेणे लिहून देणार यांचेवर बंधन कारक आहे व राहील.

१-अ) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडून खरेदी घेण्याचे कायम केलेली व लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या भागांचे प्रत्युत्तचे दस्ताचे आखेरीस नमूद परिशिष्ट-2 मध्ये नमूद केलेल्या मिळकतीची चटई क्षेत्रानुसार किंमत कायम करण्यात आलेली असून त्यानुसार सदनिकेची किंमत कि त्यामध्ये पुरविण्यात येणाऱ्या संपूर्ण सोई व सुविधा त्याचे वर्णन दस्ताचे आखेरीस नमूद परिशिष्ट -3 या मध्ये करण्यात आलेले आहे त्यासह एकूण रु.______/- (अक्षरी रु.______ ______ मात्र) ऐवढी कायम करण्यात आलेली आहे तसेच सदरहू सदनिके संदर्भाने लिहून घेणार यांचे मागणीनुसार लिहून घेणार यांना पार्कींग अलॉट करण्यात आलेली असून सदर पार्कींग क्षेत्राची वेगळी किंमत एकूण रु.______/- (अक्षरी रु.______ मात्र) मात्र कायम करण्यात आलेली आहे. सदर पार्कींगचे क्षेत्र हे लिहून घेणार यांना मिळकतीचा ताबा देतेवेळी लिहून देणार यांचे मर्जीने निश्चीत करून देण्यात येईल.

वर नमूद केल्याप्रमाणे उक्त सदनिका मिळकतीची पार्कींग क्षेत्रासह व इमारतीमधील सामाईक क्षेत्र व सोई तसेच सुविधा यांच्या सह एकूण किंमत एकूण रु.______/- (अक्षरी रु.______ मात्र) कायम करण्यात आलेली असून सदरहू किंमतीस लिहून घेणार यांनी उक्त सदनिका लिहून देणार यांचेकडून खरेदी घेण्याचे मान्य व कबूल केलेले असून लिहून देणार यांनी उक्त सदनिका लिहून घेणार यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

1-ब) सदरहू वर नमूद किंमतीपैकी रक्कम रु. ______/- (अक्षरी रु. ________ ________ मात्र) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना आगाऊ रक्कम/इसार रक्कम/आर्थिक प्रदान म्हणून अदा केलेली असून उर्वरीत रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना हप्त्या-हप्त्याने अदा करण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे. सदर संपूर्ण किंमत अदा करण्याचा तपशील पुढील प्रमाणे.

अ.क्र. रक्कम — तपशील

01. ________(10%) — लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना आगाऊ रक्कम, इसार रक्कम, आर्थिक प्रदान म्हणून ________ ________ बँकेतील चेक क्र. ________ अन्वये दि. ________ रोजीचे चेक स्वरूपात अदा केलेले आहेत.
(एकूण किंमतीच्या 10% रक्कम)

02. ________(20%) — सदरची रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदरचा करारनामा नोंदविल्याचे दिनांकापासून 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकूण किंमतीच्या 30% रक्कम)

03. ________(15%) — सदरची रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे प्लिंथचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकूण किंमतीच्या 45% रक्कम)

03. ________(10%) — सदरची रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे पहिल्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.

04. ________(5%) — सदरची रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे दुसऱ्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.

05. ________(5%) — सदरची रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे तिसऱ्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.

06. ________(3%) — सदरची रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे चौथ्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.

07. ________(2%) — सदरची रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे पाचव्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकूण किंमतीच्या 70% रक्कम)

08. ________(05%) — सदरची रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे विट बांधकाम काम पूर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकूण किंमतीच्या 75% रक्कम)

09. ________(05%) ठेवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना
उक्त सदनिका ज्या मजल्यावरील प्लॅस्टर गिलावा,
फ्लोअरिंग, खिडक्या, टाईल्स यांचे काम पूर्ण झालेनंतर
10 दिवसांचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकूण किंमतीच्या 80% रक्कम)

10. ________(05%) ठेवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना
उक्त इमारतीचे बाहेरील बाजूचे प्लास्टर गिलावा, रंगरंगोटीचे काम
पूर्ण झालेनंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकूण किंमतीच्या 85% रक्कम)

11. ________(10%) ठेवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना
उक्त इमारतीचे उद्वाहन, पाण्याचे पंप, विद्युत जोडणी,
अंतर्गत व बाहेरील फरसबंदी वगैरे काम पूर्ण झालेनंतर
10 दिवसांचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकूण किंमतीच्या 95% रक्कम)

12. ________(5%) ठेवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना
उक्त इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होऊन सदरहू लिहून
घेणार यांनी खिडकीच्या संदर्भाने लिहून देणार यांनी
लिहून घेणार यांना ताबा देण्याचे दिनांकापासून 10
दिवसांचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकूण किंमतीच्या 100% रक्कम)

