सरकारी मुल्यांकन –रू. /–

साठेखताची किंमत–रू. /–

मुद्रांक शुल्क– रू. /–

साठेखत करारनामा

साठेखत करारनामा आज .....दिनांक माहे ..... इसविसन .....ते दिवशी .....मुक्कामी

अशोका इन्फ्रावेज लिमिटेड }

तर्फे अधिकृत प्रतिनिधी }

श्री. ..... }

वय ..... वर्षे, धंदा ..... }

PAN:- ---------- }

नोंदणीकृत कंपनी यांचे नोंदणीकृत कार्यालय }

पत्ता अशोका हाऊस, अशोका मार्ग, }

वडाळा नाशिक–४२२०११ }

(यात यापुढे ज्याचा निर्देश जमिन मालक / }

''प्रवर्तक / लिहुन देणार '' असा करण्यात आला आहे) }

आणि...

१) श्री. ..... }

PAN No :- ---------- }

वय – ..... वर्षे, धंदा – ..... }

२) सौ. ..... } **लिहुन घेणार**

PAN No :- ---------- }

वय – ..... वर्षे, धंदा – .... }

दोघे रा. ..... }

..... }

(यात यापुढे ज्याचा निर्देश 'वाटपग्रही'/खरेदी घेणार असा करण्यात आला आहे)

आणि ज्या अर्थी जमिन मालक/प्रवर्तक म्हणजे लिहुन देणार यांनी परिशिष्ठ मध्ये वर्णन

केलेली मिळकत म्हणजेच मौजे चुंचाळे, तालुका व जिल्हा नाशिक येथील सर्व्हे नंबर ९९+१०० ड/२/अ ही मिळकत दि. ०५/०७/२०११ रोजीच्या दस्त नंबर ५६२१/२०११ अन्वये नोंदविलेल्या खरेदीखताने मिळकतीचे पूर्वगामी मालक श्री. दिलीप कचरदास संकलेचा यांचेकडून खरेदी केलेली असुन सदरील खरेदीखताप्रमाणे प्रवर्तक / लिहुन देणार हे सदरील मिळकतीचे कायदेशिर मालक झालेले आहेत. सदरील मिळकतीच्या ७/१२ उता–याला नोंद नंबर ९७३४ अन्वये प्रवर्तक यांचे नाव मालक म्हणून लागलेले आहे. सदरील मिळकत विकसीत करण्याचा आणि तीची कायदेशिर पध्दतीने विल्हेवाट लावण्याचा प्रवर्तक यांना अधिकार आहे.

(वर नमूद केलेल्या मिळकतीचे संपुर्ण वर्णन दस्तात शेवटी परिशिष्ठ एक मध्ये नमुद केलेले असून या दस्तात संक्षीप्ततेसाठी आणि सोईसाठी उल्लेख सदरील **जमिन मिळकत** असा केलेला आहे)

१) सदरील जमिन मिळकत लिहुन देणार यांचे कायदेशिर मालकी हक्काची आणि प्रत्यक्ष कब्जेवहिवाटी आहे. सदरील मिळकत निर्वेध व बिनबोजाची आहे. सदरील मिळकतीवर गहाणाचा बोजा नाही. सदरील मिळकतीबाबत कोणतेही सक्षम न्यायालयात वाद प्रलंबित नाही. सदरील मिळकत हस्तांतरण करण्यास अथवा विकसीत करण्यास कोणतेही सक्षम न्यायालयाचा मनाई हुकूम अस्तीत्वात नाही. सदरील मिळकतीबाबत प्रवर्तक/लिहुन देणार यांनी आजपावेतो खालील प्रमाणे परवानग्या मिळविलेल्या असून त्याची प्रत सोबत जोडलेली आहे.

अ) सदरील जमिन मिळकतीचे ७/१२ उता–याला प्रवर्तक यांचे नांव मालक म्हणून लागलेले आहे. सदरील ७/१२ उता–याची साक्षांकित प्रत जोड पत्र 'अ' मध्ये जोडली आहे.

ब) सदरील मिळकतीचा बिनशेती वापर करणे कामी नाशिक येथील मे. जिल्हाधिकारी सो, यांचे कडील आदेश क्र. मह/कक्ष–३/४/बि.शे.प्र.क्र./२५५/२००९ दि. ३१/१२/२००९

अन्वये रहिवासी कारणासाठी परवानगी मिळविलेली असून त्याची स्वप्रमाणित प्रत जोडपत्र 'ब' मध्ये जोडलेली आहे.

क) प्रवर्तक यांनी सदरील जमिन मिळकतीवर ग्रृप हॉसिंग स्किमव्या अंतर्गत बांधकाम करण्याकरीता बांधकाम नकाशा मंजुर करण्यासाठी महानगरपालीका, नाशिक यांचेकडे दाखल केला व सदर नकाशास नाशिक महानरपालिका, नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र. LND/ BP/B2/477/11301 दि. २०/१२/२०१७ रोजी मंजुरी दिलेली आहे. सदरील मंजुरीचे पत्राची स्वप्रमाणीत प्रत जोडपत्र 'क–१' मध्ये आणि बांधकामाचा मंजुर नकाशा जोडपत्र 'क–२' मध्ये जोडलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त आदेशानुसार प्रवर्तक/लिहुन देणार प्रकल्पाच्या जमिनीवर इमारती बांधण्याकरीता हक्कदार आहेत आणि त्यास परवानगी दिलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरील जमिन मिळकत प्रकल्पाच्या प्रवर्तक/लिहुन देणार यांच्या कब्जात आहे.

आणि ज्याअर्थी प्रवर्तकाने/लिहुन देणार यांनी प्रकल्पाच्या जमिनीवर बांधकाम प्रस्तावित केले असुन मंजुर बांधकाम नकाशाप्रमाणे सदरील जमिन मिळकतीवर बांधकाम करावयाचे असुन सदरील प्रस्तावित प्रकल्पास "**कल्पतरू"** असे नाव देण्याचे प्रवर्तक/लिहुन देणार यांनी निश्चित केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, उक्त जमिनीवर प्रथम टप्प्यांत (फेज –१) मध्ये ८० रो हाऊसेस बांधण्यांचे निश्चित करून सदर प्रकल्पाची महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,मुंबई येथील प्राधिकरणाकडे दि. २६/१२/२०१७ अन्वये क्रमांक P51600014684 यासह स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम २०१६ याचा तरतूदी अन्वये नोंदणी केली आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तका/लिहुन देणार यांचेव्दारे,उक्त **कल्पतरू (फेज–१) प्रकल्पाच्या** चालू

बांधकामाच्या प्रथम टप्प्यामधील रो हाऊस मधील ब्लॉक(विंग)– ..... मधील रोहाऊस नंबर . ..... वाटपग्राहीस/खरेदी घेणार यांना देऊ केलेला आहे. (यापुढे सदरील **रोहाऊस** असा निर्देश केला आहे)

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने इमारतींच्या संरचनात्मक आराखडा(संकल्पचित्र/बिल्डींग प्लॅन) आणि आरेखने (नकाशे) तयार करण्यासाठी स्थापत्य अभियंता (सिव्हील इंजिनियर) श्री. रोहीत निमसे यांची नेमणूक केली आहे आाणि प्रवर्तकाने संपुर्ण प्रकल्पातील रोहाऊसेस, निवासी इमारत, वाणिज्य इमारतीचे लायसन्स इंजिनिअर म्हणून श्री. रविंद्र अमृतकर यांची नेमणूक केलेली आहे. आणि उभयतांकडुन व्यावसायिक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केले आहे.

आणि ज्याअर्थी, केवळ प्रवर्तकास/लिहुन देणार यांना प्रकल्पाच्या जमिनीवर बांधण्यांत आलेले रोहाऊस विकण्याचा आणि त्याच्याशी संबंधित विक्रीचा मोबदला मिळण्याकरीता रोहाऊस वाटपग्राही/वाटपग्राहींसोबत/खरेदी घेणार यांचे सोबत करार करण्याचा केवळ एकटयाचाच अधिकार आहे.

