

मुल्यांकन विभाग क्रमांक : -----  
मुल्यांकन दर रूपये : ----- प्रति चौ.मी.  
मुल्यांकन किंमत रूपये : -----/-  
आपसातील किंमत रूपये : -----/-  
मुद्रांक शुल्क रूपये : -----/-  
नोंदणी फी रूपये : -----/-

॥ श्री ॥

## सदनिका विक्री करारनामा

सदनिका विक्री करारनामा आज दिनांक --- माहे ----- इसवी सन  
२०१७ रोज ----- वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी...

श्री. -----

उ. वय : ---, धंदा : -----,  
(PAN-----)

रा. -----  
-----

लिहून घेणार

यांसी...

१. श्री. वाळू भिकाजी शिंदे,  
उ. वय : ५९, धंदा : व्यापार,
२. सौ. सिताबाई वाळू शिंदे,  
उ. वय : ५५, धंदा : शेती,
३. श्री. नवनाथ वाळू शिंदे,  
उ. वय : ३३, धंदा : शेती,
४. श्री. अर्जुन वाळू शिंदे,  
उ. वय : ३१, धंदा : शेती
५. सौ. पुष्पा दत्तु पगार,  
उ. वय : ३५, धंदा : घरकाम,
६. सौ. आशा शशिकांत विधाते,  
उ. वय : २७, धंदा : घरकाम,
७. सौ. ललिता दौलत क्षिरसागर (पाटील)  
उ. वय : ५५, धंदा : घरकाम,
८. श्री. ज्ञानेश्वर वाळू शिंदे,  
उ. वय : २२, धंदा : शेती,
९. श्री. त्र्यंबक भिकाजी शिंदे,  
उ. वय : ५०, धंदा : शेती,
१०. श्रीमती कृष्णाबाई जगन्नाथ कमोद,  
उ. वय : ४५, धंदा : शेती,  
सर्व रा. अमृतधाम समोर, पंचवटी, नाशिक.

लिहून देणार

यांचे जनरल मुखत्यार म्हणुन

**श्री. सागर महादेवराव बोंडे**

उ. वय : ४७, धंदा : शेती व व्यापार,  
रा. मेघदुत शॉपिंग सेंटर, सी.बी.एस. समोर,  
नाशिक ता.जि. नाशिक.

**लिहून देणार**

**यांसी...**

**श्री. सागर महादेवराव बोंडे**

उ. वय : ४७, धंदा : शेती व व्यापार,  
रा. मेघदुत शॉपिंग सेंटर, सी.बी.एस. समोर,  
नाशिक ता.जि. नाशिक.

(PAN - ABMPB 1426 G)

**संमती देणार**

कारणे सदनिका विक्री करारनामा लिहून देतात ऐसा जे की,

**१. मिळकतीचे वर्णन :-**

अ. तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी रजिस्ट्रेशन जिल्हा नाशिक व सब रजिस्ट्रेशन तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील **मौजे नाशिक** या गावचे शिवारातील मिळकत यांसी **सर्व्हे नंबर २४३/१/२१** या मिळकतीचे अंतिम ले-आउट मंजूर मधील **प्लॉट नं. २१** यांसी **एकूण क्षेत्र १०५०.५६ चौ.मी. पैकी ३६४.५६ चौ.मी.** यांसी चतुःसिमा खालील प्रमाणे :-

|          |   |                                  |
|----------|---|----------------------------------|
| पुर्वेस  | : | प्लॉट नंबर २२                    |
| पश्चिमेस | : | प्लॉट नंबर १६                    |
| दक्षिणेस | : | लागू स.नं. २५१ पैकी मिळकत        |
| उत्तरेस  | : | प्लॉट नंबर २१ चे उर्वरित क्षेत्र |

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील प्लॉट मिळकती जल, तरु, काष्ठ, पाषाण, निधी, निक्षेप व तदंगभुत वस्तंसह व जाण्यायेण्याच्या वागवहिवाटीच्या हक्कांसह तसेच कॉलनी रोड, ओपन स्पेस सामाईकात वापरण्याचे हक्कांसह दरोबस्त मिळकती.

ब. वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर मंजुर इमारत नकाशानुसार बांधण्यात येणाऱ्या **सागर तरंग अपार्टमेंट बी विंग** या इमारतीमधील -----  
**मजल्यावरील फ्लॉट/सदनिका नं. ----- यांसी चटई क्षेत्र -----**  
**चौ.मी.** यांसी चतुःसिमा खालील प्रमाणे :-

पुर्वेस :  
पश्चिमेस :  
दक्षिणेस :  
उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील मिळकत जाणेयेणेची सामाईक जागा वापराचे हक्कांसह दरोबस्त मिळकत.