एकूण ________/-   अक्षरी- ________________ मात्र

1-अ) सदर उक्त नमूद किंमत हि सदनिकेच्या ताबा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना देणेबाबतची प्रकल्पाच्या बांधकामासंदर्भाने व चालू कामासंदर्भाने लागू असलेले सर्व कर जसे की जी.एस.टी व इतर कर, उपकर वगळून आहेत म्हणजेच सदर कर किंमतीचे रकमेमध्ये समाविष्ट नाही. तसेच या करारातील तीनच भविष्यात बांधकाम चालू असे पावेतो व त्यानंतरही जे कोणतेही कर लागू होतील ते कर हे देखील वगळून आहे. त्यानुसार सदरहू दस्तांमध्ये, व्यवहारांमध्ये तसेच सदरहू अपार्टमेंट / सोसायटी संदर्भाने लागू असलेले कर, उपकर, जी.एस.टी व इतर कर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांनी मागणी केलेनंतर 10 दिवसांचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे. तसेच राज्य शासनाने किंवा केंद्र शासनाने अगर स्थानिक संस्थेने कोणत्याही नव्याने कर लागू केल्यास व भविष्यात लागल्यास सदरचा कर तुम्ही तुमचे हिस्सेदारीनुसार लिहून देणार यांनी मागणी केलेनंतर 10 दिवसांचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे. सदर दस्तावेजातील असा कर भरण्याची जबाबदारी आल्यास व ती रक्कम तुमचे वतीने आम्ही भरल्यास सदरहू रक्कम, तुमचेकडून नुकसान भरपाईसह व खर्चासह वसूल करण्याचा संपूर्ण हक्क आम्ही लिहून देणार यांना प्राप्त आहे.

तसेच सदरहू उक्त सदनिकेस पाणी कनेक्शन व विद्युत कनेक्शन पुरविण्यासाठी लागणारी रक्कम ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वेगळी द्यावयाची आहे. सदरची रक्कम देखील लिहून देणार यांनी मागणी केल्यानंतर लिहून घेणार यांनी 10 दिवसाचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाची आहे. त्यानुसार इमारतीस सामाईक नळ कनेक्शन नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचे कडून लिहून देणार हे मिळवून देतील तसेच स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी यांचे कडून लिहून देणार हे मिळवून देतील तसेच संपूर्ण प्रकल्पामधील सांडपाणी व्यवस्थेसाठी नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचे ड्रेनेज लाइनमध्ये जोडणी करुन देण्यात येईल.

या व्यतिरिक्त भविष्यात मिळकतीसंदर्भाने भराने लागणारे कर देखील लिहून घेणार यांनी अदा करावयाचे आहेत.

1-ब) सदर उक्त सदनिकेची लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान ठरलेली किंमत हि पूर्णतः मुक्त अशी आहे म्हणजेच सदर किंमतीमध्ये कोणत्याही स्वरुपाची वाढ करण्यात येणार नाही मात्र वर नमूद करु तसेच सक्षम प्राधिकरणाने विकास शुल्क व इतर करामध्ये वाढ केल्यास त्यानुसार व त्याप्रमाणात होणारी वाढीव रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना किंमतीव्यतिरिक्त त्यांचे हिश्श्यानुसार द्यावयाची आहे मात्र अशा वेळी मागणीपत्रासोबत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम यांची प्रत द्यावयाची आहे. त्यानुसार सदर वाढीव रक्कम लिहून देणार यांनी मागणी केल्यानंतर 10 दिवसाचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाची आहे

1-क) लिहून देणार यांनी ,उक्त सदनिका ज्या इमारतीमध्ये आहे त्याचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर एकूण 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 एकूण किंमत निश्चीत करण्यात येईल मात्र अशी पूर्तता झालेनंतर करार करतेवेळी नमूद 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 दिनांकापासून 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 दिनांकापासून 45 दिवसाचे आत विनाशर्त अदा करावयाची आहे. सदरहू वाढ अगर घट झाल्यास किंमतीचा दर हा प्रस्तुतचे दस्तातील कलम-1-अ यात नमूद चटई क्षेत्राचे किंमतीनुसार प्रती चौ. मी. दराने करण्यात येईल.

१-(एक). प्रस्तुतचे करारनाम्यांतर्गत नमूद लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कोणत्याही रकमा देय असतील त्या रकमेबाबतीत लिहून घेणार यांनी पूर्वी दिलेल्या रकमा वर्ग करण्याचा व त्यांचे वसुलीबाबत करण्याचा हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना राहील त्याबाबत लिहून घेणार यांना हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही त्यानुसार देय रकमा लिहून घेणार यांनी वेळोवेळी लिहून देणार यांना अदा करावयाच्या आहेत.

२.१ लिहून देणार हे या द्वारे कबूल करतात की, सदरहू उक्त इमारतीचे नकाशे मंजूर करतेवेळी किंवा त्यानंतर व बांधकाम पूर्ण होतेवेळी पावेतो संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडून त्यावेळोवेळी घातलेल्या अशा कोणत्याही आवश्यक अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे हे पत्र पाळण्याचे त्याचे पालन करण्याचे आणि लिहून घेणार व्यक्तीला सदनिकेचा/दुकानाचा ताबा सोपविण्यापूर्वी, दिकाणाचा/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 लिहून देणार यांची राहणार नाही.

