मिळकत क्र.
मुल्यांकन दर -
बाजार मुल्यांकन -
अनुषंगिक मिळकत -
मुद्रांक शुल्क रु. -
नोंदणी फी -

फ्लॅट विक्रीचा करारनामा

फ्लॅट विक्रीचा करारनामा आज दिनांक ...... माहे सप्टेंबर इसवीसन 2017 रोजी ... वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी

1.श्री..........................

उ.व....... धंदा-.........................

पॅन नं.........................

2.श्री..........................

उ.व...........धंदा-..........................

पॅन नं...................................

दोघे रा...
....

— लिहून घेणार / वाटपग्राही

यांसी.....

श्री. प्रविण रंगाजी आहिरे
उ.व.- 72 , धंदा - सेवानिवृत्त
रा.एन 53,सी एच 13/6,शिवाजी चौक,पाटील नगर,
नविन नाशिक. यांचे जनरल मुखत्यार म्हणुन व
विकसन कर्ता म्हणुन
मे. तुळशी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार
1) श्री. तुषार पांडुरंग महाले
उ.व.- 29, धंदा- व्यवसाय व शेती
रा.ॐ नमो नारायणा बंगला, मरीमाता मंदीर जवळ,
कामटवाडे नाशिक . 422010
2) श्री. भानुदास परशुराम काळके
उ.व.- 44 , धंदा- व्यवसाय
रा.फ्लॅट नं. 15,भाग्यश्री अपार्टमेंट , कोठावदे नगर,
कामटवाडे, नाशिक . 422010
3) श्री. राहुल अशोकराव मोजाड
उ.व - 26 , धंदा- व्यवसाय
रा.गणेश मंदीर जवळ, 79/1/बी , मुक्ता फार्म,
भगुर पांढुर्ली रोड, भगुर, नाशिक.
पिन नं. 422502 ,
पॅन नं. ए ए ओ एफ के 7127 एल

— लिहून देणार / विकसक/वाटपवाले

कारणे करारनामा लिहून घेणार देत आहे की,

वस्तुत: इसमाने अनुसूचीत नमूद परिशिष्ट-अ मध्ये सविस्तर नमूद केलेल्या मौजे कामटवाडे, ता.जि. नाशिक येथील सर्वे नं. 270/2 पैकी प्लॉट नं. 40 + 41, यांसी क्षेत्र 446.76 चौ.मि. या मिळकतीचे मालक लिहून देणार श्री. यशवंत रंगनाथ अहिरे यांचे खरेदी मालकीची असून त्याप्रमाणे मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटला नोंद 3362 ही झालेली आहे. त्या अन्वये ज्या हक्क व अधिकाराने सदर कलम 1 मध्ये वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत ही लिहून देणार यांनी विकसीत करावयाची असून त्याकामी मे.तुलसी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. तुषार पांडुरंग मराठे व इतर यांना विकसीत करणे कामी दिलेली असून सदरचा विकसन करारनाम्याचा (डेव्हलपमेन्ट ॲग्रीमेंट) दस्त मे.दुय्यम निबंधक साहेब नाशिक-4 यांचे कार्यालयात दस्त क्र. 11813 व 11814 दिनांक 31/12/2014 अन्वये नोंदविलेला आहे. सदर करारान्वये मिळालेल्या हक्क व अधिकारांत विकसन कर्ता या भागीदारी संस्थेने सदर मिळकत विकसीत करून सदर मिळकतीवर इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले असून सदर मिळकतीवर इमारतीचे बांधकाम करणे कामी सी झोन चा टी.डी.आर. विकत घेतलेला असून त्याचा फर्मोल खरेदीखताचा दस्त हा मे.दुय्यम निबंधक सो. नाशिक-3 यांचे कार्यालयात दस्त क्र. 7624/2015 दि. 08/12/2015 अन्वये नोंदविलेला असुन त्याचा टी.डी.आर. प्रमाणपत्राचा क्र. 719 दि. 10/11/2015 असा आहे.

अशाप्रकारे लिहून देणार हे सदर जमिन मिळकतीचे मालक झालेले आहेत व सदरहु जमिन मिळकत विकसीत करण्याचा संपूर्ण कब्जा व अधिकार लिहून देणार यांना प्राप्त झालेले आहेत.

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

तसेच जमिन मिळकतीवर अगर त्यावरील बांधकामावर आजमितीस कोणतेही अडथळे अगर हरकती नाहीत.

तसेच सदरहु जमिन मिळकतीवर कोणतेही अतिक्रमण नाही.

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

तसेच लिहून देणार यांना सदरहु मिळकतीवर प्रकल्प राबविण्याचा, बांधकाम करून बांधीव भाग विक्री करण्याचा तसेच खरेदीदारांकडून रक्कम स्विकारण्याचा, खरेदीदाराचे नावाने विविध दस्तऐवज लिहून देण्याचा संपूर्ण हक्क लिहून देणार यांना प्राप्त आहे.

सदरहू जमिन मिळकत ही लिहून देणार यांचे कब्जात,उपभोगात व मालकी वहिवाटीत आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी सदरहू जमिन मिळकतीवर बांधकाम करण्याचे / प्रकल्प राबविण्याचे ठरविलेले असून त्यानुसार सदरहू प्रकल्पामध्ये आजमितीस मंजुर इमारत नकाशानुसार एकुण 1 इमारतीचे बांधकाम प्रस्तावीत असून सदरहू प्रकल्पास " कुलश्री नेस्ट " असे संबोधण्यात आलेले आहे. प्रत्येक सदर इमारतीमध्ये तळ + चार असे मजले आहेत. असे बांधकाम प्रस्तावित आहे. या शिवाय भविष्यात नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचे नियमावलीत बदलामुळे चटई निर्देशांकामध्ये वाढ झाल्यास त्यानुसार प्रस्तावित बांधकामामध्ये वाढ करण्यात येईल.

लिहून घेणार यांना सदरहू प्रकल्पातील .... मजल्यावरील सदनिका/वेश्म क्र. ३ ....घेणे करण्यात स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेला आहे. सदर सदनिका / वेश्म क्र...... यास या पुढे सदर प्रस्तावित सदनिका / उक्त सदनिका / वेश्म असे संबोधलेले आहे. व सदर मिळकतीचे वर्णन या दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशिष्ट - 2 मध्ये केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी प्रकल्पाचे व त्यामधील इमारती व इतर बांधकामाचे संदर्भाने इमारत नकाशे, आरेखने व इतर संरचनात्मक नकाशे तयार करण्यासाठी वास्तुशास्त्रज्ञ श्री. अशोक जामदार यांची नेमणुक केलेली असून स्थापत्य अभियंता श्री. अशोक जामदार यांची नेमणुक केलेली आहे व त्यानुसार बांधकाम पूर्ण होई पर्यंत वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांच्याकडून कालबाह्यिक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केलेले आहे. मात्र नियुक्त वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांची नेमणुक रद्द करण्याचा तसेच त्यांचे ऐवजी दुसरे वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांची नेमणुक करण्याचा हक्क लिहून देणार यांना अबाधित राहणार आहे.