आणि ज्याअर्थी, हक्काची सर्व कागदपत्रे सदरील जमिनीच्या संबंधीतील मालकी आणि प्रवर्तकाचा वास्तुशस्त्रज्ञ श्री. रविंद्र अमृतकर यांनी तयार केलेले आराखडे, संकल्पचित्रे आणि विनिर्दशके आणि स्थावर मालमत्ता (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ (यापुढे '' उक्त अधिनियम'' असा निर्देश केला आहे) आणि त्याखाली केलेले नियम व विनियम या अन्वये विनिर्दिष्ट केले असेल, असे प्रकल्पाच्या जमिनीशी संबंधीत सर्व दस्ताऐवज प्रवर्तकाकडुन वाटपग्राहीने/खरेदी घेणार यांनी मागणी केलेली आहे आणि प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस/खरेदी घेणार यांना निरीक्षणासाठी दिलेली आहेत.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकच्या अधिवक्त्याने/वकिलांनी दिलेल्या मालकी हक्काच्या प्रमाणपत्राच्या अधिप्रमाणित प्रती ज्यावर रोहाऊसचे बांधकाम करण्यात आले आहे किंवा बांधकाम करावयाचे

आहे. अशा प्रकल्पाच्या जमिनीवरील प्रवर्तकाच्या मालकी हक्काचे स्वरूप दर्शविणारी मालमत्ता पत्रिका किंवा गाव नमुने सहा किंवा सात आणि बारा यांचा उतारा, महसूली अभिलेख यांच्या अधिप्रमाणित प्रती यासोबत जोडलेल्या आहेत आणि अनुक्रमे जोडपत्र '**अ**' व '**ड**' म्हणुन चिन्हीत केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी,प्रवर्तकाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे आराखडा नकाशांचा आणि त्यानुसार इमारतींचे बांधकाम आणि उक्त प्रकल्पासाठी द्यावयाच्या प्रस्तावित असलेल्या मोकळया जागा यांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडण्यात आलेल्या आहेत ते जोडपत्र **'क'** म्हणून चिन्हित केले आहे.

आणि ज्याअर्थी,स्थानिक प्राधिकरणाकडुन मान्यता देण्यात आली त्याप्रमाणे वाटपग्राहीव्दारे खरेदी करावयाच्या रो हाऊस आणि विनिर्देशके यांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडपत्र 'क' मध्ये जोडण्यात आलेल्या आहेत आणि ते लाल रंगाने रेखित/चिन्हित करण्यात आलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, उक्त रोहाऊसेस, इमारतींचे नकाशे, विनिर्देश/परवानग्या यांकरीता संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणांकडुन काही मान्यता मिळविल्या आहेत आणि उक्त इमारतींचे बांधकाम पुर्ण करण्याचे प्रमाणपत्र किंवा भोगवटा मिळविण्यासाठी तो वेळोवळी विविध प्राधिकरणांकडुन शिल्लक मान्यता मिळवील.

आणि ज्याअर्थी, उक्त नकाशे मंजुर करताना, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी, शर्ती, विनिर्देश व निर्बंध निर्धारित केले असुन प्रकल्पाच्या जमिनीच्या व उक्त इमारतीचा विकास करताना, प्रवर्तकाने त्याचे अनुपालन व पालन करावयाचे आहे आणि त्याचे यथोचित अनुपालन व पालन केल्यावरच केवळ संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडुन उक्त रो हाऊस संबंधातील बांधकाम पुर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येईल.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, तदनुसार, उक्त प्रस्तावित नकाशानुसार उक्त रोहाऊसचे बांधकामाला सुरूवात केली आहे.

आणि ज्याअर्थी, वाटपग्राहीने/खरेदी घेणार यांनी उक्त प्रकल्पाच्या **कल्पतरू फेज –१** मध्ये बांधलेल्या ब्लॉक(विंग)– .....मधील रोहाऊस नंबर .....च्या वाटपासाठी/खरेदी करण्यासाठी प्रवर्तकाकडे अर्ज केला आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त ब्लॉक(विंग)– ..... मधील रोहाऊस नंबर ..... प्लॉट क्षेत्र ..... चौ.मी. म्हणजेच ..... चौ.फुट व त्यावर बांधण्यांत आलेले कार्पेट क्षेत्र ..... चौ.मी. म्हणजेच ..... चौ.फुट यामध्ये १ रूम, १ किचन, संडास व बाथरूम यासहची मिळकत याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र,परिसेवा कूपखालील क्षेत्र, केवळ वाटपग्राहीच्या/ उपयोगाकरीता उक्त रोहाऊस उपांगभूत असलेले क्षेत्र अंतर्गत, विभाजक भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश रोहाऊसचे निव्वळ वापरयोग्य चटई क्षेत्र, असा आहे.

आणि ज्याअर्थी, पक्षकार, या करारमध्ये आणि सर्व लागू असणा–या कायद्यामध्ये अंर्तभूत असलेल्या संपुर्ण अटी व करारनिविष्टी यांचे विश्वासपुरक पालन होण्यासाठी त्यांची परस्परांची घोषणापत्रे, अभिवेदने व आश्वासने यांवर ठेऊन, आता यात यापुढे स्पष्ट करण्यात येणा–या अटी व शर्तीवर स्वच्छेने हा करार करीत आहोत.

आणि ज्याअर्थी, सदर विलेख (करार) करण्यापुर्वी, वाटपग्राही खरेदी घेणार प्रवर्तकाने वाटपग्राही खरेदी घेणार विक्री करण्याचे मान्य केलेल्या रोहाऊस विक्रीच्या मोबदल्याचे आंशिक प्रदान असणारी रूपये ...../– (अक्षरी रूपये .....) फक्त इतकी आगाऊ रक्कम किंवा इसा–याची रक्कम किंवा धारण रक्कम म्हणून किंवा

अर्जाचे शुल्क म्हणून प्रवर्तकास प्रदान केली आहे. (रक्कम प्रदान केल्याचे व ती मिळाल्याचे प्रवर्तक याव्दारे मान्य व कबुल करीत आहे) आणि वाटपग्राहीने / खरेदी घेणार यात यापुढे दर्शविलेल्या रितीने विक्रीच्या मोबदल्यापैकी शिल्लक रक्कम प्रदान करण्याचे मान्य केले आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम – १३ अन्वये, प्रवर्तकाने, वाटपग्राहीसह उक्त रो हाऊसची विक्री करण्यासाठी सदर कराराची तथ्ये असणारा लेखी करारनामा करणे आणि नोंदणी अधिनियम १९०८ अन्वये उक्त करारनाम्याची नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

करारात नमूद केलेल्या अटी व शर्तीनुसार आणि वाटपग्राही/खरेदी घेणार व प्रवर्तक/लिहुन देणार यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व त्यांच्यातील करारनुसार पक्षकार, प्रवर्तक याव्दारे रो हाऊस विकण्यास संमत आहेत व वापटपग्राही याव्दारे रो हाऊस खरेदी करण्यास संमत आहे.

ज्याअर्थी आता, सदर करारनामा पुढील गोष्टीस साक्षी असुन याव्दारे यातील पक्षकारांमध्ये पुढीलप्रमाणे मान्य करण्यात येत आहे :–

१) प्रवर्तक, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाचे वेळोवेळी मान्य केलेले नकाशे, संकल्पचित्रे व विनिर्देश यांस अनुसरून, उक्त जमिनीवर प्रथम टप्प्यांत (फेज –१) मध्ये ८० रो हाऊसेस सर्व सोयीनी व सुविधासह बांधतील.

परंतु असे की, प्रवर्तकाला, कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील यथोचित बदलाव्दारे आवश्यक केलेला कोणताही फेरफार किंवा भर खेरीज करून, रो हाऊस खरेदीदाराच्या रोहाऊसवर प्रतिकूल परिणाम होईल असा कोणताही बदल किंवा फेरफार यांच्याबाबतीत वाटपग्राहीची /खरेदी घेणार यांची लेखी पूर्व संमती मिळावावी लागेल.