२.२ मुदत हे प्रवर्तक/लिहून देणार तसेच कोणत्याही लिहून घेणार व्यक्तीचे मुलतत्व आहे. लिहून देणार /प्रवर्तक हे सदरहू उक्त इमारतीचे बांधकाम/प्रकल्प पूर्ण करण्याकरीता आणि लिहून घेणार व्यक्तीस वैयक्तीक/सदनिका यांचा ताबा देण्याकरीता आणि भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्याकरीता तसेच कोणत्याही व्यक्तीच्या संघाला सामाईक क्षेत्र सोपविण्यासाठी, आखून दिलेल्या /करारनाम्यात नमूद वेळापत्रकास बांधील असेल त्याप्रमाणे लिहून घेणार व्यक्ती, सदर करारनाम्यात नमूद सर्व देय रकमा आणि या पूर्वी उल्लेखीत कलम-१-अ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्यावेळेवेळी लिहून देणार यांचेकडून बांधकाम पूर्णतेच्या अधिन राहून, करारान्वये लिहून घेणार यांना देय असलेल्या इतर रकमांचे वेळोवेळी प्रदान करील आणि आकारणी भागवील, देणी पूर्ण करतील.

३. प्रवर्तक/लिहून देणार या द्वारे घोषीत करीत आहे की, उक्त इमारतीच्या/प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संदर्भात आराखड्यामध्ये उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक हे केवळ__________ चौ.मी. आहे आणि प्रवर्तक/लिहून देणार यांनी उक्त प्रकल्पाला लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नुसार अधिमुल्याचे प्रदान करून अतिरिक्त __________ विकास हक्काच्या हस्तांतरणाच्या किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ घेतलेला आहे तसेच प्रवर्तक/लिहून देणार यांनी उक्त प्रकल्पाला लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नुसार हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर) __________ क्षेत्र खरेदी केलेला आहे. सदर हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर) __________ चौ.मी. यास लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नुसार अतिरिक्त __________ चटई क्षेत्राचा लाभ घेतलेला आहे. त्यानुसार मूळ उपलब्ध चटई क्षेत्र __________ चौ.मी. + अधिमुल्याचे प्रदान करून उपलब्ध अतिरिक्त चटई क्षेत्र__________ चौ.मी. + हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर)चे लाभाने उपलब्ध झालेले अतिरिक्त चटई क्षेत्र__________ चौ.मी. असून

त्यानुसार एकूण उपलब्ध ____________ विकास हक्कांच्या हस्तांतरणाच्या किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ घेतलेला आहे व सदर एकूण उपलब्ध चटई क्षेत्र हेच प्रस्तावित बांधकामास वापरण्यात येणार आहे. लिहून देणार /प्रवर्तक उक्त प्रकल्पाच्या अधिनियम त्यामध्ये समावेश असलेल्या एकूण ____________ चटई क्षेत्र निर्देशांक उघड करीत आहे. आणि लिहून घेणार /खरेदीदार यांनी, सदर चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करून आणि योजित प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजून प्रवर्तकाकडून करावयाच्या विकासाची विक्री करण्याचे मान्य करीत आहे.

जरीच यानंतरही भविष्यात कोणत्याही कारणास्तव लागू प्राधिकरणाने/शासनाने शासनाने लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या बदलाने वर नमूद उपलब्ध चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदर वाढीव चटई क्षेत्रावर लिहून देणार /प्रवर्तक यांचाच मालकी हक्क राहील व त्यानुसार सदर वाढीव चटई क्षेत्रानुसार बांधकाम करण्याचा हक्क लिहून देणार/प्रवर्तक यांना राहील त्यावर लिहून घेणार/खरेदीदार यांनी कोणतीही हरकत घ्यावयाची नाही. मात्र इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होऊन तसे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होऊन प्रकल्प खरेदीदारांच्या संस्थेला हस्तांतरीत झालेनंतर जर कोणत्याही चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास वाढीव चटई क्षेत्र हे खरेदीदारांच्या संस्थेच्या मालकीचे आणि अधिकाराचे म्हणून वापरण्यात येईल.

4.1 जर प्रवर्तकाने/ लिहून देणार यांनी प्रकल्प/उक्त इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून खरेदीदारांस मुदतीत ताबा देण्यास कसूर केल्यास अशा प्रसंगी लिहून देणार/प्रवर्तक प्रकल्प रद्द करू इच्छीत नसल्यास, त्यांनीही यापैकी लिहून घेणार /खरेदीदारांकडून लिहून देणार/प्रवर्तक यांना किमतीपोटी जेवढी रक्कम प्राप्त झालेली आहे त्या रकमेवर दिनांकाच्या प्रत्येक महिन्यासाठी ______% द. सा. द. शे. व्याज किंवा नियमात विनिर्दिष्ट या पेक्षा जे जास्त असेल ते व्याज हे, ताबा देण्यास विलंबाबद्दल लिहून देणार / प्रवर्तक देण्याचे मान्य करीत आहेत. या उलट या कराराच्या अटीनुसार लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देय असलेल्या सर्व प्रलंबीत रकमांवर रक्कम देय असेल त्या दिनांकापासून ______% द. सा. द. शे. व्याज किंवा नियमात विनिर्दिष्ट या पेक्षा जे जास्त असेल ते, त्याप्रमाणे लिहून घेणार हे लिहून देणार यांना व्याज देण्याचे मान्य करीत आहेत.