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

आणि ज्याअर्थी, सदरचे जमिन मिळकती संदर्भाने लिहून देणार यांचे मालकी हक्क दर्शविणारी व मिळकतीचे टायटल संदर्भाने असलेली संपूर्ण कागदपत्रे जसे की, 7/12 उतारे, नोंदी, खरेदीखते व इतर दस्तऐवज 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 यामध्ये नमुद कागदपत्रे यांच्या प्रती लिहून घेणार यांना निरीक्षणासाठी व अवलोकना कामी उपलब्ध 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 प्रकाशित मालकी हक्काच्या तपशील दर्शविणारा व अॅडव्होकेटने प्रमाणित केलेला प्रमाणपत्रासह अद्यावत तसेच मिळकत पत्रीका, 7/12 उतारा, नोंद यांच्या नक्कली अभिलेखातील प्रमाणित प्रती प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेल्या असून त्यास अनुक्रमे जोडपत्र क. "ए" व "बी" म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरहु प्रकल्पा करीताचे इमारत नकाशा हा नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी मंजुर केलेला असुन त्याची स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असुन त्यास जोडपत्र क. "सी" म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी प्रस्तावीत केल्याप्रमाणे इमारत नकाशानुसार बांधकाम व उक्त प्रकल्पासाठी बांधावयाचे प्रस्तावीत असलेल्या [illegible] स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असून त्यास जोडपत्र क. " 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 स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असून त्यास जोडपत्र क. " ई " म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

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

आणि ज्याअर्थी, उक्त नकाशे मंजुर करतांना, संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी, शर्ती विनिर्देश व निर्बंध निर्धारीत केले असल्यास लिहून देणार यांनी मिळकत विकसीत करतांना त्याचे पालन करण्याचे कबुल केलेले आहे व त्यानुसार उक्त इमारतीला संबंधीत बांधकाम पुर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटा पत्र मिळवून देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरहु जमिन मिळकती संदर्भाने मिळकत बिनशेती प्रयोजनार्थ वर्ग करणेकामी मे. जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांनी परवानगी / आदेश दिलेला असून त्याचा पत्र मे. जिल्हाधिकारी सो. नाशिक यांचे कार्यालयातील पत्र क. महसूल-3/बि. शे. प्र. क्र. [illegible] दिनांक 15/10/[illegible] प्रमाणे आहे. सदर आदेश हा मिळकतीचे पुर्वीचे मालकांनी मिळविलेले आहेत. सबब त्यासंदर्भाने लिहून देणार यांचे [illegible] नाही.

आणि ज्याअर्थी, सदनिकेसाठी लिहून देणार यांनी प्रस्तावित केलेला इमारत नकाशा हा नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी पत्र क्र. एल.एन.डी./बीपी/बी-2/664/73 दिनांक 31/03/2016 अन्वये मंजूर केलेला आहे.

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

आणि ज्याअर्थी, लिहून घेणार यांना सदरहू प्रकल्पामधील सदनिका मिळकत म्हणजेच प्रस्तुत दस्ताचे अखेरीस नमूद परिशिष्ट-2 मध्ये सविस्तर नमूद सदनिका / फ्लॅट 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, परिसेवा कुपनलिकेखालील क्षेत्र, केवळ लिहून घेणार यांचे उपयोगासाठी उक्त सदनिकेला संलग्न असलेला सज्जा (बाल्कनी) किंवा व्हरांड्याचे क्षेत्र आणि केवळ लिहून घेणार यांचे उपभोगासाठी उक्त सदनिकेला संलग्न असलेल्या खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून, परंतु, सदनिकेच्या अंतर्गत भिंतींनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले सदनिकेचे निव्वळ वापरयोग्य चटई क्षेत्र असा आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार व लिहून घेणार हे, या करारामध्ये आणि सर्व लागू असलेल्या कायद्यांमध्ये अंतर्भूत असलेल्या संपूर्ण अटी, शर्ती व तरतुदी यांचे विश्वासपूर्वक पालन होण्यासाठी त्यांची परस्परांची घोषणापत्रे, अभिवेदने व आश्वासने यांवर विश्वास ठेवून, आता यात यापुढे नमूद करण्यात येणाऱ्या अटी व शर्तींवर स्वेच्छेने हा करार करीत आहेत.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी सदर प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम 2016 चे तरतुदी अन्वये ______________ येथील प्राधिकरणाकडे ______________ क्रमांक ______________ प्रकल्पाची नोंदणी केलेली असून सदरची नोंदणी प्रत जोडपत्र " चटई क्षेत्र " मध्ये 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 अधिन राहून लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व उभयतांचे ठरल्याप्रमाणे करारानुसार लिहून देणार यांनी सदर सदनिका मिळकत लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे मान्य केले असून लिहून घेणार हे सदरची सदनिका मिळकत खरेदी करण्याचे मान्य व कबूल करीत आहेत.

त्याअर्थी, आता, सदर करारनामा पुढील शेड्यूल व साक्षीस साक्षी असून याद्वारे लिहून व लिहून घेणार पुढील प्रमाणे मान्य करतात की,

1. लिहून देणार हे सदरहू प्रकल्प संदर्भाने स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारत नकाशा व इतर नकाशे तसेच मंजुरीच्या अटी व शर्तीनुसार सदर जमिन मिळकतीवर 1 इमारत असून त्यामध्ये सदनिका असे मंजूर इमारत नकाशाशी सुसंगत असलेल्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणार आहेत.

परंतु असे की, सदर मंजूर इमारत नकाशामध्ये आवश्यक एफएसआय नुसार अगर वाढीव एफएसआय नुसार फेरबदल करण्यास, इमारत नकाशा रिवाईज करण्यास व रिवाईज मंजूर नकाशानुसार वाढीव बांधकाम करण्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कायमची संमती दिलेली आहे. तसेच लिहून देणार यांनी बांधकाम करते वेळी कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलामुळे सदरहू मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करावयाचा असल्यास त्याकामी देखील लिहून घेणार यांनी सदरचे करारने कायमची संमती दिलेली आहे. अशावेळी लिहून घेणार यांची संमती घेणे आवश्यक राहणार नाही. तथापि शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलाचे व्यतिरिक्त लिहून देणार यांनी मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशा वेळी जर लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या सदनिका मिळकतीचे क्षेत्र, तपशिल, दिशा यामध्ये बदल होत असल्यास त्यावेळी लिहून घेणार यांची लेखी संमती घेणे लिहून देणार यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.

1-अ) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचे कडून खरेदी घेण्याचे कायम केलेली व लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या सदनिकेचे वर्णन करारनाम्याचे अखेरीस नमूद परिशिष्ट-2 मध्ये नमूद केलेल्या मिळकतीची एकूण रक्कमेनुसार किंमत कायम करण्यात आलेली असून त्यानुसार सदनिकेची किंमत हि त्यामध्ये पुरविण्यात येणाऱ्या संपूर्ण सोई व सुविधा त्याचे वर्णन करारनाम्याचे अखेरीस नमूद परिशिष्ट- 3 यामध्ये करण्यात आलेले आहे. त्यासह रक्कम रु.________________(अक्षरी रुपये ____ मात्र) अशी कायम करण्यात आलेली आहे. तसेच सदरहू सदनिके संदर्भाने लिहून घेणार यांचे मागणीनुसार लिहून घेणार यांना पार्कींग अॅलॉट करण्यात आलेली असून सदर पार्कींग जागेची वेगळी किंमत रक्कम रु.____________(अक्षरी रुपये ________________________________ मात्र) कायम करण्यात आलेली आहे. सदर पार्कींगचे क्षेत्र हे लिहून घेणार यांना मिळकतीचा ताबा देते वेळी लिहून देणार यांचे मर्जीने निश्चीत करून देण्यात येईल.