१) अ) वाटपाग्राही / खरेदी घेणार याव्दारे प्रवर्तकाकडून आणि प्रवर्तक याव्दारे वाटपग्राही/ खरेदी घेणार कडुन यासोबत जोडलेल्या मंजुर नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे **कल्पतरू** प्रकल्पातील

एकुण क्षेत्रापैकी ब्लॉक(विंग)– ..... मधील रोहाऊस नंबर ..... चे प्लॉट क्षेत्र ..... चौ. मी. म्हणजेच ..... चौ.फुट या क्षेत्रावर असलेले कार्पेट क्षेत्र २७.७५ चौ.मी. म्हणजेच .... चौ. फुट, त्यामध्ये १ रूम, १ किचन संडास व बांथरूमचा समावेश असेल असे बांधीव क्षेत्र याचा उल्लेख सदर **रोहाऊस** असा केलेला आहे. सदर रो हाऊस एकुण उक्ती **रक्कम रूपये ...../– (अक्षरी रूपये ..... मात्र)** एवढया विक्री किंमतीस, या सोबतच्या दुस–या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केल्याप्रमाणे सोयी/सुविधा, त्यांचे स्वरूप, व्याप्ती व वर्णन यांच्या प्रमाणशीर किंमतीसह विकत घेण्यासाठी व विकण्यासाठी याव्दारे संमती देत आहेत.

१ (ब) वाटपग्राही यांनी याव्दारे प्रवर्तकाला मोबदलाची संपुर्ण रक्कम, पुढीलरितीने देण्याचे मान्य केलेले आहे.

	तपशिल	**टक्के**	**रक्कम**
१)	अगाऊ भरणा (इसार रक्कम)	१० %	...../–
२)	करार निष्पादीत करतेवेळी	१० %	...../–
३)	ज्योत्याचे बांधकाम पुर्ण झाल्यावर	२५ %	...../–
४)	स्लॅबचे काम झाल्यावर)	२५ %	...../–
५)	भिंतीचे आतील प्लॅस्टर, फरशी बसविणे, दरवाजे व खिडक्या इ. चे काम पुर्ण झाल्यावर	१०%	...../–
६)	प्लंबिंग, लाईट फिटींग, बाहेरील प्लॅस्टर, वॉटर प्रुफिंग इ. काम पुर्ण झाल्यावर	१५%	...../–
७)	बांधकाम पुर्ण झाल्यावर	५ %	..... /–
	एकुण रक्कम रूपये		**...../–**

वाटपग्राही यांनी वर नमुद एकुण मोबदला रक्कमेपैकी हा कारार निष्पादित करण्याच्या दिनांकास किंवा त्यापुर्वी रक्कम रू. ...../– (अक्षरी रूपये .... मात्र) .....या बॅकेचा चेक क्रमांक..... दिनांक ..... अन्वये प्रदान केलेली आहे.

१ (क) वरील एकुण किंमत ही रोहाऊसचा ताबा सोपवतेवेळीच्या दिनांकापर्यंत (प्रवर्तकाव्दारे प्रकल्पाच्या बांधकामाशी व चालू कामाशी संबंधीत आकारण्यात येणारे वस्तु आणि सेवा कर (GST) अन्य कोणतेही तत्सम कराच्या मार्गाने प्रवर्तकाने भरलेले किंवा देय असलेल्या कराशी सुसंगत असलेले) कर वगळुन सदर कराची रक्कम ही खरेदी घेणार यांनी भरावयाची सोसावयाची आहे. तसेच एल.बी.सी. (Local Body Cess) ची १ % टक्काप्रमाणे रक्कम देखील वाटपग्राही / खरेदी घेणार यांनी भरावयाची आहे.

१(ड) एकूण किंमत ही वृध्दिमुक्त, बचन करणारी आणि वेळोवेळी सक्षम प्राधिकरण, स्थानिक मंडळे/शासन यांच्याव्दारे आकारण्यात येतील असे किंवा लादलेले आकार आणि किंवा अन्य कोणतेही वाढीव शुल्क हे सक्षम प्राधिकारणाला देय असलेल्या विकास शुल्कामुळे वाढीव देय असलेली वृध्दी/वाढ खेरीज करून आहे. प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकरण, इ. व्दारे लादण्यात आलेले विकास शुल्क, किंमत किंवा आकारणी यात झालेल्या वाढीसाठी वाटपग्राहीकडून मागणी वाढवुन घेण्याची जबाबदारी घेईल व संमती देईल, प्रवर्तक, वाटपग्राहीला देण्यात येणा–या मागणी पत्रासोबत, लागू असलेली, त्यांच्यावतीने प्रसिध्द झालेले/जारी करण्यात आलेले उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम जोडील ते फक्त नंतरच्या प्रदानाला लागू असेल.

१(इ) प्रवर्तक, त्याच्या स्वेच्छा निर्णयाने, वाटपग्राहीव्दारे प्रदान करावयाच्या समान हप्त्यांचा, प्राबल्य असलेल्या संबंधित हप्त्याच्या कालावधीसाठी दरवर्षी ७ % दराने आगाऊ प्रदान

करण्यासाठी सुट देण्यास मुभा देईल. प्रवर्तकाने, वाटपग्राहीला, सुट मान्य करण्याची तरतूद आणि सूट देण्याचा असा दर, एकदा मान्य केल्यावर, कोणतीही सुधारणा करण्याच्या/काढुन घेण्याचा अधिन नसेल.

१(ई) प्रवर्तक, इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर वाटपग्राहीला नेमून देण्यात आलेले अंतिम चटई क्षेत्र निश्चित करील आणि चटई क्षेत्रात, काही बदल असल्यास, विविध खर्च मर्यादांच्या ± तीन टक्के इतक्या खर्च मर्यादेस अधिन राहुन, बदलाचा तपशील सादर करून सक्षम प्राधिकरणाव्दारे भोगवटा प्रमाणपत्राला मंजूरी देण्यात येईल, चटई क्षेत्रासाठी प्रदान करावयाची एकूण किंमतीची प्रवर्तकाव्दारे निश्चित करण्यात आल्यावर पुन्हा गणना करण्यात येईल. जर निश्चित केलेल्या मर्यादेतील चटई क्षेत्रात कोणतीही घट झाल्यास प्रवर्तक, वाटपग्राहीकडून जादा रक्कम भरण्यात आली होती त्या रक्कमेचा पंचेचाळीस दिवसांच्या आत, वाटपग्राहीला परतावा करील, जर वाटपग्राहीला वाटप करण्यात आलेल्या चटई क्षेत्रात कोणतीही वाढ झाली तर प्रवर्तक, वाटपग्राहीकडे, रक्कम प्रदान करण्याच्या योजनेच्या पुढील टप्प्यानुसार अतिरिक्त रक्कमेची मागणी करील, हे सर्व द्रव्यविषयक समायोजने, या करारातील खंड – १ (अ) मध्ये मान्य केल्याप्रमाणे प्रती चौरस मीटर, त्यास दराने, करण्यात येईल.

१(उ) वाटपग्राही, प्रवर्तकाला त्याच्या स्वेच्छा – निर्णयानुसार योग्य वाटत असेल त्यानुसार, त्याच्या/तिच्या नावे काही असल्यास कायदेशिर अदत्त रक्कमेनुसार देय असलेल्या थकीत रक्कमेच्या कोणत्याही शीर्षाखाली त्याच्या/तिच्याव्दारे करण्यात आलेल्या सर्व प्रदानाचे समायोजन / विनियोजन करण्यास प्रवर्तकाला प्राधिकृत करील व वाटपग्राही कोणत्याही रितीने त्याने केलेल्या प्रदानाचे समायोजन करण्यास प्रवर्तकास हरकत घेणे /मागणी करणे /निर्देश देणे असे न करण्याची हमी घेईल.