4.2 वरील उपखंड (4.1) च्या बाबतीत आकारावयाच्या व्याजाच्या लिहून देणार/ प्रवर्तकाच्या हक्कास बाध न आणता, या करारान्वये (संबंधित प्राधिकरणाकडून आकारण्यात येणाऱ्या करांच्या लिहून घेणार यांचा प्रमाणशीर हिस्सा आणि इतर कर, आकार, रकमा यासह) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम/रकमा हप्ता देय दिनांकास प्रदान करण्यास कसूर करणाऱ्या खरेदीदाराशी व्यक्तीसंबंधीचा आणि तीन हप्त्याचे प्रदान करण्यास कसूर करणाऱ्या खरेदीदाराशी व्यक्तीसंबंधीचा स्वतःच्या बाजूने करार समाप्त करण्याचा हक्क लिहून देणार /प्रवर्तक यांना राहील.

परंतु प्रवर्तक /लिहून देणार, हा करार समाप्त करण्याच्या त्याच्या उद्देश असल्याबाबत व करार समाप्त करण्याच्या उद्देशाच्या संबंधातील भंग झालेल्या अटी व शर्ती नमूद

करार रद्द करणेपूर्वी 15 दिवस मुदतीची नोटीस लिहून घेणार यांना लिहून घेणार यांनी दिलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोस्टाने देय झाल्याने, देण्यात येऊन, सदर नोटीस कालावधी मध्ये प्रवर्तकाने/लिहून देणार यांनी नमूद केलेला किंवा केलेल्या सर्व भंग दूर करण्यास लिहून घेणार यांनी कसूर केल्यास सदरची 15 दिवसांची मुदत संपल्यानंतर लिहून देणार /प्रवर्तक सदरचा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि त्यानुसार सदरचा करार समाप्त झाल्यावर ,लिहून देणार/प्रवर्तक त्यास योग्य वाटेल अशा संपूर्ण स्वेच्छानिर्णयाने उक्त सदनिका विक्रीस अथवा इतरांना विक्री करण्यास हक्कदार असेल व तसे लिहून देणार/प्रवर्तक यांना स्वातंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, जर नमूद केल्याप्रमाणे सदर करार समाप्त झाल्यानंतर प्रवर्तक/लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना त्या वारसदारांकडील लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांनी अदा केलेल्या किंमतीचे हप्त्याचे एकूण रकमेपैकी 5% रक्कम परिसमापन हानीच्या स्वरूपात वजा करून तसेच इतर कोणत्याही देय असलेल्या कोणत्याही रकमेच्या समायोजनासह व वसुलीस अधीन राहून अशी रक्कम करार समाप्तीच्या दिनांकापासून 30 दिवसांचे आत बिनव्याजी परत करतील. सदर रकमेवर कोणतेही व्याज देण्यास लिहून देणार/प्रवर्तक जबाबदार असणार नाही तसेच लिहून घेणार यांनी करारापोटी कोणतीही रक्कम दिलेली असल्यास व ती शासनाला/ स्थानिक संस्थेस अदा झालेली असल्यास ती अशा तऱ्हेच्या रकमेचा लिहून घेणार यांना परत करण्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

5. प्रवर्तकाने /लिहून देणार यांनी उक्त इमारतीत व सदनिकेमध्ये पुरवावयाच्या सुविधा ,फिक्चर्स व जोडण्या (fixtures and fittings) आणि सदनिका विषयक जोडण्या व उपकरण या स्वरूपाच्या सोयीसुविधा यांचे तपशीलासह सविस्तर माहिती या करारासोबत जोडलेल्या परिशिष्ट-3 मध्ये नमूद करून दिलेली आहे.

6. प्रवर्तक/लिहून देणार हे लिहून घेणार /त्याच्यासाठी व्यक्तीला वापरासाठी ताब्यात प्रस्तुतचे करारामध्ये नमूद सर्व देयकांचे प्रदान देय दिनांकास केल्यास दि.____________ रोजी किंवा त्यापूर्वी सदनिकेचा/देवघराचा ताबा देतील. जर प्रवर्तकाने/ लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेकडून सर्व देयकांचे वेळेवर प्रदान होऊन देखील वर नमूद दिनांकास प्रवर्तकाचे/लिहून देणार यांचे आवाक्याबाहेरील कारणांमुळे लिहून घेणार यांना ताबा देण्यास कसूर केल्यास /कसूर करीत असल्यास किंवा ढवळाढवळ करीत असल्यास तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याचे दिनांकापासून व त्यावरील व्याजासह परतफेड करण्याचे दिनांकापर्यंत वरील खंड 4.1 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्याच्या व्याजदराने , प्रवर्तक/लिहून देणार, सदनिकेच्या संबंधात वापरासाठी/लिहून घेणार यांचेकडून मिळालेल्या किंमतीच्या रकमेचा परतावा करण्यास जबाबदार असेल. अशा प्रकारे लिहून घेणार यांनी वर नमूद केल्यानुसार सदनिका मिळकती संदर्भाने अदा केलेली संपूर्ण किंमतीची रक्कम व्याजासह मागणी केल्यास व त्यानुसार लिहून देणार प्रवर्तक यांनी किंमतीची रक्कम + व्याज यांचा परतावा केल्यास सदर सदनिका मिळकतीवर लिहून घेणार यांचा कोणताही हक्क राहणार नाही व प्रस्तुतचा करार समाप्त होईल.