वर नमूद केल्यानुसार उक्त सदनिका मिळकतीचे पार्कींग क्षेत्रासह व इमारतीमधील सामाईक क्षेत्र व सोई तसेच सुविधांसह एकूण किंमत रु.____________ (अक्षरी रुपये ________________________________ मात्र) कायम करण्यात आलेली असून सदरहू किंमतीस लिहून घेणार यांनी उक्त सदनिका लिहून देणार यांचे कडून खरेदी घेण्याचे मान्य व कबूल केलेले असून लिहून देणार यांनी उक्त सदनिका लिहून घेणार यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

१-ब) सदरहू वर नमूद किंमती पैकी रक्कम रु.____________(अक्षरी रुपये ______________________________ मात्र) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना आगाऊ रक्कम, विसार रक्कम, आंशिक प्रदान म्हणून अदा केलेली असून उर्वरित रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना टप्प्या टप्प्याने 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, विसार रक्कम, आंशिक प्रदान म्हणून ______________________ येथील बँक क्र.______________ अन्वये दि.____________ रोजीचे चेक स्वरूपात अदा केलेले आहेत. (एकूण किंमतीच्या 10% रक्कम)
02.____________(20%)	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदरचा करारनामा नोंदविल्याचे दिनांक पासून 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. (एकूण किंमतीच्या 30% रक्कम)
03.____________(15%)	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे प्लिंथचे बांधकाम पुर्ण झाले नंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे. (एकूण किंमतीच्या 45% रक्कम)
04.____________(10%)	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे पहिल्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झाले नंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे.
05.____________(5%)	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे दुसऱ्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झाले नंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे.
06.____________(5%)	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे तिसऱ्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झाले नंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे.

07.________________(3%)

एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे चौथ्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे.

08.________________(2%)

एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे पाचव्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे. (एकूण किंमतीच्या 70% रक्कम)

09.________________(5%)

एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे विट बांधकाम पूर्ण झाले नंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे. (एकूण किंमतीच्या 75% रक्कम)

10.________________(5%)

एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त सदनिका ज्या मजल्यावरील अंतर्गत गिलावा, रचना विषयक दुरुस्त्या, टाईल्स यांचे काम पूर्ण झाले नंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे. (एकूण किंमतीच्या 80% रक्कम)

10.________________(5%)

एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त सदनिका ज्या मजल्यावरील अंतर्गत गिलावा, रचना विषयक दुरुस्त्या, टाईल्स यांचे काम पूर्ण झाले नंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे. (एकूण किंमतीच्या 80% रक्कम)

11.________________(5%)

एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे नळकाम, बाहेरील गिलावा, गच्चीचे काम पूर्ण झाले नंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे. (एकूण किंमतीच्या 85% रक्कम)

12._____________(10%) इतकी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे प्लास्टर,पाण्याचे पंप, विद्युत जोडणी, आंतर्गत मेजाची फरशबंदी व द्वार वगैरे पूर्ण झाल्यानंतर 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे. (एकूण किमतीच्या 95% रक्कम)

13._____________(5%) इतकी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होऊन तसा लिहून घेणार यांनी नोंदणीकरणाच्या संदर्भाने लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना नोटीसी कळविल्याचे दिनांकापासुन 10 दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे. (एकूण किमतीच्या 100% रक्कम)

एकुण रु. /- एकुण अक्षरी ....मात्र.

1-क) सदर अंत न्युनतम किंमत ही सदनिकेच्या ताबा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना देते वेळेपासून प्रकल्पाच्या बांधकामा संदर्भाने व चालु काम संदर्भाने लागु असलेले सर्व कर जसे जी.एस.टी. व इतर कर, उपकर लागुन आहेत म्हणजेच सदर कर किंमतीचे रकमे मध्ये समाविष्ट नाहीत. तसेच या व्यतिरिक्त भविष्यात बांधकाम चालु असे पर्यंत व त्यानंतरही अ कोणतेही कर लागु होतील ते कर हे देखील लागून आहे. त्यानुसार सदरहु बदलाने, व्यवहारानंतर तसेच सदरहु अपार्टमेंट/सोसायटी संदर्भाने लागु असलेले कर, उपकर, जी.एस.टी. व इतर कर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांनी मागणी केल्यानंतर 10 दिवसांचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहेत. तसेच राज्य शासनाने किंवा केंद्र शासनाने आणि स्थानिक संस्थेने कोणताही नव्याने कर लागु केल्यास व भरणा करावयास सदरचा कर तुम्ही तुमचे हिस्सेप्रमाणेनुसार लिहून देणार यांनी मागणी केल्यानंतर 10 दिवसांचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचा आहे. मात्र पक्षकाराचेत असा कर भरण्याची जबाबदारी असल्यास व ती रक्कम तुमचे वतीने आम्ही भरल्यास सदरहु रक्कम, तुमचे कडून नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसुल करण्याचा संपुर्ण हक्क आम्ही लिहून देणार यांना प्राप्त आहे.

तसेच सदरहु अंत सदनिकेस पाणी कनेक्शन व विद्युत कनेक्शन पुरविण्याकामी लागणारी रक्कम उपरोक्त किमती व्यतिरिक्त लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देणेची आवश्यकता आहे. सदरची रक्कम देखील लिहून देणार यांनी मागणी केल्यानंतर लिहून घेणार यांनी 10 दिवसांचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाची आहे. त्यानुसार इमारतीस सामाईक नळ कनेक्शन नाशिक महानगरपालिका 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 महानगरपालिका नाशिक यांचे ड्रेनेज लाइनमध्ये जोडणी करून देण्यात येईल.

या व्यतिरिक्त भविष्यात मिळकती संदर्भाने भरावे लागणारे कर देखील लिहून घेणार यांनी अदा करावयाचे आहेत.

1-अ) सदर उक्त सदनिकेची लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान ठरलेली किंमत ही बुकींग नुसार अशी आहे. त्यामुळेच सदर किंमतीमध्ये कोणत्याही स्वरूपाची वाढ करण्यात येणार नाही. मात्र वर नमूद कर तसेच सक्षम प्राधिकरणाने विकास शुल्क व इतर करांमध्ये वाढ केल्यास त्यानुसार व त्याप्रमाणात होणारी जादा रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना किंमती व्यतिरिक्त त्यांचे हिश्श्यानुसार द्यावयाची आहे. मात्र अशा वेळी मागणीपत्रासोबत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना अशा अधिसूचना/आदेश/नियम यांची प्रत द्यावयाची आहे. त्यानुसार सदर वाढीव रक्कम लिहून देणार यांनी मागणी केल्यानंतर 10 दिवसांचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाची आहे.

1-ब) लिहून देणार यांनी, उक्त सदनिका ज्या इमारतीमध्ये आहे, त्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर एकूण अंतिम चटई क्षेत्र निश्चित 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 झाल्यानंतर सदर करारामध्ये 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 घेणार यांनी लिहून देणार यांना, लिहून देणार यांनी मागणी केल्याचे दिनांकापासून 45 दिवसाचे आत धनादेशाने अदा करावयाची आहे. सदरहू वाढ अगर घट झाल्यास किंमतीचा दर हा प्रस्तुत करारातील कलम 1-अ यात नमूद चटई क्षेत्राचे किंमतीनुसार प्रती चौ. मी. दराने करण्यात येईल.

1-क) प्रस्तुतचे करारा अंतर्गत नमूद लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कोणत्याही रकमा देय असतील त्या रकमां वजीत लिहून घेणार यांनी पूर्वी दिलेल्या रकमा वर्ग करण्याचा व त्याचे समायोजन करण्याचा हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना राहील. त्यावर लिहून घेणार यांना हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही. त्यानुसार देय रकमा लिहून घेणार यांनी वेळोवेळी लिहून देणार यांना अदा करावयाच्या आहेत.