२.१ प्रवर्तक याव्दारे उक्त नकाशे मंजूर करतेवेळी किंवा त्यानंतर संबंधित स्थानिक

प्रधिकरणाकडून लादण्यात येतील अशा सर्व, अटी, शर्ती विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे ते पार पाडण्याचे त्यांचे पालन करण्याचे आणि वाटपग्राही व्यक्तीला रोहाऊसचा ताबा सोपविण्यापूर्वी, रोहाऊस संबंधित स्थानिक प्रधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र आणि/किंवा पुर्तता प्रमाणपत्र देण्याचे मान्य करीत आहे.

२.२ मुदत हे सदर करारनाम्याचे प्रवर्तक व वाटपग्राही यांचे मूलतत्व आहे. प्रवर्तक, प्रकल्प पूर्ण करण्याकरीता आणि वाटपग्राही व्यक्तीस रोहाऊस आणि भोगवटा किंवा पुर्तता प्रमाणपत्र किंवा यथास्थिति, दोन्ही प्राप्त झाल्यानंतर, वाटपग्राही व्यक्तींच्या संघाला सामाईक क्षेत्रे सोपविण्यसासाठी, आखून दिलेल्या वेळापत्रकास बांधील असेल. त्याचप्रमाणे, वाटपग्राही व्यक्ती, हप्त्याचे आणि यात यापुढील खंड (Clause) (१) (ब) मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे त्याचवेळी प्रवर्तकाकडून बांधकाम पुर्ततेच्या अधीन राहून, कराराअन्वये त्याला किंवा तिला देय असणा–या इतर रक्कमांचे वेळेवर प्रदान करील आणि इतर आबंधने भागवील ('' प्रदानार्थ योजना'' / Payment Plan)

३.१) जर प्रवर्तकाने प्रकल्प पूर्ण करण्याच्या वेळापत्रकाचे पालन करण्यास आणि वाटपग्राहीला रोहाऊस स्वाधीन करण्यास कसूर केली असेल तर, प्रकल्प रदद् करू इच्छित नसलेला प्रवर्तक, वाटपग्राहिस वाटपग्राहीने दिलेल्या संपूर्ण रक्कमांवर विलंबाच्या प्रत्येक महिन्यासाठी नियमात विनिर्दिष्ट व्याज, ताबा देण्यात येईपर्यंत देण्याचे मान्य करील. या कराराच्या अटींनुसार प्रवर्तकास वाटपग्राहीकडून देय होणा–या सर्व प्रलंबित प्रदानांवर, उक्त रक्कम वाटपग्राहीकडून प्रवर्तकास देय झाली असेल त्या दिनांकापासून नियमात विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे प्रवर्तकाला व्याज देण्याचे वाटपग्राही मान्य करील.

३.२) वरील उपखंड (३.१) च्या बाबतीत, आकारावयाच्या व्याजाच्या प्रवर्तकाच्या हक्कास बाधा न आणता, या करारन्वये (संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून आकारण्यात येणा–या करांचा त्याचा/तिचा प्रमाणशीर हिस्सा आणि इतर जावक रक्कमा यांसह) वाटपग्राही

व्यक्तीकडून प्रवर्तकाला देय व प्रदेय असलेली रक्कम देय दिनांकास प्रदान करण्यास कसूर करणा–या वाटपग्राही व्यक्तीसंबंधीचा, प्रवर्तक हा करार स्वत:च्या मताने समाप्त करील.

परंतु, प्रवर्तक, हा करार समाप्त करण्याचा त्याचा उददे्श, असल्याची आणि करार समाप्त करण्याच्या उददे्शाच्या संबंधीतील विवक्षित अटी व शर्तीचा भंग किंवा विवक्षित अटी व शर्तीचा भंग वाटपग्राही व्यक्तीने दिलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोस्टाने आणि ई– मेल पत्यावर ई– मेलव्दारे व्यक्तीला नोंदणीकृत पोहोच देय डाकेने / पोस्टाने आणि ई–मेल पत्यावर ई – मेलव्दारे वाटपग्राही व्यक्तीला लेखी नोटीस पंधरा दिवसांच्या आत देईल. जर वाटपग्राही व्यक्ती, नोटिशीच्या कालावधीत प्रवर्तकाने नमूद केलेला किंवा केलेले भंग दूर करण्यास कसूर करील तर, उक्त नोटिशीच्या कालावधीच्या शेवटी मात्र, प्रवर्तक हा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि हा करार समाप्त झाल्यावर, प्रवर्तकास, त्यास योग्य वाटेल अशा संपूर्ण स्वेच्छानिर्णयाने रो हाऊसचा विनियोग करण्याचे व अशा व्यक्तीस व अशा किंमतीला रो हाऊसची विक्री करण्याचे स्वतंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, उपरोक्तप्रमाणे हा करार समाप्त झाल्यावर, प्रवर्तक वाटपग्राही व्यक्तीस, (कोणत्याही कबुल केलेल्या परिमापन हानीच्या किंवा प्रवर्तकास देय असणा–या अन्य कोणत्याही रक्कमेच्या समायोजनेस व वसूलीस अधीन राहून) समाप्तीच्या ३० दिवसांच्या कालावधीत, वाटपग्राही व्यक्तीने प्रवर्तकाला आतापर्यंत दिलेल्या रो हाऊस विक्रीच्या मोबदल्याच्या हप्त्यांच्या रक्कमेचा परतावा करील मात्र प्रवर्तक, अशा प्रकारे केलेल्या परतावाच्या रक्कमेवर वाटपग्राही व्यक्तीस कोणतेही व्याज देण्यास जबाबदार असणार नाही.

४) प्रवर्तकाने उक्त रोहाऊस पुरवावयाच्या संबंधातील खिळण्या व जोडण्या आणि स्वच्छताविषयक जोडण्या आणि नाममुद्रा (Brand) किंवा किंमतीची मर्यादा (बिगरनाममुद्रित असल्यास) त्यांच्या तपशिलासह सोयीसुविधा यासोबत जोडलेल्या जोडपत्र ''ड'' मध्ये निर्दिष्ट

केलेल्या आहेत.

५) प्रवर्तक, वाटपग्राही व्यक्तीला दिनांक ..... रोजी किंवा त्यापूर्वी रोहाऊसचा ताबा देईल, जर प्रवर्तक आणि त्याचा अभिकर्ता उपरोक्त दिनांका पर्यंत त्याच्या आवक्याबाहेरील कारणांमुळे वाटपग्राही व्यक्तीस रोहाऊसचा ताबा देण्यास कसूर करीत असेल किंवा हयगय करीत असेल तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याच्या दिनांकापासून व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याच्या दिनांकापर्यंत यातील खंड ४.१ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने प्रवर्तक, रोहाऊसच्या संबंधात वाटपग्राही व्यक्तीकडून अगोदर मिळालेल्या रक्कमेचा मागणीवरून परतावा करण्यास जबाबदार असेल.

परंतु, प्रवर्तक, सदर रोहाऊसचे बांधकाम पूर्ण होण्यास जर –

(i) युध्द, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती :

(ii) शासनाची आणि/ किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम, अधिसूचना, या कारणामुळे विलंब होत असेल तर, उपरोक्त तारखेस, रोहाऊसचा ताबा देण्यासाठी वाजवी मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

६.१ ताबा घेण्यासाठी कार्यपध्दती :– प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविल्यावर आणि करारानुसार वाटपग्राहीने केलेल्या प्रदानानुसार अशी नोटीस दिल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसांचे आत करावयाच्या या करारनाम्याच्या अटींनुसार, वाटपग्रहीला रोहाऊसचा ताबा लेखी स्वरूपात देऊ करील आणि प्रवर्तक, वाटपग्राहीला रोहाऊसचा ताबा देईल, प्रवर्तक, त्यांच्या वतीने, कोणत्याही तरतूदींची औपचारीक बाबींची, कागदपत्रांची, पूर्तता करण्यात कसूर झाल्यास वाटपग्राहीची क्षतिपुर्ती करण्याचे मान्य करीत आहे व हमी देत आहे. वाटपग्राही, प्रवर्तकाने किंवा यथास्थिति, वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारित केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य करीत आहे प्रवर्तक, प्रकल्पाचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्याच्या दिनांकापासून ७ दिवसांच्या आत, त्याच्या वतीने, वाटपग्राहीला लेखी स्वरूपात ताबा देऊ

करील.

