प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजून प्रवर्तकाकडून करावयाच्या वेश्माची विक्री करण्याचे मान्य करीत आहे.

तसेच याउपरही भविष्यात कोणत्याही कारणास्तव सदरहू प्रकल्पाचे/इमारतीचे संबंधाने लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या बदलाने वर नमूद उपलब्ध चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदर वाढीव चटई क्षेत्रावर लिहून देणार /प्रवर्तक यांचा मालकी हक्क राहिल व त्यानुसार सदर वाढीव चटई क्षेत्रानुसार बांधकाम करण्याचा हक्क लिहून देणार / प्रवर्तक यांना ाहिल त्यावर ल्लिहून घेणार/ वाटपग्रही यांनी कोणतीही हरकत घ्यावयाची नाही, मात्र इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होवून तसेच भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवून प्रकल्प वाटपग्रही व्यक्तीच्या संघाला हस्तांतरीत झाले नंतर अशा कोणत्याही चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदरचे वाढीव चटई क्षेत्र हे वाटपग्रही व्यक्तीच्या संघाला सामाईक हक्काचे व अधिकाराचे म्हणून वर्ग करण्यात येईल.

४.१) जर प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी प्रकल्प/ उक्त इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून वाटपग्रहीस मुदतीत कब्जा देण्यास कसूर केल्यास अशा प्रसंगी , लिहून देणार / प्रवर्तक प्रकल्प रद्द करू इच्छीत नसल्यास, त्यावेळे पावेतो , लिहून घेणार / वाटपग्राहीकडून लिहून देणार / प्रवर्तक यांना किंमती पोटी जेवढी रक्कम प्राप्त झालेली आहे, त्या रक्कमेवर विलंबाच्या प्रत्येक महिन्यासाठी**१८% द. सा. द. शे. व्याज** किंवा नियमात विनिर्दिष्ट या पेक्षा जे जास्त असेल ते व्याज हे , ताबा/ कब्जा देण्यात येई पर्यंत लिहून देणार / प्रवर्तक देण्याचे मान्य करीत आहेत, या उलट या कराराच्या अटींनुसार लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देय असलेल्या सर्व प्रलंबीत रक्कमांवर रक्कम देय असेल त्या दिनांकापासून **१८% द. सा. द. शे. व्याज किंवा नियमात विनिर्दिष्ट** या पेक्षा जे जास्त असेल ते केल्याप्रमाणे लिहून घेणार हे लिहून देणार यांना व्याज देण्याचे मान्य करीत आहेत.

४.२) वरील उपखंड (४.१) च्या बाबतीत आकरावयाच्या व्याजाच्या लिहून देणार / प्रवर्तकाच्या हक्कास बाधा न आणता, या करारान्वये (संबंधीत प्राधिकरणाकडून आकारण्यात येणाऱ्या करांचा लिहून घेणार यांचा प्रमाणशिर हिस्सा आणि इतर कर, जावक रक्कमा यासह) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम/ रक्कमा ह्या देय दिनांकास प्रदान करण्यास कसूर करण्याऱ्या वाटपग्रही व्यक्तीस संबंधीचा आणि तीन हप्त्याचे प्रदान करण्यास कसूर करणाऱ्या वाटपग्रही व्यक्ती संबंधीचा स्वत:च्या मताने करार कायमस्वरूपी रद्द करण्याचा एकतर्फी हक्क लिहून देणार/ प्रवर्तक यांना राहिल.

परंतु प्रवर्तक/ लिहून देणार हा करार समाप्त करण्याचा त्याचा उद्देशे असल्याची व करार समाप्त करण्याच्या उद्देशाच्या संबंधातील भंग झालेल्या अटी व शर्ती नमूद करून तशी **१५ दिवस** मुदतीची नोटीस लिहून घेणार यांना लिहून घेणार यांनी दिलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोहोच देय डाकेने देण्यात येईल. सदर नोटीस कालावधी मध्ये लिहून देणार यांनी / प्रवर्तकाने नमूद केलेला किंवा केलेल्या शर्त भंग दूर करण्यास लिहून घेणार यांनी कसूर केल्यास सदरची **१५ दिवसाची** मुदत संपले नंतर 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 मिळकत त्रयस्थ इसमांस विक्री करण्यास हक्कदार असेल व तसे लिहून देणार /प्रवर्तक यांना स्वातंत्र असेल.

