वित्तिय संस्थेचा ना–हरकत दाखल्याशिवाय लिहून देणार हे अशाप्रकारचे कोणतेही व्यवहारास संमती देणार नाही.

५. बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळाले तारखेपासूनचे अथवा लिहून घेणार यांना मिळकतीचा कबजा मिळाल्यापासून यापैकी जी घटना पहीले घडेल तेव्हापासूनचे पुढील सर्व प्रकारचे महानगरपालिका कर, म्युन्सिपल टॅक्सेस, वगैरे कर लिहून घेणार यांनी भरावयाचे आहेत.

६. लिहून घेणार जाहीर व कबुल करतात की,

१) वर कलम १ (ब) यांत वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीचे बांधकामाविषयी त्यातील सुविधा विषयी त्यांची कुठलीही तक्रार नाही.

२) वर कलम १ (अ) यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या कॉम्पलेक्सचे नांव **"टाऊन स्क्वेअर अपार्टमेंट"** असे ठेवण्यात आलेले आहे, त्याबद्दल लिहून घेणार यांची तक्रार नाही.

३) एकूण कॉम्प्लेक्स संबंधाने स्थापन होणारे अपार्टमेंटचे लिहून घेणार हे सभासद होतील. तसेच त्यासाठी करावा लागणारा खर्च यामध्ये हिस्सेराशीने खर्च करतील.

४) स्थापन होणाऱ्या अपार्टमेंटचे नियम व पोट नियम हे लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक राहतील व त्या नियमावली प्रमाणेच ते तिऱ्हाईतास मिळकत लिहून देणार यांना संपूर्ण रक्कम दिल्यानंतर विक्री करू शकतील व तसेच दस्तऐवज सोसायटी/अपार्टमेंटचे कार्यालयांत दयावयाचे आहेत.

५) सदर फ्लॅट मिळकतीचा वापर हा निवासी कारणासाठीच लिहून घेणार हे करतील व अन्य कारणासाठी वापर करणार नाही.

६) जागेची अंतर्गत सजावट करतांना जागेची छत, जमिन, तसेच आरसीसी बिम्स, छज्जे, ड्रेनेज, पाईप्स, पिण्याचे पाण्याचे पाईप्स, पिलर्स यांचे कोणत्याही प्रकारचे नुकसान न करता तसेच लगतच्या मालकांचे कुठल्याही प्रकारचे नुकसान न होता सजावट करतील. सदर इमारतीचे दर्शनी भागात कोणत्याही प्रकारे बदल करणार नाहीत. तसेच सदर मिळकतीचे बाहेरील बाजुकडील रंग बदलणार नाही.

७) इमारती लगतच्या असलेल्या जागा तसेच जिना, लिफ्ट याचा वापर सामाईकपणे करतील, त्यामध्ये कुठल्याही प्रकारे केर कचरा टाकणार नाही व शेड उभी करणार नाही अगर सामान सुमान ठेवणार नाही व कोणत्याही प्रकारचे कच्चे व पक्के बांधकाम करावयाचे नाही.

८) जागेचा वापर सुज्ञ माणसाप्रमाणे करतील तसेच जागेत कुठलाही बेकायदेशीर व्यवसाय करणार नाही. तसेच जागेचा वापर हा निर्बंध घातलेल्या कारणांसाठी करणार नाही व जागेत कुठल्याही प्रकारची स्फोटके साठविणार नाहीत. तसेच कोणत्याही अवजड वस्तु वरील मजल्यावर नेणार नाही, जेणेकरून जिना, सामाईक जागा, इत्यादी यांचे नुकसान होईल.

९) एकूण इमारत चांगली रहावी, यासाठी मेन्टेनन्स चार्जेस स्थापन होणारे संस्थेचे सर्व सभासदांनी मिळून सदरची रक्कम ठरविण्याची आहे व ती संस्थेकडे लिहून घेणार यांनी देणेची आहे व वर कलम १ (ब) यांत वर्णन केलेल्या जागेचा अंतर्गत व बाहय मेन्टेनन्स लिहून घेणार यांनी स्वत: करणेचा आहे.