६.२ वाटपग्राही, प्रवर्तकाने, उक्त रोहाऊस, वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहेत असे कळविणारी लेखी नोटीस वाटपग्राहीला दिल्यापासून १५ दिवसांचे आत, रोहाऊसचा ताबा घेईल.

६.३ रो हाऊसचा ताबा घेण्यात वाटपग्राहीने कसूर करणे : खंड ६.१ नुसार, प्रवर्तकाकडून लेखी सूचना प्राप्त झाल्यावर, वाटपग्राही, या करारनाम्यात विहित केल्याप्रमाणे आवश्यक ती क्षतिपुर्ती, हमी व असे अन्य दस्ताऐवज करून दिल्यावर प्रवर्तकाकडुन (रोहाऊसचा) ताबा घेईल, आणि प्रवर्तक वाटपग्राहीला (रोहाऊस) ताबा देईल. जर वाटपग्राहीने खंड ६.१ मध्ये तरतूद केलेल्या मुदतीत ताबा घेण्यात कसूर केल्यास, असा वाटपग्राही लागू असेल त्याप्रमाणे देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमितपणे पात्र असेल.

६.४ जर वाटपग्राहीला रोहाऊसचा ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षाच्या कालावधीत, रोहाऊस मध्ये कोणताही बांधकामासंबधी दोष असल्याचे, कारागिरी, दर्जा किंवा सेवेची तरतूद त्याने, प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिले असेल तर, जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तकाकडून त्यांच्या स्वत:च्या खर्चाने असे दोष दुर करण्यात येतील असे दोष दूर करणे शक्य नसेल तर त्याबाबतीत, वाटपग्राही, अधिनियमाअन्वये तरतूद केलेल्या रितीने अशा दोषाबदद्ल प्रवर्तकाकडून नुकसान भरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर रोहाऊसमधील बांधकामाच्या दोषांच्या किंवा वापरलेल्या साहित्याच्या दर्जा संबंधात एखादा विवाद असेल तर, हे प्रकरण, ताबा सुपूर्द केल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षाच्या कालावधीत, नियामक प्राधिकरणाकडून निर्धारीत करण्यात येईल अशी फी प्रदान केल्यावर, स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम,२०१६ याच्या कलम – ७२ अन्वये नियुक्त केलेल्या अभिनिर्णय अधिका–याकडे, निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल.

७) वाटपग्राही, निवास याच प्रयोजनासाठी केवळ रोहाऊस किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा वापर करील अथवा त्याचा वापर करण्यास परवानगी देईल.

८) वाटपग्राही, इतर रोहाऊसचे वाटपग्राहीसह (वाटपग्राहींसह) प्रवर्तक ठरवील अशा नावाने ओळखली जाणारी अपार्टमेंट, संघ, संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यामध्ये व तिची नोंदणी करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि या प्रयोजनार्थ, प्रस्तावित संस्थेच्या उपविधिंसह नोंदणी आणि/किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि अपार्टमेंट, संघ, संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आवश्यक असेलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यांवर वेळोवेळी सही करील व ते करून देईल आणि प्रवर्तकाला वाटपग्राहिच्या सामाईक संघाची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणून, प्रवर्तकाने वाटपग्राहिच्या सामाईक संघाची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणून, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस दस्तऐवज पाठविल्यापासून सात दिवसांच्या आत ते यथोचितरीत्या भरील, त्यावर सही करील आणि ते प्रवर्तकाकडे परत पाठविल. यथास्थिति सहकारी संस्था किंवा कंपनीचा निबंधक किंवा कोणताही सक्षम प्रधिकारी याव्दारे आवश्यक असेल त्याप्रमाणे, उपविधिंचा मसूदा किंवा ज्ञापन आणि / किंवा संस्थापन नियमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले असतील तर वाटपग्राही कोणतीही हरकत होणार नाही.

८.१ प्रवर्तक, अपार्टमेंट, संघ, संस्था किंवा मर्यादित कंपनीच्या नोंदणीपासून तीन महिन्याच्या आत, पुर्वी म्हटल्याप्रमाणे, ज्यात उक्त संरचनेतील, मुळ मालक प्रवर्तक किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क हे हितसंबंधत अपार्टमेंट, संघ, संस्था किंवा मर्यादित कंपनीकडे हस्तांतरीत करील.

८.२ प्रर्वतक, अपार्टमेंट, संघ, संस्था किंवा मर्यादित कंपनीचा संघ, शिखर संस्था यांच्या

नोंदणीपासून तीन महिन्याच्या आत, पुर्वी नमुद केल्याप्रमाणे, ज्या जमिनीवर बहुविध विभाग किंवा इमारती बांधल्या आहेत अशा प्रकल्पाच्या जमिनीचे प्रवर्तक आणि/किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क, संघ / शिखर संस्था यांच्याकडे हस्तांतरीत करील.

९) वाटपग्राही उक्त जागेचा कब्जा मिळाल्यावर किंवा मिळण्याअगोदर प्रवर्तकाकडे पुढीलप्रमाणे रक्कम देतील.

(i) अपार्टमेंट, संघ, संस्था किंवा मर्यादित कंपनी / शिखर संस्था यांचे आवेदन पत्र प्रवेश शुल्क, हिस्सा रककमेसाठी रूपये .....

(ii) अपार्टमेंट, संघ, संस्था किंवा मर्यादित कंपनी / शिखर संस्था यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी रूपये .....

(iii) संस्था किंवा मर्यादित कंपनी / शिखर संस्था यांच्या संबंधात कर व इतर शुल्क / वसुली यांच्या प्रमाणातील हिश्यासाठी रूपये.....

(iv) पाणी, विद्युत आणि इतर उपयुक्त सुविधा व सेवा जोडणीसाठी जमा करावयाची रक्कम रूपये .....

(v) तरतूद केलेल्या विद्युत ग्रहण व उपकेंद्र यांच्या ठेवीवरील रूपये.....

१०) उक्त अपार्टमेंट, संघ, संस्थेच्या किंवा मर्यादित कंपनीच्या किंवा शिखर संस्थेच्या किंवा संघाच्या संरचना करण्याच्या संबंधात आणि तिचे नियम, विनियम व उपविधी तयार करण्यासाठी, अधिवक्ता यांच्या व्यावसायिक खर्चासह खर्च, आकार, व्यय भागविण्यासाठी वाटपग्राही प्रवर्तकाला रूपये .....इतकी रक्कम प्रदान करील.

११) प्रकल्पातील सर्व रोहाऊसेच्या किंवा इमारतीच्या भागाची (विंग) अभिहस्तांतरण पत्राची नोंदणी करतेवेळी, उक्त रोहाऊसच्या बांधीव भागाच्या अभिहस्तांतरणावर किंवा हस्तांतरणाच्या कोणत्याही दस्तऐवजावर किंवा विलेखावर, उक्त अपार्टमेंट, संघ, संस्थेने किंवा मर्यादित

कंपनीने प्रदेय असलेलया मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी आकाराचा वाटपग्राहीचा हिस्सा, वाटपग्राही प्रवर्तकाला प्रदान करील. प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संरचनेच्या बाबतीत अशा अभिहस्तांतरण पत्रावर अथवा हस्तांतरणाच्या कोणत्याही दस्तऐवजावर किंवा विलेखावर उक्त शिखर संस्थेने किंवा संघाने प्रदेय असलेल्या मुद्रांक शुल्कांचा व नोंदणी आकारचा वाटपग्राहीचा हिस्सा, वाटपग्राही, प्रवर्तकाला प्रदान करील.