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

अ) युध्द , नागरी विद्रोह 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/प्राधिकरणाकडून कोणतीही परवानगी मिळण्यास विलंब होत असेल तर,

ड. लिहून घेणार यांचे कसूराने .

उपरोक्त तारखेस सदनिकेचा/जेथ/वाद्याचा ताबा देण्यासाठी विनाकारण मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

7.1 ताबा देण्यासाठी कार्यपद्धती: प्रवर्तक/लिहून देणार हे , सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविल्यावर आणि करारानुसार वाटपग्राही/लिहून घेणार यांनी केलेल्या संपूर्ण प्रदानानुसार 7 दिवसांचे आत वाटपग्राहीस ताबा मिळण्याचे संदर्भाने लेखी कळवितील व ताबा लेखी स्वरुपात देऊ करतील. तसेच अशा नोटीसीचे 3 महिन्याचे आत प्रवर्तक/लिहून देणार हे लिहून घेणार/वाटपग्राही यांचे लाभात तसेच वाटपग्राही संघाची स्थापना करून संघाचे लाभात आवश्यक हस्तांतरण दस्त करून देतील. त्यास कसूर झाल्यास वाटपग्राहीची क्षतिपूर्ती करण्याचे प्रवर्तक मान्य करीत आहेत व कबूल करीत आहेत. लिहून घेणार/ वाटपग्राही हे प्रवर्तकाने किंवा यथास्थिती, वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारीत केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य व कबूल करीत आहेत.

सदर ताबा मिळण्यापूर्वी प्रस्तुतचे करारानुसार लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी संपूर्ण देय रक्कमा, किमतीच्या रक्कमा/कराच्या रक्कमा/बिलांचे कालावधीचे व्याज असल्यास त्या रक्कमा अगर इतर रक्कमा प्रवर्तक /लिहून देणार यांना देणे बंधनकारक राहणार आहे. सदर रक्कमा पूर्णपणे अदा केल्याशिवाय लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना उक्त सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा देण्यात येणार नाही.

7.2 वाटपग्राही/लिहून घेणार यांनी वर नमूद केल्यानुसार रकमांचे 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 कसूर केल्यास वर नमूद कलम/खंड 7.1 नुसार प्रवर्तकाकडून/लिहून देणार यांचेकडून लेखी सूचना प्राप्त झाल्यावर लिहून घेणार/वाटपग्राही प्रवर्तकाकडून/लिहून देणार यांचेकडून आवश्यक दस्तऐवजात कथन दिल्यावर ताबा घेतील आणि प्रवर्तक /लिहून देणार हे लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना उक्त सदनिकेचा ताबा देतील. जर लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी

पुढारील ताबा घेण्यास कबूल केल्याप्रमाणे लागू असेल त्या प्रमाणे विद्युत जोडणीकरिता सदनिकाधारकाशी हे सुविधा खर्च प्रदान करण्यास विकासक जबाबदार असतील.

7.4 जर सदनिकाधारकाला सदनिकेचा ताबा दिल्याचे दिनांकापासून पाच वर्षांचे कालावधीत बांधकामामध्ये कारागिरीमध्ये सेवेमध्ये किंवा ज्या इमारतीमध्ये सदनिका/वाणिज्यिक आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेले साहित्य, कारागिरी, दर्जा किंवा सेवेशी संबंधित हया करारनाम्याशी नमूद असलेल्या तपशीला प्रमाणे नसल्यास असा कोणताही संरचनात्मक दोष असल्यास सदनिकाधारक यांनी , दोष सदनिकाधारकाने प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिल्यानंतर, जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तकाकडून स्वतःच्या खर्चाने असे दोष दूर करतील आणि असे दोष दूर करणे शक्य नसल्यास त्याबाबतीत सदनिकाधारकाला अधिनियमान्वये नमूद केलेल्या रितीने असा दोषाबद्दल प्रवर्तकाकडून नुकसानभरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर इमारतीमध्ये कोणत्याही दोषाच्या किंवा बाबीच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर हे प्रकरण ताबा सुपूर्द केल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत सदनिकाधारक यांनी नियामक प्राधिकरणाकडून विहित कालावधीत दाखल करून आणि फी प्रदान केल्यावर स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम 2016 चे कलम-72 अन्वये अधिनिर्णय अधिकाऱ्याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल.

तसेच सदनिकाधारकांच्या सदर बाबींच्या दैनंदिन वापरामुळे /दुर्लक्षित वापरामुळे अगर प्रवर्तकाने सदर सुविधा,बाबी पुरविल्यानंतर त्याचे स्वरूप अगर त्यामध्ये सदनिकाधारक यांनी बदल केलेले असल्यास अगर इतर तत्सम कारणामुळे कोणतीही तोडफोड,दोष निर्माण झालेले असल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी प्रवर्तकाची राहणार नाही.

8. सदनिकाधारक हे सदर उक्त सदनिका निवासाकरिता किंवा निवास/कार्यालय वापर प्रयोजनासाठी वापर करतील तसेच सदनिकाधारक यांना मालकी देण्यात आलेल्या वाहनतळाचा वापर केवळ वाहनतळ या प्रयोजनासाठी करतील.