२. मौजे नाशिक शिवारातील स.नं. २४३/१ यांसी क्षेत्र २८०९९.०० चौ.मी. ही मिळकत लिहून देणार श्री. वाळू भिकाजी शिंदे व इतर यांचे मालकीची व प्रत्यक्ष कबजे वहिवाटीतील अशी आहे. सदर मालकांनी वरील मिळकत श्री. सागर महादेवराव बोंडे यांना विकसन करारनामा व जनरल मुखत्यार पत्राने दिनांक २१ जुलै १९९९ रोजी विकसनाकामी दिलेली आहे. सदर विकसन करारनामा व जनरल मुखत्यार पत्र मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक यांचे समोर अ.नं. ७७४१ व ७७४२ अन्वये नोंदविलेले आहे. सदर विकसन करारनामा व जनरल मुखत्यार पत्राचे आधारे प्राप्त झालेल्या हक्क व अधिकारानुसार श्री. सागर महादेवराव बोंडे यांनी वरील मिळकत विकसित करून त्यावर अनेक प्लॉट विकसित केले आहेत व सदर मिळकतीचा अंतिम ले-आउट मंजुर करून मिळकत बिनशेतीकडे वर्ग केलेली आहे. तसेच सदर प्लॉट मिळकतीवर श्री. सागर महादेवराव बोंडे यांनी नाशिक

महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून इमारत नकाशा मंजूर करून घेतलेला असून त्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम सुरू केलेले आहे. सदर बांधल्या जाणाऱ्या इमारती मधील बांधीव भाग विक्री करण्याचा संमती देणार यांना पुर्ण हक्क व अधिकार आहे. सदरील हक्काला अधिन राहून लिहून देणार व संमती देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभांत प्रस्तुतचा सदनिका विक्री करारनामा लिहून व नोंदवून देत आहेत.

३. संमती देणार यांनी मंजूर केलेल्या बिल्डींग प्लॅन मधील म्हणजेच वर कलम १ब मधील मिळकत लिहून घेणार यांना राहणेकामी योग्य वाटत असल्याने सदर सदनिकेबाबत संमती देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान बोलणी होऊन सदरील मिळकत संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे ठरविले आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी सदर मिळकत खरेदी घेण्याचे ठरविले.

४. वर कलम १ ब यांत वर्णन केलेली मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची अशी असून ती कोठेही गहाण, दान, लिन, लिज, अन्नवस्त्र, मृत्युपत्र, जप्ती, जामीनकी अगर इतर कोणत्याही प्रकारच्या जडजोखमीत गुंतविलेली नाही तसेच सदर मिळकत ही विक्री करू नये असा कोणत्याही न्यायालयाचा मनाई हुकूम नाही अथवा सदर मिळकतीबाबत कोणत्याही प्रकारचा वाद नाही अगर मिळकत न्याय प्रविष्ट नाही. तसेच सदर मिळकतीबाबत कोणत्याही प्रकारचे दस्त त्रयस्थ इसमांचे लाभांत लिहून व नोंदवून दिलेले नाहीत. सदरची मिळकत ही संपूर्णपणे निर्वेध व बिनबोजाची अशीच आहे हे संमती देणार खात्रीने सांगून भरवशाने लिहून देत आहेत. वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करण्याचा व बांधीव मिळकती विक्री करणेचा संमती देणार यांना पुर्ण हक्क व अधिकार आहे.

५. वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकती या अंतिम मंजूर ले-आऊट मधील असून सदरचा ले-आऊट मे. सहाय्यक संचालक, नगररचना विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र. जा.नं./नगररचना विभाग/अंतिम/४६ (पंचवटी) ता. २४/०७/२००२ अन्वये अंतिमरित्या मंजूर करण्यात आलेला आहे. तसेच वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकती या मे.

अप्पर तहसिलदार साहेब, नाशिक यांनी कलम ४५ अन्वये त्यांचेकडील आदेश क्र. बिनशेती/एसआर/१८/२००२ ता. १७/०८/२००२ अन्वये बिनशेतीकडे वर्ग केलेल्या आहेत. वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतींवर संमती देणार यांनी बांधकाम करण्याचे ठरवून बिल्डींग प्लॅन तयार केला व सदरचा बिल्डींग प्लॅन मे. कार्यकारी अभियंता, नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र. एलएनडी/बीपी/सी-१/३७६/४२७७, दिनांक ०१/०९/२०१७ रोजी अन्वये मंजूर केलेला आहे.

६. उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे संमती देणार यांनी वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर **सागर तरंग अपार्टमेंट बी विंग** या नावाने बांधकाम करण्याचे ठरविले असून त्यामध्ये एक इमारत आहे. सदर इमारतीत एकूण **तळ + ३ मजले** असून तळ मजल्यावर **पार्किंग व १** सदनिका, पहिल्या मजल्यावर **३** सदनिका, दुसऱ्या मजल्यावर **३** सदनिका, तिसऱ्या मजल्यावर **२** सदनिका असे बांधकाम करणार आहेत.

७. उपरोक्त नमूद **सागर तरंग अपार्टमेंट बी विंग** या इमारतीमधील -----  
- मजल्यावरील सदनिका नं. ----- म्हणजेच वर कलम १ ब मधील मिळकत लिहून घेणार यांना राहणेकामी योग्य वाटत असल्याने सदर सदनिकेबाबत संमती देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान बोलणी होवून सदरील मिळकत संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे ठरविले आहे.

८. प्रस्तुतचे **सागर तरंग अपार्टमेंट बी विंग** या प्रोजेक्ट करीता संमती देणार यांनी **श्री. संजय जे. कोल्हे** वास्तुविशारद (आर्किटेक्ट) यांची नेमणुक केलेली असून त्यांचे बरोबर करारनामा केलेला आहे.

९. संमती देणार यांनी **सागर तरंग अपार्टमेंट बी विंग** हा प्रोजेक्ट रियल इस्टेट रेग्युलेटरी अॅथॉरिटी यांचेकडे दि रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अॅण्ड डेव्हलपमेंट) अॅक्ट २०१६ चे तरतुदी अन्वये नोंदणी केलेली असून त्याचा **नोंदणी क्रमांक -----**

--- दिनांक ----- असा आहे. त्याची प्रत प्रस्तुतचे दस्तास जोडलेली आहे.

१०. संमती देणार यांनी **सागर तरंग अपार्टमेंट बी विंग** या प्रोजेक्टचे इमारतीकरीता स्ट्रक्चरल डिझाईन व ड्रॉईंग करीता **श्री. सुदर्शन अनावडे** यांची स्ट्रक्चरल इंजिनिअर म्हणुन नेमणुक केलेली आहे. तसेच इमारतीचे बांधकाम पुर्ण होई पावेतो संमती देणार यांना आर्किटेक्ट व स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांची व्यावसाईक देखरेख मान्य राहिल.

११. संमती देणार हे वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे कायदेशीर कबजेदार असुन त्या अनुषंगाने बांधकाम करीत असलेल्या इमारतीतील तयार होणाऱ्या सदनिका संमती देणार यांना वेगवेगळ्या खरेदीदारांना विक्री करण्याचा संपूर्णपणे हक्क असुन त्या अनुषंगाने संमती देणार हे खरेदीदारांकडून मोबदला रक्कम स्विकारू शकतात.

१२. लिहून घेणार यांचे विनंतीवरून संमती देणार यांनी मिळकतीचे टायटल बाबतचे सर्व कागदपत्र तसेच संमती देणार यांचे आर्किटेक्ट **श्री. संजय कोल्हे** यांचेकडून तयार करण्यात आलेला प्लॅन, डिझाईन व इतर तपशिल तसेच रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट) अॅक्ट २०१६ व त्याचे नियम व उपनियम या अनुषंगाने आवश्यक दस्त संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांचे टायटल बाबतचे खात्री करीता दाखविलेले आहेत. तसेच सदर कागदपत्र प्रस्तुतचे दस्तास जोडण्यात आलेले आहेत. त्याचा तपशिल खालील प्रमाणे.

- अ. अॅड. प्रकाश लक्ष्मण गिते यांचे मार्फत देण्यात आलेला टायटल रिपोर्ट
- ब. मिळकतीचा ७/१२ उतारा
- क. नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडून मंजुर करण्यात आलेला बिल्डींग प्लॅन व कमेन्समेंट सर्टिफिकेट.
- ड. लिहून घेणार यांना विक्री करीत असलेल्या सदनिका व त्याचा तपशिलाचा नकाशा.

१३. वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करणेकामी संमती देणार यांनी वेळोवेळी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक तसेच इतर स्थानिक संस्थेकडून बिल्डींग प्लॅन, इलेवेशन सेक्शनस सदरील इमारतीकरीता मंजूर करून घेतलेले असुन बांधकाम पुर्ण करणेकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या उर्वरित परवानग्या संमती देणार यांनी प्राप्त करून घ्यावयाच्या आहेत.

१४. वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करणेकामी संमती देणार यांनी नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडून परवानगी प्राप्त केलेली असुन सदर परवानगी काही अटी, शर्ती व बंधने टाकलेली असुन त्याचे तंतोतंत पालन संमती देणार यांनी करावयाचे आहे.