१२) प्रवर्तकाचे प्रतिनिधित्व आणि आश्वासने :

प्रवर्तक, याव्दारे पुढीलप्रमाणे वाटपग्राहिचे प्रतिनिधित्व करीत आहे आणि आश्वासन देत आहे :

(i) प्रवर्तकाकडे या करारनाम्यास जोडलेल्या मालकी हक्का अहवालामध्ये घोषित केल्याप्रमाणे प्रकल्पाच्या जमिनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्रीयोग्य मालकीहक्क आहे आणि प्रकल्पाच्या जमिनीवर विकासकामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अमंलबजावणीकरीता प्रकल्पाच्या जमिनीचा वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशिर कब्जा देखील आहे.

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

(iii) प्रकल्पाच्या जमिनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.

(iv) प्रकल्पाच्या जमिंनीच्या किंवा प्रकल्पाच्या बाबतीत कोणत्याही न्यायालयात कोणतीही वाद प्रलंबित नाही.

(v) प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या आणि उक्त रोहाऊस / भागाच्या (विंग) बाबतीत सक्षम

प्राधिकारणाने दिलेल्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने वैध आणि विद्यमान आहेत. कायद्याची रितसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि उक्त जमिनीच्या व उक्त रोहाऊस / भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने द्यावयाच्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने कायद्याची रितसर प्रक्रिया अनुसरून मिळविले जातील आणि, प्रकल्पाच्या प्रकल्प जमिनीच्या रोहाऊस/भागाच्या (विंग) व सामाईक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागु असलेल्या सर्व कायद्यांचे पालन केले जाईल.

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

(vii) प्रवर्तक, ज्यामुळे या करारनाम्याखालील वाटपग्राहीच्या/खरेदी घेणार यांच्या हक्कांस कोणत्याही रितीने, बाधा पोहचेल असा प्रकल्प (रोहाऊस) यांसह, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात, कोणत्याही व्यक्तीशी किंवा पक्षाशी विक्रीचा कोणताही करारनामा आणि/किंवा विकास करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा करणार नाही.

(viii) प्रवर्तक अशी पुष्टी देत आहे की, या करारनाम्यात योजिलेल्या रीतीने, वाटपग्राहीला / खरेदी घेणार उक्त (रोहाऊस) विक्री करण्यापासून ज्या कोणत्याही असेल अशा कोणत्याही रीतीने निर्बंधित केलेले नाही.

(ix) प्रवर्तक, वाटपग्राहीच्या संघास/खरेदी घेणार यांच्या संघास संरचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करून देते वेळी, वाटपग्रहींच्या संघाकडे संरचनेच्या सामाईक कायदेशिर, रिक्त, शांततापूर्ण, प्रत्यक्ष ताबा सुपूर्द करील.

(x) प्रवर्तकाने उक्त प्रकल्पाच्या बाबतीत, सक्षम प्राधिकारणांस प्रदेय असलेले जे कोणतेही असतील अशी अविवादित शासकिय देणी, दर, आकार व कर आणि इतर रकमा, कर आकाराणी, कर लादणी, अधिमुल्य नुकसान भरपाई आणि/किंवा शास्ती व इतर अदत्त रकमा यथोचितपणे प्रदान केल्या आहेत आणि नियमितपणे प्रदान व चुकत्या करील.

(xi) प्रवर्तकास, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि/किंवा प्रकल्पाच्या संबंधात, शासनाकडुन किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडुन किंवा प्राधिकारणाकडुन किंवा कोणत्याही कायदेमंडळाच्या अधिनियमिती, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना याव्दारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहणाच्या कोणत्याही नोटीसीसह कोणतीही नोटीस मिळालेली नाही किंवा प्रवर्तकावर बजावलेली नाही.

१३) प्रकल्पातील रोहाऊस ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तींना एकत्रित आणण्याच्या हेतूने वाटपग्राही/वाटपग्राही किंवा तो/ती स्वत: ते/त्या स्वत: याव्दारे प्रवर्तकासोबत पुढीलप्रमाणे प्रसंविदा करतील :–

(i) ज्या तारखेस रोहाऊसचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून रोहाऊस वाटपग्राही / खरेदी घेणार स्वत:च्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवणे आणि ज्या प्रकल्पात रोहाऊस आहे त्या प्रकल्पामध्ये जी नियम विनीयम किंवा उप–विधी या विरूध्द असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इतर रोहाऊसेस यांना बाधा पोहचविणार नाही अथवा आवश्यक असल्यास स्थानिक प्राधिकरणांच्या मान्यतेशिवाय, ज्या ठिकाणी रोहाऊस आहे त्या जागेवर किंवा खुद्द रोहाऊसमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही/ फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(ii) ज्या वस्तु जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादाय स्वरूपाच्या आहेत. अशा वस्तुंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधित स्थानिक किंवा इतर प्राधिकारणाने आक्षेप घेतलेला आहे

अशा कोणत्याही वस्तूंचा रो हाऊसमध्ये साठा करणार नाही आणि वाटपग्राहीच्या/खरेदी घेणार यांच्या निष्काळजीपणामुळे कसूरीमुळे कोणतेही इतर नुकसान पोहचले तर त्याबाबतीत वाटपग्राही / खरेदी घेणार परिणामास जबाबदार असेल.

(iii) उक्त रोहाऊसची सर्व अंतर्गत दुरूस्ती ही, त्यांच्या स्वत:च्या खर्चाने करील आणि रो हाऊस प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण किंवा सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनियम आणि उप विधी यांविरूध्द रोहाऊसमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा रोहाऊसला व प्रकल्पास कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहचविणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतूदीचे उल्लंघन करणारी कोणतीही कृती करील त्या प्रसंगी, वाटपग्राही / खरेदी घेणार हा संबंधित स्थानिक प्राधिकारणाला आणि / किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकारणाला त्याच्या उल्लंघणासाठी जबाबदार व पात्र असेल.

(iv) रोहाऊस किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा रोहाऊसमध्ये तिच्या कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही रोहाऊसमधील आणि त्याचा अन्योन्यप्रभावी भाग, मलवाही, गटार, नळ चांगल्या दुरूस्तीयोग्य स्थितीत ठेवील आणि विशेषत: निवारा व प्रकल्पात रोहाऊस त्या प्रकल्पातील रोहाऊसचे स्थानिक प्राधिकरणांच्या परवानगीशिवाय इतर संरक्षण यासाठी आणि प्रवर्तक आणि/किंवा मर्यादित कंपनी याच्या लेखी पुर्व –परवानगीशिवाय रोहाऊस खांब (कॉलम्स), तुळई, भिंती, लादी किंवा प्रबलित सिमेंट (आर.सी.सी.) पर्डीज किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नी लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहचविणार नाही.

(v) प्रकल्पाच्या जमिनीचा व ज्या रोहाऊस आहे त्याच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही विमा शून्यवत किंवा शुन्य करण्याजोगा असेल किंवा ज्याव्दारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव

हप्ता देय झालेला असेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करू नये किंवा करण्यास परवानगी देऊ नये.

(vi) प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि ज्या ठिकाणी रोहाऊस आहे ज्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात उक्त रोहाऊस मधून घाण, कचरा, चिंध्या, केरकचरा किंवा इतर वस्तू टाकू नयेत किंवा त्या टाकण्यास नकार द्यावा किंवा परवानगी देवु नये.

(vii) ज्या प्रकल्पात रोहाऊस आहे त्या प्रकल्पाशी संबंधित पाणी, वीज किंवा इतर कोणतीही सेवा देण्यासाठी संबंधित स्थानिक प्राधिकारणाने किंवा शासनाने मागणी केलेल्या सुरक्षा ठेवीचा त्याचा हिस्सा, प्रवर्तकाने मागणी केल्याच्या पंधरा दिवसात प्रवर्तकाला प्रदान करील.