9. सदनिकाधारक , इमारतीमधील सदनिकांच्या इतर सदनिकाधारकांसह प्रवर्तक ठरवतील व सोसायटीमधील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था, संघ किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यासाठी सहभागी होतील आणि प्रयोजनार्थ , प्रस्तावित संस्थेच्या / संघाच्या उपविधीसह नोंदणी आणि /किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यावर वेळोवेळी सही करतील व ते करून देतील आणि प्रवर्तकाला सदनिकाधारकांच्या सामायिक संघाची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणून, प्रवर्तकाने सदनिकाधारकास दस्तऐवज पाठविल्यापासून 7 दिवसांचे आत ते यथोचितरित्या भरतील,त्यावर सही करतील आणि ते प्रवर्तकाकडे परत पाठवतील. सहकारी संस्था निबंधक किंवा कंपनीचा निबंधक किंवा अन्य कोणताही सक्षम प्राधिकारी या द्वारे आवश्यक असेल त्या प्रमाणे ,उपविधिचा मसुदा किंवा ज्ञापन आणि /किंवा संस्थापन नियमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले असतील तर सदनिकाधारक हरकत घेणार नाही.

९.१ प्रवर्तक, संस्था, संघ किंवा मर्यादीत कंपनीच्या नोंदणीपासून तीन महिन्याचे आत, उक्त संरचनेतील विक्रेते/भाडेपट्टेदार/मूळ मालक प्रवर्तक किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क संस्था, संघ किंवा मर्यादीत कंपनी यांच्याकडे हस्तांतरीत करील.

९.२ कार्यनिवास वापरण्यासाठी किंवा भिन्न ताबा घेण्यासाठी तयार आहे असा प्रवर्तकाकडून खरेदीदारास देण्यात आलेल्या नोटीस नंतर 15 दिवसांचे आत, खरेदीदार प्रकल्पाची जमीन व इमारत/इमारती या संबंधातील स्थानिक कर, सुधार शुल्क किंवा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे लावण्यात आलेली इतर वसुली आणि किंवा शासकीय पाणी शुल्क, विमा, सामाईक प्रकाश व्यवस्था दुरुस्ती आणि देखभाल करणाऱ्या व्यक्तींचे वेतन, चौकीदार, सफाईगार यांचे वेतन आणि इतर सर्व आवश्यक खर्च आणि प्रकल्पाची जमीन आणि इमारत/इमारती यांच्या व्यवस्थापन व परिरक्षणाच्या आनुषंगीक खर्च या संबंधात खर्चाच्या प्रमाणातील हिस्सा (अर्थात कार्यनिवास तळक्षेत्राच्या प्रमाणात) प्रदान करण्यास पात्र असेल. संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी, संघ स्थापन होईपर्यंत व इमारतीचे संरचना त्यांच्याकडे हस्तांतरीत करण्यापर्यंत खरेदीदार, निर्धारीत केल्याप्रमाणे देखभालीचा प्रमाणातील हिस्सा प्रवर्तकाला प्रदान करील. खरेदीदार यासंबंधी सहमत असेल की, खरेदीदाराचा निर्धारीत करण्यात आलेला हिस्सा या देखभालीसाठी प्रवर्तकाला, तात्पुरते मासिक अंशदान म्हणून जी रक्कम ठरविण्यात येईल ती प्रदान करील. खरेदीदाराने प्रवर्तकाला प्रदान केलेल्या रकमेवर कोणतेही व्याज असणार नाही व प्रवर्तक उपरोक्त संस्था किंवा मर्यादीत कंपनीच्या बाजूने निष्पादीत केलेल्या इमारत किंवा भिन्न भाग यांच्या संरचनेचे अभिहस्तांतरण करेपर्यंत ती रक्कम प्रवर्तकाकडे राहील.

१०. लिहून घेणारा/खरेदीदाराशी हे सदर करारनाम्यानुसार लिहून देणार (प्रवर्तक हे मागणी करतील त्यानुसार 15 दिवसांचे आत खालील रकमा लिहून देणार यांना देतील.

अ) संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी होणाऱ्या खर्चाची रक्कम

ब) पाणी, विद्युत आणि इतर उपयुक्त सुविधा व सेवा जोडणीसाठी जमा करावयाची रक्कम

क) संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनीच्या खर्चाकरीता तात्पुरत्या मासिक अंशदानासाठी जमा करावयाची रक्कम

ड) या अधिनियमानुसार प्रवर्तकाचे दायीत्व भागविणे मात्र सदनिका/प्रकल्पासंदर्भाने जमा 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 शुल्काच्या व नोंदणी फी पोटी रक्कम.

११. प्रवर्तकाचे प्रतिनिधित्व आणि आश्वासने.

प्रवर्तक, याद्वारे, पुढील प्रमाणे वाटपग्राहीचे प्रतिनिधित्व करीत 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. कायद्याची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि उक्त जमिनीच्या व उक्त इमारतीच्या/भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने द्यावयाच्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने कायद्याची रितसर प्रक्रिया अनुसरून मिळविले जातील आणि, प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) व सामायीक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायद्यांचे पालन केले जाईल.

(सहा) प्रवर्तकाला, सदर करारनामा करण्याचा हक्क असेल आणि त्याद्वारे, 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 (वैश्म/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 निर्बंधीत केलेले नाही.