2.1 लिहून देणार हे या द्वारे कबूल करतात की, सदरहु उक्त इमारतीचे नकाशे मंजूर झाले वेळी किंवा त्यानंतर व बांधकाम पुर्ण होते वेळी घालेले संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडून / शासनाच्या वेळीत अशा कोणत्याही असल्यास, सर्व अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे, ते पार पाडण्याचे, त्यांचे पालन करण्याचे आणि लिहून घेणार यांकडील सदनिकेचा / दुकानाचा ताबा सोपविण्यापुर्वी, दुकानाच्या / सदनिकेच्या संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहेत. मात्र त्यानुसार स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर कोणत्याही नव्याने अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध आल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

2.2 मुदत हे प्रवर्तक / लिहून देणार तसेच वाटपग्राही लिहून घेणार यांच्याकरिता मुख्य तत्व आहे. लिहून देणार / प्रवर्तक हे सदरहु उक्त इमारतीचे बांधकाम/प्रकल्प पूर्ण करण्या करीता आणि लिहून घेणार यांचेकडील दुकान / सदनिका यांचा ताबा देण्या करीता आणि भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्या करीता तसेच वाटपग्राही व्यक्तींच्या संघाला सामाईक क्षेत्र सोपविण्याकरिता, आवश्यक लिहिल्या / करारामध्ये नमूद वेळापत्रकास बांधील असेल त्याप्रमाणे लिहून घेणार व्यक्ती, सदर करारान्वये नमूद सर्व देय रक्कम, हप्ते आणि यापुर्वी उल्लेखिलेले कलम 1-ब मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्यावेळी लिहून देणार यांचे कडून बांधकाम पुर्णतेच्या अधिन राहून, करारान्वये लिहून देणार यांना देय असलेल्या इतर रकमांचे वेळोवेळी प्रदान करतील आणि अंशदाने भागवील, देणी पुर्ण करतील.

3. प्रवर्तक / लिहून देणार याद्वारे घोषीत करीत आहे की, उक्त इमारतीच्या / प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात आजपर्यंतचे उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक हे केवळ ....चौ. मी. आहे आणि प्रवर्तक / लिहून देणार यांनी उक्त प्रकल्पाला लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नुसार अधिमुल्याचे प्रदान करून अतिरिक्त ....विकास हक्काच्या हस्तांतरणाचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ घेतलेला आहे. तसेच प्रवर्तक / लिहून देणार यांनी उक्त प्रकल्पाला लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नुसार हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.)..........क्षेत्र खरेदी केलेला आहे. सदर हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.)...........चौ.मी. यांस लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नुसार अतिरिक्त ....चटई क्षेत्राचा लाभ घेतलेला आहे. त्यानुसार मुळ 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 एकुण उपलब्ध ....विकास हक्काच्या हस्तांतरणाचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ घेतलेला आहे व सदर एकूण उपलब्ध चटई क्षेत्र हेच प्रस्तावित बांधकामात वापरण्यात येणार आहे. लिहून देणार / प्रवर्तक उक्त प्रकल्पाच्या जमिनीवर त्यांच्याकडून वापरावयाचा एकुण...........चटई क्षेत्र निर्देशांक उघड करीत आहे. आणि लिहून घेणार / वाटपग्राही व्यक्ती, सदर चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करून आणि घोषीत प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजून प्रवर्तकाकडून करावयाच्या येण्याची विक्री करण्याचे मान्य करीत आहे.

तसेच यासंदर्भात भविष्यात कोणत्याही कारणास्तव सदरहू प्रकल्पाचे / इमारतीचे संबंधाने लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या बदलाने वर नमूद अनुज्ञेय 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 / वाटपग्राही यांनी कोणतीही हरकत घ्यावयाची नाही. मात्र इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होऊन तसे भोगवटा प्रमाण पत्र प्राप्त होऊन प्रकल्प वाटपग्राही व्यक्तींच्या संघाला हस्तांतरीत झाले नंतर अशा कोणत्याही चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदरचे वाढीव चटई क्षेत्र हे वाटपग्राही व्यक्तींच्या संघाला कायदेशीर हक्काचे व अधिकाराचे म्हणून वर्ग करण्यात येईल.

4.1 जर प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी प्रकल्पाच्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून वाटपग्राहीस मुदतीत कब्जा देण्यास कसूर केल्यास अशा प्रसंगी, लिहून देणार / प्रवर्तक प्रकल्प रद्द करू इच्छीत नसल्यास, त्याचेकडे पाठविलेली, लिहून घेणार / वाटपग्राही कडून लिहून देणार/प्रवर्तक यांना वेळोवेळी जेवढी रक्कम प्राप्त झालेली आहे , त्या रकमेवर विलंबाच्या प्रत्येक महिन्यासाठी ....% द.सा.द.शे. व्याज किंवा नियमात विनिर्दिष्ट या पेक्षा जे जास्त असेल ते व्याज दे, तसा / कब्जा देण्यात येईपर्यंत लिहून देणार / प्रवर्तक देण्याचे मान्य करीत आहेत. याउलट या करारनाम्याच्या अटीनुसार लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देय असलेल्या सर्व प्रलंबित रकमांवर रक्कम देय असेल त्या दिनांकापासून ....% द.सा.द.शे. व्याज किंवा नियमात विनिर्दिष्ट या पेक्षा जे जास्त असेल ते वेळच्यावेळी लिहून घेणार हे लिहून देणार यांना व्याज देण्याचे मान्य करीत आहेत.

4.2 वरील अनुच्छेद (4.1) च्या बाबतीत अधिकारावर बाधा न आणता लिहून देणार / प्रवर्तकाच्या हक्कास बाध न आणता, या करारान्वये / संबंधित प्राधिकरणाकडून आकारण्यात येणाऱ्या करांचा लिहून घेणार यांचा प्रमाणशीर हिस्सा आणि इतर कर, उपकर रकमा यासह) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम/रकमा ह्या देय दिनांकास प्रदान करण्यात कसूर करणे या वाटपग्राही व्यक्ती संघाच्या आणि तीन हप्त्यांचे प्रदान करण्यास कसूर करणे त्या वाटपग्राही व्यक्ती संघाच्या वतीने त्या मताने करार कायमस्वरूपी रद्द करण्याचा एकतर्फी हक्क लिहून देणार / प्रवर्तक यांना राहील.

परंतु प्रवर्तक/लिहून देणार, हा करार समाप्त करण्याचा त्यांचा उद्देश असल्याची व करार समाप्त करण्याच्या उद्देशाच्या संबंधातील ज्या झालेल्या अटी व शर्ती नमूद करून तशी 15 दिवस मुदतीची नोटीस लिहून घेणार यांना लिहून घेणार यांनी दिलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोहोच देय डाकेने देण्यात येईल. सदर नोटीसमधील प्रवर्तकाने/लिहून देणार यांनी नमूद केलेल्या किंवा केलेल्या शर्ती भंग दूर करण्यास लिहून घेणार यांनी कसूर केल्यास सदरची 15 दिवसांची मुदत संपले नंतर लिहून देणार / प्रवर्तक स्वतःच्या करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि त्यानुसार रद्द करार समाप्त झाल्यावर, लिहून देणार / प्रवर्तक त्यास योग्य वाटेल अशा पूर्ण स्वेच्छा निर्णयाने अशा सदनिका/ निवासी जागेच्या इतरांना विक्री करण्यास हक्कदार असेल व तसे लिहून देणार / प्रवर्तक यांना स्वातंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, वर नमूद केल्यानुसार सदर करार रद्द झाल्यानंतर प्रवर्तक / लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना त्या लागलेल्याची लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांनी अदा केलेल्या किंमतीचे हप्त्यांचे एकूण रकमेपैकी 5% परिसमापन आणीच्या स्वरूपात कपात करून तसेच इतर कोणत्याही देय असलेल्या कोणत्याही रकमेच्या समायोजनेस व वसुलीच अधीन राहून उर्वरीत रक्कम करार समाप्तीच्या दिनांक पासून 30 दिवसांचे आत विनव्याजी परत करतील. सदर रकमेवर कोणतेही व्याज देण्यास लिहून देणार / प्रवर्तक जबाबदार असणार नाही. तसेच लिहून घेणार यांनी करापोटी कोणतीही रक्कम दिलेली असल्यास व ती शासनास / स्थानिक संस्थेस अदा झालेली असल्यास तो कर तथा रक्कम लिहून घेणार यांना परत करण्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

5. प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी सदर इमारतीत व सदनिकेमध्ये पुरवावयाच्या सुविधा, फिक्चर्स व जोडण्या (fixtures & fittings) आणि स्पष्ट विनिर्देश जोडण्या व उद्वाहन या सारख्या सोयी सुविधा यांचे तपशिलासह सविस्तर माहिती या कराराच्या सोबत जोडलेल्या परिशिष्ट-3 मध्ये नमूद करून दिलेली आहे.