(viii) वाटपग्राहीने, निवासी प्रयोजनाव्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनांसाठी रोहाऊसच्या वापरात बदल केल्यामुळे, संबंधित स्थानिक प्राधिकरण आणि/किंवा शासन आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकारण यांच्याकडून आकारण्यात आलेले स्थानिक कर, पाणी पट्टी, विमा व असे इतर कर कोणतेही असल्यास, यांमधील वाढ सोसणे व प्रदान करणे.

(ix) वाटपग्राहीकडून / खरेदी घेणार या करारा अंतर्गत देय असलेली सर्व देणी प्रवर्तकाला पूर्णत: चुकती केली जाईपर्यंत वाटपग्राही / खरेदी घेणार हा सदनिका भाडयाने, पोट भाडयाने देणार नाही, त्याचे हस्तांतरण, अभिहस्तांतरण करणार नाही किंवा या करारातील हितसंबंध किंवा लाभ विषयक गोष्टी देऊन टाकणार नाही किंवा रोहाऊसचा कबजा देऊन टाकणार नाही.

(x) वाटपग्राही / खरेदी घेणार व्यक्ती, अपार्टमेंट, संघ, संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघाने सुरूवातीला स्वीकारलेले असतील असे सर्व नियम व विनियम यांचे उक्त रोहाऊस व त्यामधील इतर यांचे संरक्षण व परिक्षण करण्यासाठी आणि संबंधित स्थानिक व प्राधिकरण व शासन आणि इतर सार्वजनिक संस्था यांचे त्यावेळी असलेले

बांधकाम विषयक नियम, विनियम व उप विधि यांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी ते नियम व विनियम यांमध्ये वेळोवेळी घातलेली भर, केलेले फेरबदल किंवा केलेल्या सुधारणा यांचे पालन व अनुपालन करील. वाटपग्राही/खरेदी घेणार व्यक्ती, रोहाऊसच्या भोगवटया संबंधात व तिच्या वापरासंबंधात संस्थेने / मर्यादित कंपनीने / शिखर मंडळ /महासंघाने घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तीचेही पालन व अनुपालन करील आणि या कराराच्या अटीनुसार असलेले कर, खर्च किंवा इतर देणी नियमितपणे व वेळेवर प्रदान करील व अंधदान देईल.

(xi) अपार्टमेंट, संघ, संस्थेच्या /मर्यादित संस्थेच्या नावे असलेल्या प्रकल्पात रोहाऊस स्थित आहे, अशा प्रकल्पातील सर्व रोहाऊसच्या संरचनेच्या अभिस्तांतरण पत्राचे निष्पादित होईपर्यत, वाटपग्राही / व्यक्ती, हा प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर यांच्यासह किंवा त्यांच्याशिवाय सर्व वाजवी वेळेत रोहाऊसेसमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागांमध्ये प्रवेश करण्याबाबत त्याची स्थिती व परिस्थिती पाहण्यासाठी व तपासण्यासाठी वाजवी वेळेत करण्याकरीता परवानगी देईल.

१५) या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीला अन्वयार्था हा, उक्त रो हाऊस किंवा उक्त भूखंड किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायद्याअंतर्गत इनामपत्र, पट्टांतरण किंवा अभिहस्तांकन करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. वाटपग्राही/खरेदी घेणार विक्री करावयाच्या रोहाऊसच्या संबंधात याव्दारे केलेल्या काराराखेरीज व त्याव्यातिरिक्त त्याला कोणताही दावा करता येणार नाही, आणि यात यापुर्वी केल्याप्रमाणे रोहाऊसची उक्त संरचना ही अपार्टमेंट, संघ, संस्था/मर्यादित कंपनी किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यत व प्रकल्पाची जमीन शिखर संस्था/महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यत सर्व मोकळया जागा प्रवर्तकाच्या मालमत्तेत राहतील.

१६) प्रवर्तक गहाण भार आकारणार नाही.

प्रवर्तकाने सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो रोहाऊस गहाण ठेवणार नाही किंवा भार आकारणार नाही आणि जर असे वा भार आकारण्यात आले तर, त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भुत असली तरी असे गहाण किंवा भार ज्या वाटपग्राही/खरेदी घेणार रोहाऊस घेतला आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या/खरेदी घेणार हितसंबंधाला बाधा आणणार नाही.

१७) बंधनकारक परिणाम :

प्रर्वतकाने, वाटपग्राही/ खरेदी घेणार व्यक्तीस हा करारनामा अग्रेषित करून, प्रथमत: वाटपग्राही/ खरेदी घेणार व्यक्तीस प्रदानार्थ योजना प्राप्त झाल्यापासून १५ (पंधरा) दिवसांच्या आत देय असलेल्या रक्कमांबरोबर सर्व अनुसूच्यांसह हा करारनामा वाटपग्राही/स्वाक्षरी करून सुपूर्द करीपर्यत आणि दुसरे असे की, प्रवर्तकाने जसजसे कळविले असेल तसतसे संबंधित उपनिबंधकासमोर त्याच्या नोंदणीसाठी हजर होईपर्यत, प्रवर्तक किंवा वाटपग्राहीच्या/खरेदी घेणार बाजूने बंधनकारक आबंधने निर्माण होत नाहीत. जर वाटपग्राहींने (वाटपग्राहींनी) हा करारनामा प्राप्त झाल्याच्या दिनाकांपासून ३० दिवसांच्या आत, प्रवर्तकास निष्पादित करून सुपूर्द करण्यास आणि/किंवा प्रवर्तकाने जसजसे कळविले असेल तसेतसे त्याच्या नोंदणीसाठी उपनिबंधकासमोर हजर राहण्यास कसूर केल्यास त्यानंतर प्रवर्तक दस्त नोंदणी करण्यासंबंधी वाटपग्राहीस एक नोटीस पाठवील, वाटपग्राहीस/खरेदी घेणार यांनी नोटीस मिळाल्याच्या दिनांका पासून ७ दिवसांचे आत दस्त नोंदणी केली नाही तर वाटपग्राहीचे/खरेदी घेणारचे अर्ज रदद् झाल्याचे मानले जाईल आणि वाटपग्राही/खरेदी घेणार आरक्षित रकमेसह याच्याशी संबंधीत भरणा केलेल्या सर्व रकमा कोणत्याही असोत, कोणतेही व्याज किंवा भरपाईशिवाय वाटपग्राहीस परत करण्यात येईल.

१८) संपूर्ण करार :—

हा करार, त्याच्या अनुसुची व परिशिष्टांसह यातील विषयकवस्तुच्या संबंधातील पक्षकारांमधील संपूर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथस्थिती उक्त रोहाऊस यासंबंधात पक्षकारांमधील कोणतही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटप पत्रे, पत्र व्यवहार कोणत्याही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यावस्था निष्प्रभावित करतो.

१९) सुधारणा करण्याचा अधिकार :–

या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येईल.

२०) वाटपग्राही/खरेदी घेणार व्यक्ती/उत्तरवर्ती वाटपग्राही/खरेदी घेणार व्यक्ती यांना या कराराच्या तरतूदी लागू असणे, यामध्ये अंतर्भुत असलेल्या सर्व तरतूदी आणि प्रकल्पाशी संबंधित या अंतर्गत उदभवणारी आबंधने (रोहाऊसच्या) कोणत्याही उत्तरवर्ती वा आपग्राही व्यक्तींना समानतेने लागू असतील आणि त्यांच्या विरूध्द अमलात आणण्याजोग्या असतील, हस्तांतराच्या बाबतीत, सर्व उद्देश व प्रयोजने यांकरीता (रोहाऊस) यांसहीत उक्त आबंधने असतील अशी यातील पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील पक्षकारांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

२१) अनेकविधता :–

या कराराची कोणतीही तरतूद हा अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा याअन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर कायद्यान्वये शुन्यवत असल्याचे किंवा अमंलात आणण्योजोगे नसल्याचे ठरविण्यात आले असते तर, कराराच्या अशा तरतूदी या करारांच्या प्रयोजनाशी वाजवीरित्या विसंगत नसतील तेथवर सुधारणा केल्या असल्याचे किंवा वगळण्यात आल्या असल्याचे आणण्यात येईल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथस्थिति, लागू असलेल्या कायद्याशी सुसंगत करून काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरित तरतूदी या कराराच्या निष्पादानाच्या

वेळी वैध ठरतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.