(नऊ) प्रवर्तक, या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने ,वाटपग्राहीच्या संघास संरचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करून देतेवेळी, वाटपग्राहीच्या संघाकडे संरचनेच्या सामायीक क्षेत्रांचा कायदेशीर, रिक्त, शांततापुर्ण, 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. वेश्मम ज्यांच्या त्याब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तिंना एकत्रीत आणण्याच्या हेतूने वाटपग्राही/वाटपग्राही किंवा तो/ ती स्वत: ते / त्या स्वत: याद्वारे प्रवर्तकासोबत पुढील प्रमाणे प्रसंविदा करतात की:-

(एक) ज्या तारखेस वेश्माचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून वेश्म वाटपग्राही स्वत:च्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवणे आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये जी नियम, विनियम किंवा उप-विधी या विरुध्द 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 खुद्द वेश्मामध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही/फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(दोन) ज्या वस्तू जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरूपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहेत की, ज्या इमारतीस वेश्म आहे त्या इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तू या अथवा ज्या साठविण्यास संबंधीत स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तू या 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) वाहून नेताना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीला किंवा वेश्माला वाटपग्राहीच्या निष्काळजीपणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहचेल 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 यांविरुद्ध 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 कृती 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 यांच्या लेखी पुर्व परवानगीशिवाय सदनिकेतील खांब (कॉलम्स), तुळई, भिंती, लादी किंवा प्रबलीत कॉंक्रीट सिमेंट (आरसीसी), पडीत किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिद्रे 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 ज्याव्दारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव हप्ता देय झालेला असेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करु नये किंवा करण्यास परवानगी देऊ नये.

(सहा)प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीच्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात उक्त सदनिकेतून घाण, कचरा, चिंध्या, कैरकचरा किंवा इतर वस्तू टाकू नयेत किंवा त्या टाकण्यास नकार दयावा किंवा परवानगी दयावी.

(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 प्रयोजनासाठी 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 पुर्णतः 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 भोगवटयासंबंधात 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 नियमीतपणे व वेळेवर प्रदान करील व अंशदान देईल.

(अकरा) संस्थेच्या /मर्यादीत नावे असलेल्या इमारतीत जेथे वेश्म 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 वेश्मामध्ये 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 त्यांचेशिवाय,प्रकल्पाची जमीन व तिचा कोणताही भाग यांची स्थिती व परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी वेळेत करण्याकरीता परवानगी देइल.

(तेरा) वाटपग्राही, सदरहू प्रकल्पामधील अथवा उक्त इमारतीमधील इतर वेश्म/सदनिका हे प्रवर्तक यांनी त्यांचे मर्जीने कोणत्याही इसमास विक्री करण्यास कधीही कोणतीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत, तसेच प्रवर्तक यांनी उक्त इमारतीचे अभिहस्तांतरण संस्था किंवा संघ यांच्यानावे निष्पादीत केले नंतरही, जर काही वेश्म/सदनिका विक्री शिल्लक असतील तर त्या विक्रीस शिल्लक वेश्म/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 म्हणून मिळालेल्या रक्कमा, सहकारी संस्था किंवा कंपनीस भाग देण्यासाठी भाग भांडवल म्हणून मिळालेल्या रक्कमा या संबंधात किंवा देणी, कायदेशीर आकार यांकरीता एक स्वतंत्र खाते चालू ठेवील आणि त्या रक्कमा ज्या प्रयोजनासाठी मिळालेल्या आहेत त्या प्रयोजनासाठीच केवळ त्यांचा वापर करील.

14. या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा, उक्त वेश्मिका/सदनिका किंवा उक्त भूखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायद्यांतर्गत इनामपत्र, पट्टांतरण किंवा अभिहस्तांतरण करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. वाटपग्राही व्यक्तीला विक्री करावयाच्या सदनिकेच्या संबंधात याद्वारे केलेल्या कराराखेरीज व त्या व्यतिरिक्त त्याला कोणताही दावा करता येणार नाही, आणि यात यापूर्वी नमूद केल्याप्रमाणे इमारतीची उक्त संरचना हि संस्था/मर्यादीत कंपनी किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत व प्रकल्पाची अखेर शिखर संस्था/महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत सर्व मोकळ्या जागा, वाहनतळाच्या जागा, जिने, सज्जे, मनोरंजनाच्या 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 कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी असे गहाण किंवा भार ज्या वाटपग्राही व्यक्तीने वेश्म/सदनिका घेतली आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या हितसंबंधाला बाधा आणणार नाही.

16. बंधनकारक परिणाम:- लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी सदर करारनामा लिहून घेणार यांना निष्पादनासाठी दिलेपासून 15 दिवसाचे आत लिहून घेणार यांनी सदर करार तसेच अदा करावयाची रक्कमा व त्यांचे तपशील व इतर बाबी यांची पुर्तता करून दस्त निष्पादीत करून लिहून देणार यांना परत करावयाचा आहे तसेच दस्त नोंदणी कामी लिहून देणार/प्रवर्तक सांगतील त्यावेळी, त्या दिवशी मे. सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहून दस्त नोंदणी कार्यवाही पुर्ण करावयाची आहे त्यानुसार जो पावेतो सदर दस्त हा मे. सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये नोंदणी

होत नाही तो पावेतो सदर दस्ताचा अंमल सुरु होणार नाही तसेच तो पावेतो लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे वर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाही.