6. प्रवर्तक/लिहून देणार हे लिहून घेणार / ताब्यासाठी स्वतःच्या वाटपाची जबाबदारी प्रस्तुत करारामध्ये नमूद सर्व दायित्वांचे प्रदान देय दिनांकास केल्यास दि. .... रोजी किंवा तत्पूर्वी सदनिकेचा ताबा देतील. जर प्रवर्तकाने/लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे कडून सर्व देयकांचे वेळेवर प्रदान होवून देखील वर नमूद दिनांकास प्रवर्तकाचे/लिहून देणार यांचे अवाजवी कारणामुळे लिहून घेणार यांना ताबा देण्यास कसूर केल्यास/कसूर करीत असल्यास किंवा हयगय करीत असल्यास तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याचे दिनांक पासून व त्यावरील व्याजाचे परतफेड करण्याचे दिनांक पर्यंत वरील खंड 4.1 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्यास व्याजदराने, प्रवर्तक/लिहून देणार, सदनिकेच्या संबंधात वाटपदारी / लिहून घेणार यांचे कडून मिळालेल्या किंमतीच्या रकमेचा परतावा करण्यास जबाबदार असेल. अशा प्रकारे लिहून घेणार यांनी वर नमूद केल्यानुसार सदनिका मिळण्याची संबंधाने अदा केलेली संपूर्ण किंमतीची रक्कम व्याजासह मागणी केल्यास व त्यानुसार लिहून देणार प्रवर्तक यांनी किंमतीची रक्कम - व्याज याचे परतावा केल्यास सदर सदनिका मिळण्याचा लिहून घेणार यांचा कोणताही हक्क राहणार नाही व प्रस्तुतचा करार समाप्त होईल.

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

अ. युद्ध, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती,

ब. शासनाचे, न्यायालयाची आणि किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम, अधिसूचना या कारणांमुळे विलंब होत असेल तर,

क. शासन/प्राधिकरणा कडून कोणतीही परवानगी मिळण्यास विलंब होत असेल

तर

ड. लिहून घेणार यांचे कबुलाने

अपेक्षा तारखेस सदनिकेचा ताबा देण्यासाठी बिनव्याज मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

7.1 **ताबा देण्यासाठी कार्यपध्दती**- प्रवर्तक/लिहून देणार हे सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविल्यावर आणि करारानुसार, वाटपग्राही/लिहून घेणार यांनी केलेल्या संपूर्ण प्रदानानुसार 7 दिवसांचे आत वाटपग्राहीस ताबा मिळण्याचे वचनाने लेखी कळवितील व ताबा लेखी स्वरुपात देऊ करतील. तसेच अशा नोटीसीचे 3 महिन्याचे आत प्रवर्तक / लिहून देणार हे लिहून देणार / वाटपग्राही यांचे सामान तसेच वाटपग्राही संघाची स्थापना करुन संघाचे लाभात आवश्यक हस्तांतरण दस्त करुन देतील, त्यात कसूर झाल्यास वाटपग्राहीची क्षतिपूर्ती करण्याचे प्रवर्तक मान्य करीत आहेत व हमी देत आहेत. लिहून घेणार / वाटपग्राही हे प्रवर्तकाने किंवा यथास्थीत, वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारित केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य व कबूल करीत आहेत.

सदर ताबा मिळण्यापूर्वी प्रस्तुतचे करारानुसार लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी संपूर्ण देय रक्कमा, किंमतीच्या रक्कमा/कराच्या रक्कमा/विलंबाचे कालावधीचे व्याज असल्यास त्या रक्कमा अथवा इतर रक्कमा प्रवर्तक/लिहून देणार यांना देणे बंधनकारक राहणार आहे. सदर रक्कमा पूर्णपणे अदा केल्या शिवाय 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 वाटपग्राही/लिहून घेणार यांनी कसूर केल्यास: वर नमूद कलम / खंड 7.1 नुसार प्रवर्तकाकडून / लिहून देणार यांचे कडून लेखी सूचना प्राप्त झाल्यावर, लिहून घेणार / वाटपग्राही प्रवर्तकाकडून/ लिहून देणार यांचे कडून आवश्यक ते दस्तऐवज करुन 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 निरंतरपणे पात्र असतील.

7.4 जर वाटपग्राहीला देण्याचा ताबा दिल्याचे दिनांका पासून पाच वर्षांचे कालावधीत, सदनिकेमध्ये/देण्यामध्ये किंवा ज्या इमारतीमध्ये देण्य सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेले साहित्य, कारागीरी, दर्जा किंवा सेवेची तरतूद या त्याच्या प्रमाणे नमूद असलेल्या तपशीला प्रमाणे नसल्यास अथवा कोणतेही बांधकाम दोष असल्यास वाटपग्राही/ देण्याद्वारे प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिल्यानंतर, जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तकाकडून स्वतःच्या खर्चाने असे दोष दूर करतील आणि असे दोष दूर करणे शक्य नसल्यास व त्याबाबतीत वाटपग्राही

अधिनियमान्वये तरतूद केलेल्या रितीने अशा दोषा बद्दल प्रवर्तकाकडून नुकसान भरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर इमारतीमध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा सदनिकेच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर हे प्रकरण ताबा सुपूर्द केल्याच्या दिनांक पासून 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 अधिकाऱ्याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल.

तरीच वाटपग्राहीच्या सदर बाबीच्या दैनंदिन वापरामुळे, चुकीच्या वापरामुळे, अन्य प्रवर्तकाने सदर सुविधा, बाबी पुरविल्या नंतर त्याचे उल्लंघन आणि त्यामध्ये वाटपग्राही यांनी बदल केलेले असल्यास आणि इतर तत्सम कारणामुळे कोणतीही तोडफोड, दोष निर्माण झालेले असल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी प्रवर्तकाची राहणार नाही.

8. वाटपग्राही हे सदर उक्त सदनिका निवासी हि निवासनिवासिता याच प्रयोजनासाठी वापर करतील तसेच वाटपग्राही यांना वाटपित देण्यात आलेल्या वाहनतळाचा वापर केवळ व उक्त या प्रयोजनासाठी करतील.