२२) करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिस्याची गणना करण्याची पध्दत :—
या करारात जेथे जेथे वाटपग्राही/खरेदी घेणार व्यक्तींनी प्रकल्पातील अन्य वाटपग्राही/खरेदी घेणार व्यक्तीशी समान कोणतेही प्रदान करणे निनिर्दिष्ट केली असेल तेथे तेथे प्रकल्पातील सर्व रोहाऊस याच्या एकूण फरसबंद क्षेत्र असेल अशा क्षेत्राच्या प्रमाणात असेल.

२३) अतिरिक्त हमी :—
दोन्ही पक्षकार मान्य करीत आहेत की, या कराराच्या तरतूदी किंवा यामध्ये पूर्वकल्पित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक करण्यासाठी वाजवीरित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे, यामध्ये विशेषत: तरतूद करण्यात आलेले अवलेख निष्पादित करतील, ते अभिस्वीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि अशा इतर कार्यवाही करतील किंवा या अन्वये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहारास अनुलक्षून या अन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरीत करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपूर्ण करतील.

२४) निष्पादनाचे ठिकाण :—
प्रवर्तकाकडून त्याच्या प्रधिकृत अधिका—याने प्रवर्तकाच्या कार्यालयामध्ये किंवा प्रवर्तक आणि वाटपग्राही/खरेदी घेणार व्यक्ती यांच्यामधील परस्पर सहमती अशा ठिकाणी देण्यात येईल. केवळ या कराराचे निष्पादन केल्यावर या कराराचे निष्पादन पूर्ण करण्यात येईल आणि वाटपग्राही/खरेदी घेणार व्यक्ती व प्रवर्तक यांनी करार यथोचितरित्या मे. दुय्यम निबंधक, नाशिक मध्ये निष्पादित केल्यानंतर, त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची उपनिंबधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणून हा करार नाशिक या ठिकाणी निष्पादित करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

२५) वाटपग्राही / खरेदी घेणार व्यक्ती आणि / किंवा प्रवर्तक नोंदणी अधिनियमात विहित केलेल्या कालमर्यादेत नोंदणीच्या योग्य नोंदणी कार्यालयामध्ये हा करार तसेच अभिहस्तांकनपत्र सादर करीत आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहील आणि त्याचे निष्पादन दाखल करून घेईल.

२६) या करारात पुर्वकल्पित केल्याप्रमाणे वाटपग्राही / खरेदी घेणार व्यक्ती व प्रवर्तक यांच्यावर बजावायाच्या सर्व नोटीशी या वाटपग्राही व्यक्ती किंवा प्रवर्तक यांना पाठवायाच्या असतील तर त्या खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या त्यांच्या पत्यांवर नोंदणीकृत डाकेने आणि अधिसुचित ई– मेल आयडीने / घेऊन यथोचितरित्या बजावल्या असल्याचे मानण्यात येईल.

वाटपग्राही व्यक्तीचे नांव :– १) सौ.

२) श्री.

वाटपग्राही व्यक्तीचा पत्ता :– दोघे रा. .....

.....

वाटपग्राही व्यक्तीचा अधिसुचित ई– मेल आय.डी. .....

या कराराच्या निष्पादनानंतर पत्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो एकमेकांना कळविणे हे वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यात कसूर केला तरी वरील पत्त्यावर सर्व पत्रव्यवहार आणि पत्र पोहचली नाहीत तर, प्रवर्तकाला किंवा यथास्थिती, वाटपग्राही व्यक्तीला ती प्राप्त झाली असल्याचे मानण्यात येईल.

२७) संयुक्त वाटपग्राही/खरेदी घेणार व्यक्ती :–

काही प्रकरणात संयुक्त वाटपग्राही/व्यक्ती असतील तेथे सर्व पत्र व्यवहार प्रवर्तकाकडून ज्याचे नाव पहिले दिसून येते अशा वाटपग्राही/व्यक्तीला आणि सर्व वाटपग्राही व्यक्तींवर योग्यरित्या बजावण्यात आली असे मानून सर्व उद्येशांकरीता आणि प्रयोजनांकरीता त्याने किंवा तिने व दिलेल्या पत्त्यावर पाठविण्यात येतील.

२८) मुद्रांक शुल्क व नोंदणी :—

या कराराच्या मुद्रांक शुल्क व नोंदणी बाबतचे आकार वाटपग्राही/ खरेदी घेणार व्दारे घेण्यात येतील.

२९) विवाद ठराव :—

पक्षकारांमधील कोणताही विवाद सलोख्याने मिटवता येईल. जर विवाद सलोख्याने मिटविण्यात आला नसेल तर तो स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम २०१६, त्याखालील नियम व विनियम यांच्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाकडे निर्दिष्ट करण्यात येईल.

३०) नियामक कायदा :—

या करारनाम्यान्वये किंवा त्यातून उद्भवणारे, पक्षकारांचे हक्क व आबंधने यांचा अन्वयार्थ त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायद्यानुसार लावण्यात येईल आणि त्यांची अंमलबजावणी करण्यात येईल आणि या करारनाम्याची अधिकार करीता नाशिक न्यायालयाकडे असेल.

याची साक्ष म्हणून यात यावर उल्लेखिलेल्या पक्षकारांनी, यात यावर सुरूवातीला लिहिलेल्या दिवशी, सही करण्या—या साक्षांकन साक्षीदारांच्या समक्ष नाशिक येथे या करारनाम्यावर आपआपल्या सहया केल्या आहेत.

उपनिर्दिष्ट पहिली अनुसूची/परिशिष्ठ – १

तुकडी पोट तुकडी तालुका व जिल्हा नाशिक पैकी मौजे चुंचाळे येथील गट नंबर ९९+१०० ड/२/अ, यांसी सिटी सर्व्हे नंबर ४५४५ (१) यांसी क्षेत्र सातबारा उता–याप्रमाणे ०२ हे ४० आर म्हणजेच २४०००.०० चौ.मी. नाशिक महानगरपालिका हदद्ीतील व मे. दुय्यम निबंधक, नाशिक यांच्या हदद्ीतील, यांसी चतु:सिमा खालीलप्रमाणे :–

पुर्वेस :– कॅनाल

पश्चिमेस :– गट नंबर १०३

दक्षिणेस :– गट नंबर ९९+१००/ड/२, पैकी क्षेत्र व १८ मी. डि.पी. रोड

उत्तरेस :– गट नंबर ९९+१०० ड /१

परिशिष्ठ –२

रोहाऊस मिळकतीचे वर्णन

वर नमूद जमिन मिळकतीवर उभारण्यांत येणा–या **'कल्पतरू फेज–१'** या प्रकल्पातील एकुण क्षेत्रापैकी ..... चौ.मी. क्षेत्रावर म्हणजेच ..... चौ.फुट यावर बांधण्यात येणा–या ब्लॉक (विंग)– ..... मधील रोहाऊस नंबर ..... यासी बांधीव क्षेत्र ..... चौ.मी. म्हणजेच .....फुट (एक रूम, किचन संडास बाथरूम यासह) यांसी चतु:सिमा खालीलप्रमाणे :–

पुर्वेस :– .....

पश्चिमेस :– .....

दक्षिणेस :– .....

उत्तरेस :– .....

उपरिनिर्दिष्ट दुसरी अनुसूची / परिशिष्ठ – २

सामाईक क्षेत्र व सुविधा / मर्यादित सामाईक क्षेत्र व सुविधा

१) सौ. ..... }_____

२) श्री. ..... }_____

(वाटपग्राही/लिहुन घेणार)

अशोका इन्फ्रावेज लिमिटेड }

यांचे तर्फे अधिकृत सही करणार }

श्री. ..... }_____

(प्रवर्तक/ लिहुन देणार)

साक्षिदार : १) _____ २) _____