जर वाटपग्राहीने /लिहून घेणार यांनी हा करारनामा प्राप्त झाल्याचे दिनांकापासून 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 दिनांकापासून 7 दिवसाच्या आत ती चुक दुरुस्त केली नाहीतर वाटपग्राहीचे अर्ज एकतर्फी रद्द करण्याचे हक्क लिहून देणार यांना प्राप्त राहतील त्यानुसार लिहून देणार यांनी अर्ज रद्द केल्यास लिहून देणार हे वाटपग्राहीने आरक्षीत रकमेसह याच्याशी संबधीत भरणा केलेल्या सर्व रकमा,कोणत्याही असोत त्यामधून 5% रक्कम खर्च व नुकसान भरपाई पोटी कपात करुन उर्वरीत रक्कम विनव्याजी कोणत्याही भरपाईशिवाय परत करतील.

17. संपुर्ण करार: हा करार,त्याच्या अनुसुची व परिशीष्टांसह यातील विषयवस्तुच्या संबधातील पक्षकारांच्या संपुर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थिती,उक्त सदनिका संबधात पक्षकारांमधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार,कोणतेही अन्य करारनामे,वाटपपत्रे,पत्र व्यवहार कोणत्याही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यवहार 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 लागु असणे: यामध्ये अंतर्भुत असलेल्या सर्व तरतुदी व दाइत्व आणि प्रकल्पाशी संबधा या अंतर्गत उद्भवणारी आबंधने (वेळमाच्या) कोणत्याही उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्तीना समानतेने लागु असतील आणि त्यांच्या विरुध्द अंमलात आणण्याजोग्या असतील.हस्तांतराच्या बाबतीत,सर्व उद्देश व प्रयोजने याकरीता (वेळम) यासहीत उक्त आबंधने असतील अशी यातील पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील पक्षकारांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

20. अनेकविधता: या कराराची कोणतीही तरतुद हा अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा यां अन्वये किंवा लागु असलेल्या इतर कायद्यान्वये 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 येइल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथास्थिति ,लागु असलेल्या कायद्याशी सुसंगत करुन काही प्रमाणात

आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरीत तरतुदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैध ठरतील व लागु असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्यायोग्या असतील.

21. करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिश्याची गणना करण्याची पध्दत: 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 पुर्वकथित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक कायदेशीररित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे ,यामध्ये विशेषत: 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 परिपुर्ण करतील.

23. निष्पादनाचे ठिकाण: प्रवर्तक व वाटपग्राही व्यक्ती यांनी सदरचा दस्त नाशिक येथे निष्पादीत केल्यानंतर त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची सह दुय्यम निबंधक 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 कालमर्यादेत नोंदणीच्या योग्य नोंदणी कार्यालयामध्ये हा करार सादर करतील आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहील आणि त्याचे निष्पादन दाखल करुन घेईल.

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

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

26. संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती: सदर करारामध्ये वाटपग्राही पैकी ज्याचे नाव पहिले दिसुन येते अशा वाटपग्राही व्यक्तीशी पत्र व्यवहार करण्यात येईल ,नोटीस बजावण्यात येईल आणि सर्व वाटपग्राही व्यक्तीवर 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 लिहून 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 निर्दीष्ट करण्यात येईल.

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

परिशिष्ट – अ

जमीन मिळकतीचे वर्णन

तुकडी जिल्हा नाशिक पोटतुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगर पालिका हद्दीतील मौजे कामटवाडे या गावाचे शिवारातील सर्व्हे नं. 26/1/1अ+26/2/अ/5/5/ मधील मंजूर ले आऊट प्लॅन मधील नं. ज. क. म. कायदा कलम 20 चे कक्षेतील बिनशेती प्लॉट क्र. 45 (पंचेचाळीस) यांसी क्षेत्र 567.52 चौ. मी. यांसी आकार रुपये 919.38 पै. यांसी चतु:सिमा पुढील प्रमाणे :-

पूर्वेस	-	लागू सर्व्हे नं. 48/1
पश्चिमेस	-	प्लॉट नं . 44 व 38
दक्षिणेस	-	7.50 मीटर कॉलोनी रोड
उत्तरेस	-	6 मीटर कॉलोनी रोड

परिशिष्ट – ब

सदनिका/वेश्म मिळकतीचे वर्णन

वर परिशिष्ट – अ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर एकत्रीत मंजूर केलेल्या बिल्डींग प्लॅन नुसार बांधकाम सुरु असलेल्या "मसशृंगी तारा" या इमारतीतील _______मजल्यावरील फ्लॅट / सदनिका नं. ______(________) यासी सदनिकेचे कारपेट क्षेत्र _________ चौ. मी. + बाल्कनीचे क्षेत्र _______ चौ. मी. + पार्किंग/______क्षेत्र ________चौ. मी. हि सदनिका मिळकत यासी सदनिका मिळकतीच्या चतु:सिमा पुढील प्रमाणे.

पूर्वेस	-
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

1. श्री.______________________ ______________

2. श्री.______________________ ______________

लिहून देणार /
विक्रेता/प्रवर्तक

साक्षीदार

1]______________ 2]______________