१५. उपरोक्त नमूद केलेल्या प्लॅन प्रमाणे संमती देणार यांनी कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम सुरू केलेले आहे.

१६. कलम १ अ मध्ये तयार होणाऱ्या **सागर तरंग अपार्टमेंट बी विंग** या इमारतीमधील ----- मजल्यावरील **सदनिका नंबर** ----- लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांचेकडे लिहून घेणार यांना विक्री करणेकामी विनंती केली. सदर **सदनिका नंबर** ----- **चे कारपेट क्षेत्र** ----- - इतके आहे. (कारपेट क्षेत्र म्हणजेच सदनिकेची वापरण्यात येणारी तळ जागा ज्यात सदनिकेच्या अंतर्गत पार्टिशन वॉल समाविष्ट असेल तसेच कारपेट क्षेत्रात बाहेरील भिंती, सर्व्हिस लॉफ्ट, सदनिकेचे लगतची बाल्कनी, ओपन टेरेस व वरांडा यांचे क्षेत्र समाविष्ट नाही).

१७. उभयतांनी एकमेकांना दाखविलेल्या अटी व शर्तीचे तसेच लागू असलेल्या कायदानुसार खालील अटी व शर्तीवर उभयतां प्रस्तुतचा करारनामा लिहून व नोंदवून देत व घेत आहे.

लिहून घेणार यांनी प्रस्तुतचा करारनामा नोंदविणेपुर्वी संमती देणार यांना रक्कम रूपये -----/- (अक्षरी रूपये ----- मात्र) मोबदल्याच्या रक्कमेपैकी अॅडव्हान्स म्हणुन दिलेले असुन सदरची रक्कम संमती देणार यांना प्राप्त झालेली आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी मिळकतीतील उर्वरित रक्कम दस्तात पुढे नमूद केल्याप्रमाणे संमती देणार यांना देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

संमती देणार यांनी **सागर तरंग अपार्टमेंट बी विंग** हा प्रोजेक्ट रियल इस्टेट रेग्युलेटरी अॅथॉरिटी यांचेकडे दि रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अॅण्ड डेव्हलपमेंट) अॅक्ट २०१६ चे तरतुदी अन्वये **नोंदणी क्र. ----- दिनांक -----** अन्वये नोंदणीकृत केलेला आहे. तसेच सदर कायद्याचे कलम १३ नुसार संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांचे बरोबर कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबतचा करारनामा अंमलात आणणे तसेच रजिस्ट्रेशन अॅक्ट १९०८ अन्वये नोंदविणे आवश्यक आहे. त्या अनुषंगाने प्रस्तुतचा करारनामा नोंदविण्यात येत आहे.

त्या अनुषंगाने सदरचा करारनामा उभयतांनी साक्षीदारांसमक्ष खालील प्रमाणे मान्य व कबुल केलेला आहे.

१. संमती देणार यांनी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून वेळोवेळी प्राप्त केलेला मंजुर नकाशाप्रमाणे संमती देणार हे कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर एकूण **तळ + ३** इतके मजले असुन तळ मजल्यावर **पार्किंग व १** सदनिका, पहिल्या मजल्यावर **३** सदनिका, दुसऱ्या मजल्यावर **३** सदनिका, तिसऱ्या मजल्यावर **२** सदनिका असे बांधकाम सुरू केलेले आहे.

जर संमती देणार यांना बांधकामात काही बदल करावयाचा असल्यास तसेच सदर बदल करतांना लिहून घेणार यांचे सदनिकेत काही बदल होत असल्यास लिहून घेणार यांचेकडून पुर्व परवानगी घ्यावयाची आहे. तसेच शासकीय संस्था अथवा प्रचलित कायद्यातील तरतुदीने काही बदल करण्याची आवश्यकता असल्यास संमती देणार यांनी सदर बदल लिहून घेणार यांचे परवानगी शिवाय करावयाचे आहे.

अ. १. वर कलम १ अ मध्ये तयार होणाऱ्या **सागर तरंग अपार्टमेंट बी विंग** या इमारतीमधील ----- मजल्यावरील सदनिका नं. ----- यांसी कारपेट क्षेत्र ----- चौ.मी. (सोबत जोडलेल्या नकाशाप्रमाणे) ही मिळकत संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना उक्ती रक्कम रुपये -----/- (अक्षरी रुपये ----- मात्र) इतक्या किंमतीला विक्री करण्याचे ठरविले सदर मिळकतीबाबत लिहून घेणार यांचा कुठलाही वाद नाही.