१०) जागेचे येणारे इलेक्ट्रिक बिल, घरपट्टी व पाणीपट्टी, वगैरे कर लिहून घेणार नियमितपणे भरत जातील.

११) इमारतीची गच्चीची मालकी लिहून देणार यांचीच राहील, ती ते कोणासही तबदील करू शकतील अथवा गच्चीचे ठिकाणी किंवा जिन्याचे वर व्ही सॅट ॲन्टिना, सिग्नल टॉवर, इत्यादी कारणेसाठी भाडे तत्वाने देण्याचा व येणारे भाडे स्विकारण्याचा हक्क लिहून देणार यांचाच राहील. त्या गोष्टीशी लिहून घेणार अगर इमारतीतील अन्य बांधीव भाग धारकांचा संबंध व मालकी राहणार नाही.

१२) लिहून देणार यांना तळ मजल्यावरील पार्कींग भाग धारकांना स्वतंत्रपणे ॲलॉट करण्याचा अधिकार राहील.

१३) वर कलम १ (अ) यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर आजमितीस अस्तित्वात असलेले सर्व एफ.एस.आय. अधिक घेतलेला टी.डी.आर. असे सर्व लिहून देणार हे वापरणार आहेत. मात्र भविष्यात सदर मिळकतीवर वाढीव एफ.एस. आय. मिळाल्यास तो सदरहू मिळकतीत अगर अन्य ठिकाणी वापरण्याचा हक्क व अधिकार हा लिहून देणार यांना एकमेव राहील तसेच लिहून देणार हे अन्य ठिकाणाहून हस्तांतरीत विकास हक्क (टी.डी.आर.) विकत घेवून व वर कलम १ (अ) यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर वापर करीत असलेल्या इमारतीचे टेरेस विक्रीचे अथवा टेरेसवर बांधकाम करण्याचा व सदरील बांधीव क्षेत्र त्रयस्थ व्यक्तीस विक्री करण्याचा लिहून देणार यांना हक्क व अधिकार राहील. त्यास लिहून घेणार यांना हरकत / अडथळा करता येणार नाही.

१४. तसेच वर कलम १ (अ) यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधलेल्या इमारतीचे टेरेसवर, लिफ्ट रूमवर, बॅटरी रूम, सर्व्हीस रूम, आवश्यकतेनुसार बांधून व इतर मार्गाने टेरेसचा वापर करण्याचा अधिकार लिहून देणार यांना आहे व राहील.

७. लिहून देणार जाहीर व कबुल करतात की,

१) वर कलम १ (ब) यांत वर्णन केलेली फ्लॅट मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची अशीच असून तिचेवर कोणत्याही प्रकारचे बोजे नाहीत व जडजोखमीत गुंतविलेली नाही. तसेच सदर मिळकतीवर कोणत्याही प्रकारचा बोजा निर्माण केलेला नाही अगर कोणाही बरोबर लेखी अगर तोंडी करार मिळकतीबाबत केलेला नव्हता व नाही. मिळकत गहाणं, दान, लिन, लिज, अन्नवस्त्र, बक्षीसपत्र, मृत्यूपत्र, जप्ती, जामीनकी, कोर्ट वाद, भाडेकरीपणाचा वाद या अगर अन्य कोणत्याही प्रकारच्या जडजोखमांत गुंतविलेली नाही. तसेच मिळकत हस्तांतर करू नये, अशा कोणत्याही न्यायालयाचा मनाई हुकूम नाही. याउपरही मिळकतीवर लिहून देणार यांनी काही बोजे निर्माण केलेले नाही, असे लिहून देणार हे खात्रीलायकरित्या सांगत आहेत.

२) वर कलम १ (ब) यांत वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीचे लिहून देणार हे मालक व विकसनकार आहेत. त्यामुळे त्यांची पाहीजे तशी विक्री, विल्हेवाट करण्याचा त्यांना अधिकार आहे. लिहून देणार यांचे अन्य भागीदारांनी वा मिळकत मालकांनी याबाबत तक्रार केल्यास त्याचे निवारण लिहून देणार हे स्वत: करतील, त्याची तोशिष लिहून घेणार यांना लागू देणार नाही.