परंतु आणखी असे की, वर नमूद केल्या नुसार सदर करार समाप्त झाल्यावर प्रवर्तक/ लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना त्या तारखेपावेतो लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांनी अदा केलेल्या किंमतीचे हप्त्याचे एकूण रक्कमेपैकी **५% रक्कम** परिसापन हानीच्या स्वरूपात कपात करून तसेच इतर कोणत्याही देय असणाऱ्या कोणत्याही रक्कमेच्या समायोजनेस व वसुलीस आधीन राहून उर्वरीत रक्कम करार समाप्तीच्या दिनांकापासून **३० दिवसाचे** 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 तशा रक्कमा लिहून घेणार यांना परत करण्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

५) प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी उक्त इमारतीत व सदनिकेमध्ये पूरवायच्या सुविधा, खिळण्या व जोडण्या (fixtures and fittings) आणि स्वच्छता विषयक जोडण्या व उद्वाहन या सारख्या सोयी सुविधा यांचे तपशिलासह सविस्तर माहिती या करारासोबत **जोडलेल्या परिशिष्ट – ३** मध्ये नमूद करून दिलेली आहे.

६) प्रवर्तक / लिहून देणार हे लिहून घेणार / वाटपग्राही व्यक्तीला वाटपग्राही व्यक्तीने प्रस्तुतचे करारामध्ये नमूद सर्व देयकांचे प्रदान देय दिनांकास केल्यास **दिनांक ३०/१२/२०१९ रोजी** किंवा त्यापूर्वी सदनिका/ वेश्माचा ताबा देतील, जर प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे कडून सर्व देयकांचे वेळेवर प्रदान होवून देखील वर नमूद दिनांकास प्रवर्तकाचे / लिहून देणार यांचे आवाक्याबाहेरील कारणांमुळे लिहून घेणार यांना कब्जा देण्यास कसूर केल्यास / कसूर करीत असल्यास किंवा हयगय करीत असल्यास तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याचे दिनांकापासून व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याचे दिनांकापर्यंत वरील **खंड ४.१** मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने प्रवर्तक/ लिहून देणार सदनिकेच्या सबंधात वाटपग्राही/ लिहून घेणार यांचे कडूनमिळालेल्या किंमतीच्या रक्कमेचा 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 / वेश्म असेल ती इमारत पूर्ण होण्यास जर

(अ) युद्ध , नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती

(ब) शासनाची, न्यायालयाची आणि किंवा इतर सार्वजनिक अथवा समि प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस , आदेश, नियम, अधिसूचना या कारणांमुळे विलंब होत असेल तर,

(क) शासन/ प्राधिकारणाकडून कोणतीही परवानगी मिळण्यास विलंब होत असेल तरी.

(ड) लिहून घेणार यांचे कसुराने उपरोक्त तारखेस सदनिकेचा/ वेश्माचा ताबा देण्यासाठी विनाव्याज मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

७,१) ताबा घेण्यासाठी कार्यपद्धती :

प्रवर्तक/ लिहून देणार हे , सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविल्यावर आणि करारानुसार वाटपग्राही / लिहून घेणार यांनी केलेल्या संपूर्ण प्रदानानुसार **०७ दिवसाचे** आत वाटपग्राहीस ताबा स्विकारणे संदर्भाने लेखी कळवतील व ताबा लेखी स्वरूपात देवू करतील, तसेच अशा नोटीशीचे **३ महिन्याचे** आत प्रवर्तक/ लिहून देणार हे लिहून घेणार / वाटपग्राही यांचे लाभात तसेच वाटपग्राही संघांची स्थापना करून करून संघाचे लाभात आवश्यक हस्तांतरण दस्त करून देतील. त्यात कसूर झाल्यास वाटपग्राहीची क्षतिपूर्ती करण्याचे प्रवर्तक मान्य करीत आहेत व हमी देत आहेत. लिहून घेणार / वाटपग्राही हे प्रवर्तकाने किंवा यथास्थिती , वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारीत केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य व कबूल करीत आहेत.