9. वाटपग्राही, इमारतीमधील सदनिकांच्या इतर वाटपग्राहींसह प्रवर्तक यांच्याने व सोयीच्या निर्णयाने ठरविले अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था, संघ किंवा मर्यादीत कंपनी स्थापन करण्याचे सहभागी होऊन आणि प्रयोजनार्थ, प्रस्तावित संस्थेच्या / संघाच्या उपविधीसह नोंदणी आणि / किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेले इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यावर वेळोवेळी सही करतील व ते करून देईल आणि प्रवर्तकाला वाटपग्राहींच्या संस्थेची कंपनीची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणून, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस दस्तऐवज पाठविल्यापासून 7 दिवसांचे आत ते यथोचितरित्या भरील, त्यावर सही करील आणि ते प्रवर्तकाकडे परत पाठविले. कोणत्याही सहकारी संस्था किंवा कंपनीच्या निबंधक किंवा अन्य कोणताही सक्षम प्राधिकारी यांच्याद्वारे आवश्यक असेल त्याप्रमाणे उपविधीच्या मसुद्यात 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 नोंदणीपासून तीन महिन्याचे आत अशा कंपनीतील विशेषाधिकार व संपूर्ण मालक आणि किंवा मालक यांचे सर्वाधिकार, हक्क, संस्था, संघ किंवा मर्यादीत कंपनी यांच्याकडे हस्तांतरित करतील.

9.2 सदनिका वापरण्यासाठी किंवा तिचा ताबा देण्यासाठी तयार आहे असा प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहीस देण्यात आलेल्या लेखी नोटीशी नंतर 15 दिवसांचे आत, वाटपग्राही, प्रकल्पाची जमिन व इमारत/इमारती या संबंधातील स्थानिक कर, सुधार शुल्क किंवा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे लादण्यात येणारी अशी इतर वसुली आणि / किंवा शासकीय पाणी शुल्क, विमा, सामाईक प्रकाश व्यवस्था दुरुस्ती आणि लेखक व तुलना करणा या व्यक्तींचे वेतन, चौकीदार, सफाईकामगार

यांचे वेतन आणि इतर सर्व आवश्यक खर्च आणि प्रकल्पाच्या जमीन आणि इमारत/इमारती यांच्या व्यवस्थापन व परिरक्षणाचा आनुषंगिक खर्च या संबंधात खर्चाच्या प्रमाणशीर हिस्सा (अशीत सदनिकेच्या तळक्षेत्राच्या प्रमाणात) प्रदान करण्यास पात्र असेल. संस्था किंवा मर्यादित कंपनी, संघ स्थापन होई पर्यंत व इमारतीचे संरचना त्यांच्याकडे हस्तांतरीत करण्या पर्यंत करील. वाटपधारी यासाठी इतके अशी सहमत आहे की, तात्पुरतीचा निर्धारीत करण्यात आलेला हिस्सा या देयकांसाठी प्रवर्तकाला, तात्पुरते मासिक अंशदान म्हणून जी रक्कम दरमहिन्याला देईल ती प्रदान करेल. वाटपधारीने प्रवर्तकाला प्रदान केलेल्या रकमेवर कोणतेही व्याज असणार नाही व प्रवर्तक उपरोक्त संस्था किंवा मर्यादित कंपनीच्या बाजूने निष्पादीत केलेल्या इमारत किंवा तिचा भाग यांच्या संरचनेचे अभिहस्तांतरण करेपर्यंत ती रक्कम प्रवर्तकाकडे राहील.

11. निक्षेप ठेवणार / वाटपधारी हे सदर करारनाम्यानुसार निक्षेप ठेवणार / प्रवर्तक हे मागणी करतील त्यानुसार 15 दिवसांचे आत खालील रक्कम निक्षेप ठेवणार यांना देईल.

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

ब. पाणी, विद्युत आणि इतर अनुषंगिक सुविधा व मीटर जोडणीसाठी जमा करावयाची रक्कम.

क. संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनीच्या खर्चाकरिता तात्पुरत्या मासिक अंशदानासाठी जमा करावयाची रक्कम.

ड. या व्यतिरिक्त अधिनियमानुसार प्रवर्तकाने वर्गीकरण न केलेली मात्र सदनिका ताब्यात घेताना 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 यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी फी पोटी रक्कम.

प्रवर्तक , याद्वारे, पुढील प्रमाणे वाटपधारीचे प्रतिनिधीत्व करीत आहे आणि आश्वासन देत आहे की,

(एक) प्रवर्तकाकडे या करारनाम्यात नोंदलेल्या मालकी हक्क अहवालामध्ये घोषित केल्याप्रमाणे प्रकल्पाच्या जमिनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्रीयोग्य मालकी हक्क आहे आणि प्रकल्पाच्या जमिनीवर विकासकाम करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमलबजावणी करीता प्रकल्पाच्या जमिनीचा वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशीर कब्जा देखील आहे.

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

(तीन) गहाणखत/भार असल्यास, प्रकट केलेल्या भारा व्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमिनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.

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

(पाच) प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या आणि उक्त इमारतीच्या/भागाच्या(विंग) बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दिलेल्या सर्व मान्यता, लायसेन्स व परवाने वैध आणि विद्यमान आहेत, कायद्याची रितसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि उक्त जमिनीच्या व उक्त इमारतीच्या / भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने मागवलेल्या सर्व मान्यता, लायसेन्स व परवाने कायद्याची रितसर प्रक्रिया अनुसरून मिळविले जातील आणि, प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) व सामाईक क्षेत्राच्या संबंधात सर्व लागू असलेल्या सर्व कायद्यांचे पालन केले जाईल.

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

(सात) प्रवर्तक, उक्त [illegible] या करारनाम्याखालील वाटपग्राहीच्या हक्कास कोणत्याही रितीने बाधा पोहोचेल असा प्रकल्प जमीन [illegible] यासह, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात कोणत्याही व्यक्तीशी 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 [illegible] विक्री करण्यापासून त्यास कोणत्याही अर्थाने अथवा कोणत्याही रितीने निर्बंधित केलेले नाही.

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

(दहा) प्रवर्तकाने उक्त प्रकल्पाच्या बाबतीत, सक्षम प्राधिकरणास प्रदेय असलेले जे कोणतेही असतील असे अविवादीत शासकीय देणी, दर, आकार व कर आणि इतर रकमा, कर आकारणी, कर लादणी, अधिमूल्ये, नुकसान भरपाई आणि/किंवा शास्ती व इतर अधिकार रकमा यथोचितपणे प्रदान केलेल्या आहेत आणि नियमीतपणे प्रदान करील व भुकतान करील.

(बावन्न) मालकी त्यांच्या अहवालामध्ये उघड केलेले असेल त्याखेरीज, प्रत्येक, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि/किंवा प्रकल्पाच्या संबंधात, शासनाकडून किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडून किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा कोणत्याही त्यासंबंधातच्या अधिनियमिती, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना याद्वारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहणाच्या कोणत्याही नोटीशीसह कोणतीही नोटीस मिळालेली नाही किंवा अर्जदारावर बजावलेली नाही.

12. वेश्म ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तींना उपरोक्त आणण्याच्या हेतूने वाटपग्राही/वाटपग्राही किंवा दोघी स्वतः तसेच स्वतः यांच्यामार्फत प्रवर्तकासोबत पुढील प्रमाणे प्रसंविदा करतात की :-

(एक) ज्या तारखेस वेश्माचा ताबा देण्यात 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 उपविधी या विरुद्ध असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीत कोणतीही बदल जोडकाम नाही अथवा आवश्यक असल्यास स्थानिक प्राधिकरणाच्या मान्यतेशिवाय, ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा खुद्द वेश्ममध्ये किंवा त्याच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(दोन) ज्या वस्तू जोखमीच्या, ज्वालाग्राही किंवा धोकादायक स्वरूपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहेत की, ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तूंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधित स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तूंचा वेश्मामध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशमार्गासह ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीचा जिना, सामायिक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याचा संभव असेल असे जड सामान (पॅकेजेस) वाहून नेताना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीला किंवा वेश्माला वाटपग्राहीच्या निष्काळजीपणामुळे किंवा कसुरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहचले तर त्याबाबतीत वाटपग्राही उल्लंघनाच्या परिणामास जबाबदार असेल.