३) वर कलम १ (ब) यांत वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीचा कब्जा उपरोक्त मुदतीत लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना देतील. मात्र तोपावेतो किंमतीची तसेच खर्चाची सर्व रक्कम लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांचेकडून मिळणे आवश्यक आहे. याप्रमाणे सर्व रकमा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेनंतरच उपरोक्त मुदतीत मिळकतीचा कब्जा लिहून घेणार यांना दिला जाईल.

७) सदरचा करारनामा हा महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅटस अॅक्ट, १९६३ अथवा महाराष्ट्र अपार्टमेंट अॅक्ट, १९७० अथवा महाराष्ट्र को–ऑप. सोसायटीज अॅक्ट, १९६० तसेच रिअल इस्टेट (रेग्युलेशन अॅण्ड डेव्हलपमेंट) अॅक्ट, २०१६ चे तरतुदीस व नियमास अनुसरून केलेला आहे, त्यातील तरतुदीप्रमाणे लिहून देणार हे अपार्टमेंट अथवा सोसायटी स्थापन करणार आहे.

८) वर नमूद केलेल्या रकमे व्यतिरीक्त परिशिष्टात वर्णन केलेल्या मिळकतीसाठी लिहून घेणार यांनी खालीलप्रमाणेचे गोष्टींसाठी खर्च अलाहीदा दयावयाचे आहेत.

अ) एकूण कॉम्प्लेक्ससाठी डी.पी. बसवावी लागल्यास त्याचा खर्च यापैकी हिस्सेराशीने होणारी रक्कम अलाहीदा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना मागणी होतांच सात दिवसांत देण्याचा आहे.

ब) लिहून घेणार यांचे फ्लॅटसाठी बसविण्यात येणारे इलेक्ट्रिक मिटर व डिपॉझिट हा संपूर्ण खर्च तसेच म्युन्सिपल कॉमन वॉटर मिटर व डिपॉझिट यातील हिस्सेराशीने येणारी रक्कम, अशा रकमा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना बांधीव भागाचे रकमे व्यतिरीक्त जी होईल, ती कब्जा घेणेपुर्वी देण्याचे आहेत. तसेच स्वतंत्र मिटर मिळेपावेतो लिहून घेणार हे मिळकतीचा वापर करत असल्यास येणारे विज बिल हिस्सेराशीने दयावयाचे आहे.

क) मिळकतीचे ठिकाणी बोरींग केल्यास त्याठिकाणी होणारा खर्च तसेच पुढे त्याचे इलेक्ट्रिक चार्जेसचा खर्च तुम्ही हिस्सेराशीने देण्याचा आहे.

ड) स्थापन होणारे अपार्टमेंटचे नोंदणीकामी होणारा खर्च सामाईक देणेचा आहे.

इ) प्रस्तुत कराराचा तसेच यानुसार होणारा अंतीम दस्तऐवज याकामी वकील फी साठी होणारा खर्च लिहून घेणार यांनी अलाहीदा देणेचा आहे.

फ) लिहून घेणार यांनी अपार्टमेंटचे मेन्टेनन्साठी वन टाईम मेन्टेनन्स रक्कम रूपये _____ मात्र ठरलेल्या रकमे व्यतिरीक्त अलाहीदा दयावयाची आहे.

९) या दस्तऐवजासोबत लिहून घेणार यांचे भोगवटयास जरूर ते सर्व दस्तऐवज कर्ज प्रकरणाकामी लागणारे आवश्यक ते सर्व दस्तऐवज लिहून घेणार यांचे ताब्यात दिले आहेत.