२. वर कलम १ अ मध्ये तयार होणाऱ्या **सागर तरंग अपार्टमेंट बी विंग** या इमारतीमधील ----- मजल्यावरील कव्हर्ड/ओपन पार्किंग नंबर ---- -- यांसी क्षेत्र ----- चौ.मी. (सोबत जोडलेल्या नकाशाप्रमाणे) ही मिळकत संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना रक्कम रुपये -----/- (अक्षरी रुपये ----- मात्र) इतक्या किंमतीस विक्री करण्याचे ठरविले आहे. सदर किंमतीबाबत उभयतांमध्ये कुठलाही वाद नाही.

ब. अशाप्रकारे संमती देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान सदनिका नंबर ---- -- व कव्हर्ड/ओपन पार्किंगसह एकूण मोबदला रक्कम रुपये -----/- (अक्षरी रुपये ----- मात्र) इतका ठरलेला असुन त्याबाबत उभयतांमध्ये कोणताही वाद नाही.

क. लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना मिळकतीचे मोबदल्यापोटी अँडव्हान्स म्हणुन रक्कम रुपये -----/- खालील प्रमाणे दिलेले आहेत.

रक्कम रुपये

तपशिल

येणेप्रमाणे एकूण रक्कम रुपये -----/- (अक्षरी रुपये ----  
----- **मात्र**) दिलेले असुन उर्वरित मोबदला रक्कम रुपये ----

-----/- (अक्षरी रूपये -----मात्र) खालील प्रमाणे द्यावयाची आहे.

| रक्कम रूपये    | तपशिल                                                                                                                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| १. रु. -----/- | (एकूण मोबदल्याच्या ३०% इतकी) सदर करारनामा नोंदविल्यानंतर संमती देणार यांना द्यावयाचे आहे.                                                                           |
| २. रु. -----/- | (एकूण मोबदल्याच्या ४५% इतकी) प्लिंथ झाल्यानंतर संमती देणार यांना द्यावयाचे आहे.                                                                                     |
| ३. रु. -----/- | (एकूण मोबदल्याच्या ७०% इतकी) पहिल्या स्लॅब झाल्यानंतर संमती देणार यांना द्यावयाचे आहे.                                                                              |
| ४. रु. -----/- | (एकूण मोबदल्याच्या ७५% इतकी) कलम १ब मधील सदनिकेच्या भिंती, आतील प्लास्टर, फ्लोअरींग, दरवाजे व खिडक्यांचे काम पुर्ण झाल्यानंतर संमती देणार यांना द्यावयाचे आहे.      |
| ५. रु. -----/- | (एकूण मोबदल्याच्या ८०% इतकी) कलम १ब मधील सदनिकेच्या मजल्यापर्यंतची सेनेटरी फिटिंग, स्टेअरकेस, लिफ्ट व लॉबिजचे काम पुर्ण झाल्यानंतर संमती देणार यांना द्यावयाचे आहे. |
| ६. रु. -----/- | (एकूण मोबदल्याच्या ८५% इतकी) इमारतीचे प्लंबिंग, बाहेरील प्लास्टर, इलेवेशन, वॉटर प्रुफिंगसह गच्चीचे काम पुर्ण झाल्यानंतर संमती देणार यांना द्यावयाचे आहे.            |

७. रु. -----/- (एकूण मोबदल्याच्या ९५% इतकी) लिफ्ट, वॉटर पंपस्, इलेक्ट्रिक फिटिंग, मॅकेनिकल, परिस्थितीच्या गरजा, एन्ट्रन्स लॉबी, प्लिंथ प्रोटेक्शन, लगत क्षेत्राच्या पेविंग तसेच करारनाम्यातील नमुद इतर अनुषंगिक बाबी यांच्या पुर्ततेनंतर संमती देणार यांना द्यावयाचे आहे.

८. रु. -----/- मिळकतीचा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त होण्या अगोदर अथवा नंतर मात्र कब्जा घेतेवेळी संमती देणार यांना द्यावयाचे आहे.

ड. उभयतांमध्ये ठरलेली किंमत ही ताबा देई पर्यंत देण्यात येणाऱ्या करा व्यतिरिक्त असेल (कर जसे की, संमती देणार यांनी दिलेले अथवा द्यावयाचे व्हॅट, सर्व्हिस टॅक्स, जी.एस.टी. व बांधकामाकरीता इतर अनुषंगिक कर तसेच शासनाचे नियम बदलून नवीन कर आल्यास) म्हणजेच सर्व प्रकारचे कर व टॅक्सेस हे लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त वेगळे द्यावयाचे आहेत.