सदर ताबा स्विकारणेपूर्वी प्रस्तुतचे करारानुसार लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी संपूर्ण देय रक्कमा , किंमतीच्या रक्कमा/करांच्या रक्कमा/ विलंबाचे कालावधीचे व्याज असल्यास त्या रक्कमा अगर इतर रक्कमा प्रवर्तक / लिहून देणार यांना देणे बंधनक कारक राहणार आहे. सदर रक्कमा पूर्णपणे अदा केल्या शिवाय लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना उक्त सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा देण्यात येणार नाही. त्यासाठी खालील पत्त्यावर संपर्क साधावयाचा आहे.

वाटपग्राही / लिहून घेणार

फोन नंबर

मेल आयडी

लिहून देणार/ प्रवर्तक

मे. गोविंदा कन्स्ट्रक्शन भागीदारी संस्था तर्फे भागीदार
(१) श्री. गजानन देविदास पाटील
(२) श्री. प्रकाश सोपान पाटील
ऑफीस पत्ता : एन - ४१ / व्ही अे -२/१/२,
सावतानगर, सिडको नाशिक ४२२००९.
मेल आयडी
फोन नंबर :

७.२) वाटपग्राही / लिहून घेणार यांनी वर नमूद केल्यानुसार रक्कमांचे प्रदान केल्यानंतर प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी उक्त सदनिका वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहे असे कळविणारी

लेखी नोटीस वाटपग्राहीला दिल्यापासून **१५ दिवसाचं आत** लिहून घेणार / वाटपग्राही हे उक्त सदनिका मिळकतीचा ताबा घेतील.

७.३) सदनिकेचा ताबा घेण्यात वाटपग्राहीने / लिहून घेणार यांनी कसूर केल्यास :

वर नमूद कलम / खंड ७.१ नुसार प्रवर्तकाकडून / लिहून देणार यांचे कडून लेखी सुचना प्राप्त झाल्यावर लिहून घेणार / वाटपग्राही प्रवर्तकाकडून / लिहून देणार यांचे कडून आवश्यक दस्ताऐवजे करून दिल्यावर ताबा घेतील आणि प्रवर्तक / लिहून देणार हे लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना उक्त सदनिकेचा ताबा देतील. जर लिहून घेणार/ वाटपग्राही यांनी मुदतीत ताबा घेण्यास कसूर केल्यास लागू असेल त्या प्रमाणे लिहून घेणार / वाटपग्राही देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमीतपणे पात असतील.

७.४) जर वाटपग्राहीला वेश्माचा ताबा दिल्याचे दिनांकापासून **पाच वर्षाचे कालावधीत** , सदनिकेमध्ये/ वेश्मामध्ये किंवा ज्या इमारतीमध्ये सदनिका आहे त्या इमारती मध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेले साहित्य, कारागिरी, दर्जा वि सेवेची तरतूद ह्या कराराप्रमाणे नमूद असलेल्या तपशिलाप्रमाणे नसल्यास अगर कोणतेही बांधकाम दोष असल्यास सदरच्या बाबी, दोष वाटपग्राहीने प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिलेनंतर, जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तकाकडून स्वत:च्या खर्चाने असे दोष दूर करतील आणि असे दोष दूर करणे शक्य नसल्यास त्याबाबती वाटपग्राही अधिनियमान्वये तरतूद केलेल्या रितीने अशा दोषाबद्दल प्रवर्तकाकडून नुकसान भरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर इमारती मध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा साहित्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर हे प्रकरण ताबा सुपुर्द केल्याच्या दिनांकापासून **पाच वर्षाच्या** कालावधीत वाटपग्राही यांनी नियामक प्राधिकरणाकडून निर्धारीत करण्यात

येईल अशी फी प्रदान केल्यावर स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम २०१६ चे कलम - ७२ अन्वये अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल.