१०) प्रस्तुत दस्तऐवजाकामी होणारा संपूर्ण खर्च जसे स्टॅम्प, लिहीणावळ, नोंदणावळ, वकील फी, इत्यादी हा लिहून घेणार यांनी केलेला आहे व सोसलेला आहे. तसेच अंतीम दस्तऐवजाचा होणारा स्टॅम्प लिहीणावळ, नोंदणावळ, वकील फी, इत्यादी खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे.

११) सदर करारनाम्याचे संदर्भात लिहून घेणार यांनी व करारनाम्यात जो पत्ता दिलेला आहे, त्या पत्त्यावर लिहून देणार यांचेकडून पत्र व्यवहार केला जाईल व अशाप्रकारे केलेला पत्र व्यवहार लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल आहे, असे समजण्यात येईल.

१२) प्रस्तुत करार बांधकामाचा, ठेकेदार आणि मालक यांचे दरम्यानचा नाही. प्रस्तुत करार हा बांधीव जागा खरेदी देणेसंबंधीचा आहे. लिहून देणार यांनी तयार केलेले स्पेसिफिकेशन्स लिहून घेणार यांनी मान्य केलेले आहे. लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे कॉन्ट्रॅक्टर नाही अथवा लिहून देणार यांची नियुक्ती कॉन्ट्रॅक्टर

म्हणून लिहून घेणार यांनी केलेली नाही. त्यामुळे प्रस्तुत व्यवहारास महाराष्ट्र सरकारचा कायदा, सेल्स टॅक्स याप्रमाणे कर भरण्याची गरज नाही. मात्र यदाकदाचित असा कर भरण्याची जबाबदारी आली, तर ती लिहून घेणार यांची आहे. सबब अशाप्रकारे कराबद्दल लिहून देणार यांचेकडे मागणी करण्यात आली तर ती रक्कम लिहून घेणार यांनी भरून देण्याची आहे आणि यदाकदाचीत ती रक्कम लिहून घेणार यांनी भरून दिली नाही आणि लिहून देणार यांना भरावी लागली तर ती रक्कम नुकसान, व्याजासह वसुल करण्याचा हक्क लिहून देणार यांस असून त्याप्रमाणे रक्कम लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचेपासून वसूल करतील. लिहून देणार यांनी अगोदरच बांधकाम सुरू केले आहे, हे ही लिहून घेणार यांस माहीती आहे.

१३) प्रस्तुतचा दस्त हा लिहून घेणार व लिहून देणार यांचेवर तसेच त्यांचे पश्चात त्यांचे वालीवारसांवर बंधनकारक आहे व राहील. तसेच लिहून घेणार यांचेपासून मुदतीत रक्कम न मिळाल्यास प्रस्तुतचा करार रद्द करण्याचा संपूर्ण हक्क, अधिकार लिहून देणार यांना आहे. रक्कम मुदतीत न मिळाल्यास करार आपोआप रद्द झाला आहे, असे समजले जाईल व लिहून घेणार यांचेपासून मिळालेली रक्कम ही लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना त्यांनी करार रद्द केल्याचा लेख लिहून देणार यांचे लाभात लिहून व नोंदवून दिलेनंतर परत केली जाईल.

१४) या करारनाम्यात परिशिष्ट व मध्ये नमूद सुखसोयी या सामाईक रहातील. त्या सुखसोयी सोडून इतर सर्व सुखसोयी यांचे नियंत्रण करण्याचा अधिकार लिहून देणार यांनाच राहील. तसचे परिशिष्ट क मध्ये नमूद केलेले क्षेत्र हे नियंत्रित क्षेत्र असेल. त्याचे

नियंत्रण करण्याचा अधिकार लिहून देणार यांना असेल. त्यात लिहून घेणार यांना कोणताही हक्क व अधिकार नसेल.

१५) सदर करारात नमूद इमारतीबाबत काही त्रुटी आढळून आल्यास त्या कायदयाप्रमाणे विहीत मुदतीत दुरूस्त करण्याची जबाबदारी लिहून देणार यांची राहील. मात्र त्या त्रुटींचे स्वरूप स्ट्रक्चरल डिफेक्ट असे असल्यासच ती जबाबदारी लिहून देणार यांची राहील. सर्वसाधारण वापरामूळे ज्या त्रुटी आढळून येतील त्यांची जबाबदारी लिहून देणार यांचेवर रहाणार नाही.