इ. उभयतांमध्ये ठरलेल्या किंमतीत कुठल्याही प्रकारची वाढ करण्यात येणार नाही. तथापी जर स्थानिक संस्थेने डेव्हलपमेंट चार्जेसमध्ये वाढ केल्यास अथवा इतर करामध्ये कुठल्याही प्रकारची वाढ केल्यास उभयतांमधील किंमत वाढविण्यात येईल. संमती देणार यांनी वाढीव किंमत लिहून घेणार यांचेकडे मागणी करतेवेळी ज्या कारणने किंमत वाढत आहे, त्याबाबत प्रसिध्द झालेले नोटीफिकेशन, ऑर्डर, नियम या बाबी मागणी पत्रासोबत द्यावयाच्या आहेत. सदर वाढीव रक्कम त्या पुढील संमती देणार यांना द्यावयाच्या रकमेसोबत लिहून घेणार यांनी द्यावयाच्या आहेत.

फ. संमती देणार हे त्यांच्या अखत्यारीत लिहून घेणार यांनी जर आगाऊ रक्कम दिल्यास त्यांना **८.५०%** द.सा.द.शे. प्रमाणे रकमेवर सुट देऊ शकतात. संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना जर एकदा सुट दिली तर सदर सुटमध्ये कुठल्याही

प्रकारचा बदल अथवा रद्द करता येणार नाही. मात्र अशी सुट देणे हे संमती देणार यांचेवर बंधनकारक नाही.

ग. संमती देणार यांनी मिळकतीचे नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त केल्यानंतर त्यांनी लिहून घेणार यांना दिलेल्या कारपेट क्षेत्राची खात्री करून द्यावयाची आहे. सदर क्षेत्रात कुठल्याही प्रकारचा बदल झाल्यास सदर बदल एकूण क्षेत्राच्या ३% पेक्षा जास्त नको. जर सदर क्षेत्राचे कारपेट क्षेत्र नमुद केलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी झाल्यास लिहून घेणार यांनी कमी झालेल्या क्षेत्राची रक्कम लिहून घेणार यांना ४५ दिवसांत नियमांत नमुद केल्याप्रमाणे व्याजासह परत द्यावयाची आहे. तसेच नमुद केलेल्या कारपेट क्षेत्रापेक्षा जर वाढीव भरल्यास संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांचेकडे सदर क्षेत्राची त्यांचे दरम्यान कलम १ अ मध्ये ठरल्याप्रमाणे प्रति चौरस मीटर दराने मागणी करावयाची आहे.

च. लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना दिलेली रक्कम लिहून घेणार हे कुठल्याही स्लॅबमध्ये अँडजस्ट करावयाची आहे. त्याबाबत लिहून घेणार हे कुठलीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत.

२.१ नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून इमारत नकाशा मंजूर करतेवेळी त्यांनी दिलेल्या अटी व शर्तीचे तंतोतंत पालन करण्याचे संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना कबजा देई पावेतो तसेच मिळकतीचे नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त होई पावेतो मान्य व कबुल केलेले आहे.

२.२ संमती देणार यांनी नमुद केलेल्या वेळेत प्रोजेक्ट पुर्ण करावयाचा असून लिहून घेणार यांना सदर क्षेत्राचा ताबा द्यावयाचा आहे. तसेच बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर इमारतीचे कॉमन एरिया सर्व इमारत धारकांचे स्वाधीन करावयाचा आहे. तशाच प्रकारे लिहून घेणार यांनी उभयतांमध्ये ठरल्यानुसार वेळोवेळी रक्कम संमती देणार यांना पेमेंट शेड्युलड मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे द्यावयाचे आहे.

३. संमती देणार हे खात्रीने सांगतात की, कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर आज रोजी ----- **चौ.मी.** इतके बांधकाम ग्राह्य आहे. आणि संमती देणार हे सदर मिळकतीवर ----- **चौ.मी.** इतके बांधकाम टी.डी.आर. चा वापर करून, प्रिमियम भरून बांधकाम नकाशा मंजूर केलेला आहे व त्यानुसार बांधकाम करणार आहे. सदर बाब संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना सांगितलेली असुन त्याबाबत लिहून घेणार हे कुठलाही वाद उपस्थित करणार नाहीत. तसेच वाढीव बांधकाम संपूर्णपणे संमती देणार यांचे मालकीचे राहील.

४.१ संमती देणार यांनी नमुद केलेल्या वेळेत इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करावयाचे असुन लिहून घेणार यांना सदनिकेचा कबजा द्यावयाचा आहे. यदाकदाचित संमती देणार यांचेकडून वेळेत बांधकाम पुर्ण न झाल्यास लिहून घेणार यांची सदर प्रोजेक्टमधुन बाहेर पडण्याची इच्छा नसल्यास संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांचेकडून प्राप्त रक्कमेवर उशीर झालेल्या महिन्याकरीता नियमानुसार ताबा देई पावेतो व्याज द्यावयाचे आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना ठरलेल्या वेळेत मोबदल्याची रक्कम न दिल्यास लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना नियमात नमुद केल्याप्रमाणे व्याज द्यावयाचे आहे.