तसेच वाटपग्राहीच्या सदर बाबींच्या 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.

८) वाटपग्राही हे सदर उक्त सदनिका मिळकत ही निवास/ रहिवास याच प्रयोजनासाठी वापर करतील तसेच वाटपग्राही यांना वाहनतळ देण्यात येत असेल तर त्या मालकी देण्यात आलेल्या वाहनतळाचा वापर केवळ वाहनतळ या प्रयोजनसाठी करतील.

९) वाटपग्राही , इमारतीमधील वेश्मीकांच्या इतर वाटपग्राही सह प्रवर्तक स्वमताने व स्वेच्छानिर्णयाने ठरवली अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था, संघ किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि प्रयोजनार्थ , प्रस्तावित संस्थेच्या संघाच्या उपविधी सह नोंदणी आणि किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवजे या वेळोवेळी सही करील व ते करून देईल आणि प्रवर्तकाला वाटपग्राहीच्या सामाईक संघाची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणून, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस दस्तऐवज पाठविल्या पासून **०७ दिवसांचे** आत ते यथोचितरित्या भरली, त्यावर सही करील आणि ते प्रवर्तकाकडे परत पाठवील. यथास्थिती सहकारी संस्था किंवा कंपनीचा निबंधक किंवा अन्य कोणताही सक्षम प्राधिकारी याद्वारे आवश्यक असेल त्याप्रमाणे, उपविधीचा मसुदा किंवा ज्ञापन आणि किंवा संस्थापन नियमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले असतील तर वाटपग्राही हरकत घेणार नाही.

१०) लिहून घेणार / वाटपग्राही हे सदर करारनाम्यानुसार लिहून देणार / प्रवर्तक हे मागणी करतील त्यानुसारं **१५ दिवसाचें आत** खालील रक्कमा लिहून देणार यांना देतील.

(अ) संस्था/ संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी होणारी खर्चाची रक्कम.

(ब) पाणी, विद्युत आणि इतर उपयुक्त सुविधा व सेवा जोडणीपोटी जमा करावयाची रक्कम.

(क) संस्था / संघ किंवा मर्यादित कंपनीच्या खर्चाकरीता तात्पुरत्या मासिक अंशादानापोटी जमा करावयाची रक्कम.

(ड) या व्यतिरिक्त अधिनियमानुसार प्रवर्तकाचे दायीत्व नसलेली मात्र सदनिका/ प्रकल्पा संदर्भाने अदा करावी लागेल ती रक्कम.

(इ) संस्था / संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी न्यायवादी / अधिवक्ता यांच्या व्यावसायीक खर्चाची रक्कम.

(उ) संस्था / संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांच स्थापना आणि नोंदणीसाठी मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी फी पोटी रक्कम.

११) **प्रवर्तकाचे प्रतिनिधीत्व आणि आश्वासने :**

प्रवर्तक, याद्वारे पुढीलप्रमाणे वाटपग्राहीचे प्रतिनिधित्व करीत आहे आणि आश्वासन देत आहे.

(एक) प्रवर्तकाकडे या करारनाम्यास जोडलेल्या मालकी हक्क अहवालामध्ये घोषित केल्याप्रमाणे प्रकल्पाच्या जमीनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्री योग्य मालकी हक्क आहे आणिक प्रकल्पाच्या जमीनीवर विकासकामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमल बजावणी करीता प्रकल्पाच्या जमीनीच्या वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशीर कब्जा देखील आहे.