१६) प्रस्तुतचा दस्त इंडियन रजिस्ट्रेशन ॲक्टनुसार नोंदवून घेणे, ही लिहून घेणार यांची जबाबदारी आहे. याची जाणीव लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांस दिलेली आहे. तो दस्त मुदतीत नोंदवून घेणे ही लिहून घेणार यांची जबाबदारी आहे. तसेच लिहून देणार हे लिहून घेणार यांस स्थापन होणारे सोसायटी अथवा अपार्टमेंटचे सभासद होणेकरीता हरएक प्रकारचे कागदपत्रावर, प्रतिज्ञापत्रांवर, दस्तांवर सहया करून दयावयाचे कबुल व मान्य केलेले आहे. अशाप्रकारे लिहून घेणार यांनी त्यांचे हिस्सेराशीप्रमाणे येणारा खर्च करावयाचा आहे.

१७) वर कलम १ (ब) यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीचे किंमतीपोटी या करारावर लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांचेपासून रक्कम रूपये _____/— (अक्षरी रूपये _____ _____मात्र) चा भरणा पावला आहे, तो खालीलप्रमाणे :—

रक्कम रूपये	तपशिल

रू. /— अक्षरी रूपये _____ मात्र

उपरोक्त तपशिलात नमूद केलेप्रमाणे लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांचेपासून रक्कम रूपये _____/— (अक्षरी रूपये _____मात्र) चा भरणा मिळालेला असून त्याबद्दल लिहून देणार यांची कोणतीही तक्रार नाही.

परिशिष्ट "अ"

१. आतील प्लास्टर नेरू जिप्शम, बाहेरील प्लॉस्टर डबल कोट सॅण्ड फेस

२. प्रत्येक फ्लॅटमधील आतील सर्व दरवाजे, बाथरूम दरवाजा तसेच टेरेसचा दरवाजा हे फ्लश डोअर असेल.

३. तीन ट्रॅक्सच्या ॲल्युमिनियम पावडर कोटेड खिडक्या (कन्सिल्ड टाईप कुलूपसह) ४ मिमि जाडीचे प्लेन काच तसेच डासांचे जाळीसह व एम.एस.सिक्युरिटी ग्रिल प्रकाराचे.

४. २४ बाय २४ इंच आकाराच्या व्हर्टीफाईड टाईल्स.

५. संडास, बाथरूम आणि कॉमन टेरेस यामध्ये आय.पी.एस. प्रकारचे वॉटर प्रुफींग केले जाईल.

६. प्लंबिंग वर्क हे पी.व्ही.सी. पाईप्स मध्ये आणि साईनेटेशन वर्क पी.व्ही.सी. पाईपमध्ये असेल.

७. किचनमध्ये किचन ओटा हा ग्रेनाईटमध्ये त्यासोबत स्टेनलेस स्टीलचे एक सिंक, एक नळ कनेक्शनसह असेल.

८. प्लेन/रंगीत ग्लेझ टाईल्स ४ फुटापर्यंत किचन ओटयावरती असतील.

९. संडास व बाथरूममध्ये प्लेन/रंगीत ग्लेझ टाईल्स ७ फुटापर्यंत असतील.

१०. इलेक्ट्रिक फिटींग कन्सिल्ड पध्दतीचे व बटन आय.एस.आय. मार्कचे असतील.

११. प्रत्येक रूममध्ये तीन पाईन्टस आणि गिझर, टी.व्ही. फ्रिज व टेलिफोनसाठी पाईन्टस आवश्यक त्या ठिकाणी देण्यात येतील.

१२. मुख्य व सर्व दरवाजे सनमाईकचे असतील व ग्रिलला ऑईल पेंट दोन थरांमध्ये देण्यात येईल.