(तीन) उक्त सदनिकेची अंतर्गत दुरुस्ती ही, त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने करील आणि सदनिका प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधित 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 तर त्या प्रसंगी, वाटपग्राही हा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाला आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्या त्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र राहील.

(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 त्याच्या अन्योन्यप्रभावी भाग, गटारे, पदार, नळ, यांच्या दुरुस्ती योग्य स्थितीत ठेवील आणि विशेषतः मिळकत व ज्या इमारतीत सदनिका आहेत, त्या इमारतीच्या इतर भागाचे संरक्षण यासाठी आणि प्रवर्तक आणि/किंवा संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी यांच्या लेखी पूर्व परवानगीशिवाय सदनिकेतील खांब (कॉलम्स), तुळई, भिंती, लादी किंवा प्रबलीत काँक्रीट सिमेंट (आरसीसी), पडदी किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिद्रे पाडणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रीतीने नुकसान पोहचविणार नाही.

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

(सहा) प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीच्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात उक्त सदनिकेतून घाण, कचरा, दगड, उरलेल्या किंवा इतर वस्तू टाकू नयेत किंवा त्या टाकण्यास [illegible] किंवा परवानगी देऊ नये.

(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 प्रयोजना व्यतिरिक्त 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 जाई पर्यंत वाटपग्राही हा सदनिका भाड्याने, पोट भाड्याने देणार नाही, त्याचे हस्तांतरण, अभिहस्तांकन करणार नाही किंवा या करारातील हितसंबंध किंवा लाभ विकणार गोष्टी देऊन टाकणार नाही किंवा सदनिकेचा ताबा देऊन टाकणार नाही.

(दहा) वाटपग्राही सहकारी संस्थेने किंवा मर्यादीत कंपनीने किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघाने सुरुवातीला स्वीकारलेले असतील असे सर्व नियम व विनियम यांचे आणि इमारत व त्यामधील

सदनिका यांचे संरक्षण व परिरक्षण करण्यासाठी आणि संबंधीत स्थानिक व प्राधिकरण / शासन आणि इतर सार्वजनिक संस्था यांचे त्यावेळी असलेले बांधकाम विषयक नियम, विनियम व उपविधी यांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी जे नियम व विनियम यामध्ये वेळोवेळी घातलेली भर, केलेले फेरबदल किंवा केलेल्या सुधारणा यांचे पालन व अनुपालन करील. खरेदीदार व्यक्ती, इमारतीतील सदनिकेच्या भोगवटा संबंधात व तिच्या वापर संबंधात संस्थेने / मर्यादीत कंपनीने / शिखर मंडळ / महासंघाने घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तीचेही पालन व अनुपालन करील आणि या कराराच्या अटी नुसार असलेले कर, खर्च किंवा इतर देणी नियमितपणे व वेळेवर प्रदान करील व अंशदान देईल.

(आठ) संस्थेला/मर्यादीत नावे असलेल्या इमारतीत जेथे वेश्म स्थित आहे, अशा इमारतीच्या संरचनेच्या अभिहस्तांतरणपत्राचे निष्पादन होईपर्यंत, खरेदीदार व्यक्ती, हा प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांच्या शिवाय सर्व वाजवी वेळेत उक्त इमारतीमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये प्रवेश करण्याबाबत त्याच स्थिती व परिस्थितीत पहाण्यासाठी व तपासण्यासाठी परवानगी देईल.

(नऊ) ज्या इमारतीमध्ये वेश्म आहे व जी इमारत ज्या प्रकल्पाच्या जागेवर स्थित आहे त्या जागेचे इमारतीमध्ये अभिहस्तांतरण शिखर संस्था किंवा महासंघ यांच्या बाजूने निष्पादीत केले जाईपर्यंत, खरेदीदार, 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 याचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी वेळेत करण्या करीता परवानगी देईल.

(दहा) खरेदीदार, सदरहू प्रकल्पामधील अथवा उक्त इमारती मधील इतर वेश्म/सदनिका हे प्रवर्तक यांनी त्यांचे मर्जीने व्यक्त इसमास विक्री करण्यास कधीही कोणतीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत. तसेच प्रवर्तक यांनी उक्त इमारतीचे अभिहस्तांतरण संस्था किंवा संघ यांच्या नावे निष्पादित केले नसल्यास, जर अशी वेश्म/सदनिका विक्री शिल्लक असतील तर त्या विक्रीत शिल्लक वेश्म/सदनिका विक्रीस व त्यासाठी प्रवर्तक यांना व त्यांचे वतीने इसमांना उक्त इमारतीमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये प्रवेश करण्याबाबत अगर कार्यवाही करण्याबाबत हरकत घेणार नाही.

13. प्रवर्तक हा, खरेदीदाराकडून त्याला आगाऊ रक्कम किंवा ठेव म्हणून मिळालेल्या रकमा, सहकारी संस्था किंवा कंपनीस स्थापना देण्यासाठी भाग भांडवल म्हणून मिळालेल्या रकमा या संबंधात किंवा देणी, कायदेशीर आकार, यांच्या करीता एक स्वतंत्र खाते चालू ठेवील व त्या रकमा ज्या प्रयोजनांसाठी मिळालेल्या आहेत त्या प्रयोजनांसाठीच केवळ त्यांचा वापर करील.

14. या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा, उक्त वेश्म/सदनिका किंवा उक्त भूखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायद्या अन्वये गहाण पत्र, हस्तांतरण किंवा अभिहस्तांकन करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. खरेदीदार व्यक्तीला विक्री करावयाच्या सदनिकेच्या संबंधात स्वाक्षरी केलेल्या करारावरील व त्या व्यतिरिक्त

समूह केल्याप्रमाणे इमारतीची उक्त सदनिका हि संस्थांमधील अथवा किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत व प्रवर्तकाची जमीन शिखर संस्था/महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत सर्व मोकळ्या जागा, वाहनतळाच्या जागा, जिने, लॉबी, मनोरंजनाच्या जागा प्रवर्तकाच्या मालकीत राहतील.

15. प्रवर्तक गहाण अथवा भार आकारणार नाही. प्रवर्तकाने सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो त्याचे 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 ऐसन / 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 दिले पासून 15 दिवसांचे आत लिहून घेणार यांनी सदर करार तसेच अदा करावयाचे रकमा व त्यांचे तपशील व इतर बाबी यांची पूर्तता करून दस्त निष्पादीत करून लिहून देणार यांना परत करावयाचा आहे. तसेच सदर नोंदणी कामी लिहून देणार / प्रवर्तक सांगतील त्यावेळी, त्या ठिकाणी मे. सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहून दस्त नोंदणी कार्यवाही पूर्ण करावयाची आहे. त्यानुसार जो पर्यंत सदर दस्त हा मे. सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये नोंदणी होत नाही तो पर्यंत सदर दस्तावर अंमल सुरु होणार नाही तसेच तो पर्यंत लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे वर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाहीत.

जर वाटपग्राहीने / लिहून घेणार यांनी हा करारनामा प्राप्त झाल्याचे दिनांक पासून 15 दिवसांच्या आत प्रवर्तकास निष्पादीत करून सुपूर्द करण्यात आणि / किंवा प्रवर्तकाने जसे जसे कळविले असेल तसे तसे त्याच्या नोंदणीसाठी मे. सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहण्यास कसूर केल्यास त्यानंतर प्रवर्तक ही चूक दुरुस्त करण्या संबंधी वाटपग्राहीस एक नोटीस पाठवील. वाटपग्राहीस ती मिळाल्याच्या दिनांकापासून 7 दिवसांच्या आत ती चूक दुरुस्त केली नाही तर वाटपग्राहीचे अर्ज/वाटप रद्द करण्याचे हक्क लिहून देणार यांना प्राप्त राहतील त्यानुसार लिहून देणार यांनी अर्ज रद्द केल्यास लिहून देणार हे वाटपग्राहीने आरक्षित सदनिका याबाबतीत संबंधित भरणा केलेल्या सर्व रकमा, कोणत्याही असतील त्यामधून 5% रक्कम खर्च व नुकसान भरपाई पोटी वजा करून उर्वरित रक्कम बिनव्याजी कोणत्याही भरपाईशिवाय परत करतील.