४.२ वर नमुद केल्याप्रमाणे जर लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना वेळेत रक्कम (लिहून घेणार यांचे मिळकतीस येणारे करासह) न दिल्यास तसेच मोबदल्यापोटी देण्यात येणाऱ्या रक्कमेच्या स्लॅब नुसार तीन हप्ते न दिल्यास संमती देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करू शकतात. त्याकरीता संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांनी दिलेल्या पत्यावर रजिस्टर पोस्टाने अथवा ई-मेल द्वारे १५ दिवस मुदतीची नोटीस पाठवावयाची आहे. सदर नोटीसीमध्ये नमुद केलेल्या वेळेत लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांचे समाधान न केल्यास संमती देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करतील. उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे सदरचा करारनामा रद्द झाल्यास संमती देणार यांनी ३० दिवसांत लिहून घेणार यांचेकडून प्राप्त झालेली रक्कम, झालेले आर्थिक नुकसान तसेच संमती देणार यांना द्यावयाची रक्कम वजा करून उर्वरित रक्कम परत द्यावयाची आहे.

५. वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीस संमती देणार यांचे मार्फत पुरविण्यात येणाऱ्या सुविधा प्रस्तुतचे दस्तात पुढे नमुद केलेल्या आहेत.

६. संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना दि.३१/१२/२०२० पावेतो मिळकतीचा कबजा द्यावयाचा आहे. जर लिहून देणार यांनी त्यांचे हातात नसलेल्या कारणामुळे सदर कबजा ठरलेल्या तारखेस न दिल्यास अथवा देण्यास नकार दिल्यास लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना दिलेली रक्कम संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना कलम ४.१ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे व्याजासह परत करावयाची आहे.

संमती देणार यांनी मुदतीत सदनिकेचा कबजा देणेकामी खालील कारणास्तव इमारतीचा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त न झाल्यास सदर मुदत वाढविण्यात येईल.

अ. युध्द, दैवी प्रकोप, गडबड गोंधळ अथवा दंगल.

ब. सरकारकडून अथवा लोकाधिकारी अथवा सक्षम अधिकारी तसेच कोर्टाकडून कुठल्याही प्रकारची नोटीस, आदेश, नियम अथवा नोटिफिकेशन आल्यास.

७.१ नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर तसेच लिहून घेणार यांचेकडून करारनाम्यात ठरल्याप्रमाणे संपूर्ण रक्कम प्राप्त झाल्यानंतर संमती देणार यांनी सदनिका मिळकतीचा ताबा लिहून घेणार यांना द्यावयाचा आहे. त्याकरीता संमती देणार यांनी बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर ७ दिवसात लिहून घेणार यांना लेखी स्वरूपात ताबा घेणेबाबत कळवावयाचे आहे. सदरचा ताबा लिहून घेणार यांनी ३ महिन्यांचे आत घ्यावयाचा आहे. संमती देणार हे त्याकरीता लागणारे सर्व सहकार्य करण्यास तयार असतील. तसेच लिहून घेणार यांनी संमती देणार हे सांगतील अथवा इमारतीचे सर्व सभासद ठरवतील त्याप्रमाणे मॅटेनन्स चार्जेस द्यावयाचे आहे.

७.२ संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना नोटीस दिल्यापासुन लिहून घेणार यांनी १५ दिवसाचे आत कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा द्यावयाचा आहे.

७.३ संमती देणार यांचेकडून ताबा घेणेबाबत नोटीस मिळाल्यानंतर लिहून घेणार यांनी मिळकतीचा ताबा द्यावयाचा असुन त्याकरीता संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांचे लाभांत योग्य ती ताबा पावती, डीड ऑफ अपार्टमेंट/खरेदीखत लिहून व नोंदवून द्यावयाचे आहे. लिहून घेणार यांनी मुदतीत ताबा घेतला नाही, तरी लिहून घेणार हे लागणारा मॅटेनन्स देणेकामी बांधील राहतील.

७.४ कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा लिहून घेणार यांनी ताबा घेतल्यानंतर पाच वर्षांच्या आत सदर मिळकतीत अथवा इमारतीच्या रचनेत तसेच बांधकामात लिहून घेणार यांना काही दोष अथवा उणीव आढळून आल्यास सदर दोषाचे अथवा उणीवांचे निराकरण संमती देणार यांनी त्यांचे स्वखर्चाने करून द्यावयाचे आहे. जर सदर उणीवांचे निराकरण करणे शक्य नसेल तर संमती देणार यांनी त्यांची नुकसान भरपाई रेरा कायद्यान्वये द्यावयाचे आहे.