१३. बाहेरील भिंतीस सेमी ॲक्रेलिक कलर व आतील भिंतीस कलर वॉश (ओ.बी.डी) देण्यात येईल.

परिशिष्ट "ब"

१. इमारतीचे मुख्य स्ट्रक्चर — आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर (आर. सी.सी. डिझाईननुसार)

२. बाहेरील बांधकाम ६' विट. आतील ४' विट बांधकाम

३. इमारतीचे ठिकाणी जमीनीखाली तसेच इमारतीचे वर प्रत्येक एक पाण्याची टाकी आवश्यक त्या प्लंबिंग सोयीसह असेल.

४. तळमजल्यावर पेव्हर्ड ब्लॉकपार्कींगची व्यवस्था असेल, त्याचा उल्लेख डिक्लेरेशनमध्ये करण्यात येईल.

५. कंपाऊंड वॉलची भिंत ही ६ इंच विट कामात असेल, त्याचबरोबर त्यास एम.एस. गेट लावण्यात येईल.
६. रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम
७. बाहेरील रंग सेमी ॲक्रॅलिक पेंटमध्ये असेल.
८. छतावर ब्रिक बॅक कोबा सिमेंट फिनीशंगसह असेल.
९. लिफ्ट (बॅटरी बॅकअपसह)

परिशिष्ट "क"

१. इमारतीतील टेरेस तसेच त्यावर ॲडक्टायझिंग करण्याचे अधिकार
२. इमारतीतील कव्हर्ड पार्कींग
३. इमारतीतील गॅरेजेस
४.

१८) वर कलम १ (ब) यांत वर्णन केलेली फ्लॅट मिळकत ही लिहून देणार यांनी ज्या सुखसुविधा दयावयाच्या आहेत, त्याचे वर्णन परिशिष्ट — 'अ' मध्ये केलेले आहे. त्या सुखसुविधा विचारात घेता व ठरविलेली किंमत योग्य व वाजवी आहे. सदर मिळकतीत लिहून घेणार यांना ज्या काही वाढीव सुखसुविधा हव्या असतील, त्या सुखसुविधा लिहून घेणार यांनी त्यांचे स्वखर्चाने लिहून देणार यांच पुर्व परवानगीने करून घ्याव्यात. त्यास लिहून देणार यांची हरकत राहणार नाही. तसेच सोयीसुविधा व्यतिरीक्त जादा सुविधा लिहून घेणार यांना करून घ्यावयाच्या असल्यास वेगळा मोबदला लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अदा करावयाचा आहे.

येणेप्रमाणे प्रस्तुतचा करारनामाचा दस्तऐवज लिहून देणार यांनी त्यांचे राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, समजून, उमजून, कोणत्याही दडपणास बळी न पडता लिहून घेणार यांचे लाभांत खालील साक्षीदारासमक्ष सहया करून लिहून मे. दुय्यम निबंधंक साहेब, नाशिक यांचेकडे नोंदवून दिलेला आहे.

हा फ्लॅट विक्रीचा करारनामा असे.

ता.म.

१. श्री. विनोद ललितकुमार छाजेड,
२. श्री. संदीप नयनसुख ब्रम्हेचा,
३. श्री. सुशिल पुखराज राका,
४. श्री. प्रकाश कपूरचंद कोटेचा,
५. सौ. विमला प्रकाश कोटेचा,
६. श्री. सचिन प्रकाश कोटेचा,
७. श्री. राहुल प्रकाश कोटेचा,
८. निर्मिती बिल्डटेक, तर्फे भागीदार

अ. ——————————

श्री. यशपाल अभय टाटीया,
स्वत:करीता आणि अ.क्र. १ ते ७
यांचेतर्फे जनरल मुखत्यार म्हणून.

ब. ——————————

श्री. दिपक बाळासाहेब धारराव,
स्वत:करीता आणि अ.क्र.
१ ते ७
यांचेतर्फे जनरल मुखत्यार म्हणून.
लिहून देणार

१. _____
श्री.

२. _____
सौ.
लिहून घेणार

साक्षीदार :—

१. _____

२. _____