17. **संपूर्ण करार** :- हा करार, त्याच्या अनुसूची व परिशिष्टांसह यातील विषयवस्तूच्या संबंधातील पक्षकारांच्या संपूर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थिती, अशा सदनिका संबंधात पक्षकारांमधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटपपत्रे, पत्रव्यवहार कोणत्याही असल्यास तोंडी किंवा लेखी व्यवस्था निष्प्रभावित करतो.

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

19. वाटपग्राही व्यक्ती / त्यानंतरचे वाटपग्राही व्यक्ती यांना या करारातील तरतुदी लागू असणे:- यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या सर्व तरतुदी याद्वारे व प्रकल्पाशी संबंधित या अंतर्गत असणारी बंधने (दायित्वे) कोणत्याही नंतरच्या वाटपग्राही व्यक्तींना समानतेने लागू असतील आणि त्यांच्या विरुद्ध अंमलात आणण्याजोग्या असतील, हस्तांतरणाच्या बाबतीत, सर्व उद्देश व प्रयोजने याकरीता (विक्री) यांसहीत उक्त बंधने असतील अशी याद्वारे पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशा प्रकारे यातील पक्षकारांनी सुद्धा त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

20. अनेकविधता : या करारातील कोणतीही तरतूद ही अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा या अन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर कायद्यान्वये शून्यवत असल्याचे किंवा अंमलात आणण्याजोगी नसल्याचे ठरविण्यात आले असेल तर, कराराच्या अशा तरतुदी या कराराच्या प्रयोजनाशी वाजवीरित्या विसंगत नसतील तेथवर सुधारणा केल्या असल्याचे किंवा वगळण्यात आल्या असल्याचे मानण्यात येईल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथास्थिति, लागू असलेल्या कायद्याशी सुसंगत करून काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरित तरतुदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैध राहतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.

21. करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाणशीर हिश्श्याची गणना करण्याची पद्धत या करारात जेथे जेथे वाटपग्राही व्यक्तीने प्रकल्पातील अन्य वाटपग्राही व्यक्तींशी समान कोणतेही प्रदान करणे विनिर्दिष्ट केली असेल तेथे तेथे प्रकल्पातील सर्व वेश्म यांच्या तुलनेत परस्परबंध असलेले ते परस्परबंध क्षेत्र असेल अशा क्षेत्राच्या प्रमाणात आहे.

22. **अतिरिक्त हमी:-** दोन्ही पक्षकार मान्य करत आहेत की, या कराराच्या तरतुदी किंवा यामध्ये पूर्वकल्पित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामकारक वाजवीरित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे, यामध्ये विशेषतः नमूद करण्यात आलेले विलेख निष्पादन करतील, ते अभिस्वीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि असा इतर कार्यवाही करतील किंवा या अन्वये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहाराच्या अनुषंगाने या अन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरित करावयाचे कोणतेही हक्क सिद्ध करतील किंवा ते परिपूर्ण करतील.

23. **निष्पादनाचे ठिकाण:-** प्रवर्तक व वाटपग्राही व्यक्ती यांनी करारनामा करून नाशिक येथे निष्पादित केल्यानंतर त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्यांची सह दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणून हा करार नाशिक या ठिकाणी निष्पादित 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 कबूल करून देईल.

25. या करारानुसार वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांच्यावर बजावयाच्या सर्व नोटिशी या वाटपग्राही व्यक्ती किंवा प्रवर्तक यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या त्यांच्यापुढे दर्शविलेल्या पत्त्यावर वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांचे पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने टपाल पाठवून देऊन यथोचितरित्या बजावल्या असल्याचे मानण्यात येईल.

या कराराच्या निष्पादनानंतर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो प्रकमेनेला कळविणे हे वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यात कसूर केला तर 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 लिहून येते अशा वाटपग्राही व्यक्तीशी पत्र व्यवहार करण्यात येईल. नोटीस बजावण्यात येईल व 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 आनुषंगिक खर्च लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी सहन करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

28. **विवाद तडजोड :-** पक्षकारांमधील कोणताही विवाद सलोख्याने मिटविला जाईल. जर विवाद सलोख्याने मिटविण्यात आला नसेल तर तो स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम 2016 त्याखालील नियम व विनियम यांच्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाकडे निर्दिष्ट करण्यात येईल.

29. **नियामक कायदा:-** या करारनाम्यामध्ये किंवा त्यातून उद्भवणारे, पक्षकारांचे हक्क व आबंधने यांचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायद्यानुसार लावण्यात येईल आणि त्याची अंमलबजावणी करण्यात येईल आणि या करारनाम्याची अधिकारिता नाशिक न्यायालयाकडे असेल.

<u>परिशिष्ट-अ</u>

जमिन मिळकतीचे वर्णन

तुकडी जिल्हा नाशिक पोटतुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगर पालिका हद्दीतील मौजे कामटवाडे या गावचे शिवारातील सर्व्हे नं. /1 ते 6 मधील मंजूर ले आऊट प्लॅन मधील बिनशेतीकडे वर्ग असलेली व रहीवासी विभागात समाविष्ट असलेली प्लॉट मिळकत यांची प्लॉट क्र. 40 (चाळीस) यांचे क्षेत्र 228.75 चौ.मी आहे. व प्लॉट क्र. 41 (एक्केचाळीस) यांचे क्षेत्र 220.00 चौ.मी. यांची एकत्रित चतु:सिमा पुढील प्रमाणे.

पूर्वेस - लागु 7.5 मीटर कॉलनी रोड
पश्चिमेस - लागु नाला
दक्षिणेस - लागु 5.6 मीटर कॉलनी रोड
उत्तरेस - लागु नाला

परिशिष्ट - ब

सदनिका / वेश्म मिळकतीचे वर्णन

वर परिशिष्ट-अ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर एकत्रित मंजूर केलेल्या बिल्डींग प्लॅन नुसार बांधकाम सुरु असलेल्या **" तुळशी नेस्ट "** या इमारतीतील .... मजल्यावरील फ्लॅट / सदनिका नं......(.........), यांसी सदनिकेचे कारपेट क्षेत्र ....चौ.मी. + बाल्कनीचे क्षेत्र ....चौ.मी. + पार्कींग / ....क्षेत्र..........चौ.मी. ही सदनिका मिळकत त्यांची सदनिका मिळकतीच्या चतुःसीमा खालील प्रमाणे-

पूर्वेस -
पश्चिमेस -
दक्षिणेस -
उत्तरेस -

परिशिष्ट-क

क) सदनिका / वेश्म मिळकती मधील सुविधा

....

....

....

....

ख) सामाईक सुविधा

....

....

....

येणेप्रमाणे सदरचा करारनामा लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी स्वखुशीने व राजीखुशीने दोन साक्षीदारांच्या साक्षी करून लिहून दिला व समक्ष हजर राहून त्यांचे समक्ष सह्या करून नोंदवून दिला असे.

1.श्री.........................

2.श्री.........................

लिहून घेणार / वाटणारी

1.श्री.........................

2.श्री.........................

लिहून देणार /विक्रेता/[illegible]

साक्षीदार

1.........................   2.........................