८. लिहून घेणार यांनी अथवा त्यांचे वतीने राहणाऱ्या व्यक्तींनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा उपयोग फक्त राहणेकरीताच करावयाचा आहे. तसेच पार्किंगचा उपयोग फक्त वाहन ठेवण्यासाठीच करावयाचा आहे.

९. संमती देणार हे ठरवतील त्या नावाने इमारतीचे महाराष्ट्र ओनरशिप ऑफ फ्लॅट ॲक्ट १९६३ अथवा महाराष्ट्र अपार्टमेंट ॲक्ट १९७० चे तरतुदीस व नियमास अनुसरून डिक्लेरेशन नोंदवतील अथवा सभासदांची सोसायटी असोसिएशन अथवा लि. कंपनी स्थापन करतील त्याकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या सद्द्या व संमत्या लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना द्यावयाच्या आहेत. तदनंतर स्थापन होणाऱ्या अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमिटेड कंपनी यातील सर्व नियम अटी व शर्ती लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक राहतील. यदाकदाचित को-

ऑप. सोसायटीचे रजिस्ट्रार अथवा कंपनीचे रजिस्ट्रार अथवा सक्षम अधिकारी यांचे आदेशानुसार जर नियम अटी, शर्ती अथवा आर्टिकल ऑफ असोसिएशन मध्ये काही बदल करावा लागल्यास त्यास लिहून घेणार हे कुठलीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत.

९.१ कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमिटेड कंपनीची स्थापना झाल्यानंतर संमती देणार यांनी इमारतीचे सर्व राईट्स, टायटल व इंटरेस्ट ३ महिन्यांचे आत सदर अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमिटेड कंपनी च्या नावाने हस्तांतरीत करून द्यावयाचे आहे.

९.२ अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमिटेड कंपनी ची स्थापना झाल्यानंतर तयार होणाऱ्या सदर संस्थेच्या बॉडीच्या चेअरमन, डायरेक्टर यांची निवड झाल्यानंतर संमती देणार यांनी ३ महिन्यांचे आत इमारतीचे तसेच कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे संपूर्ण हक्क व अधिकार त्यांचे नावे हस्तांतरीत करून द्यावयाचे आहे.

९.३ संमती देणार यांनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घेण्याबाबत लिहून घेणार यांना लेखी नोटीस दिल्यानंतर लिहून घेणार हे त्यांचे हिश्यानुसार (सदनिकेच्या कारपेट क्षेत्राच्या हिश्यानुसार) खालील रक्कम देण्यास बांधील राहतील. कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीचे कर, स्थानिक कर, बेटरमेंट चार्जेस, वॉटर चार्जेस, इन्शुरन्स, कॉमन लाईट्स, दुरुस्त्या, वॉचमन, सफाई कामगार यांचे पगार, इमारतीचे अथवा जागेचे मॅटेनन्स चार्जेस.

अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमिटेड कंपनी ची स्थापना होईपर्यंत तसेच कलम १अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत त्यांचे नावे हस्तांतरीत होई पावेतो लिहून घेणार यांनी आवश्यक तो खर्च त्यांच्या हिश्यानुसार संमती देणार यांना द्यावयाचा आहे. तसेच लिहून घेणार यांचा हिस्सा नक्की होई पावेतो लिहून

घेणार यांनी रक्कम रूपये ५००/- दरमहा खर्चा करीता संमती देणार यांना द्यावयाचे आहे. अशी दिलेली रक्कम इमारतीचे सोसायटी/अपार्टमेंटचे लाभांत अंतिम हस्तांतर होई पर्यंत बिनव्याजी संमती देणार यांचे ताब्यात राहिल. तसेच अंतिम हस्तांतरण झाल्यानंतर झालेला खर्च वगळुन संमती देणार यांनी उर्वरित रक्कम सोसायटी/अपार्टमेंटला द्यावयाची आहे.

१०. लिहून घेणार यांनी ताबा घेणेपुर्वी अथवा घेतेवेळी कलम १ ब मधील मिळकतीबाबत खालील रक्कम संमती देणार यांचेकडे द्यावयाची आहे.

- अ. अपार्टमेंट/सोसायटीची भाग व प्रवेश अर्ज फी.
- ब. अपार्टमेंट/सोसायटीचे स्थापनेचा खर्च लिहून घेणार यांचे भागानुसार.
- क. अपार्टमेंट/सोसायटीचे कर व इतर चार्जेस लिहून घेणार यांचे भागानुसार.
- ड. अपार्टमेंट/सोसायटीच्या मासिक खर्चाचे कामी डिपॉझिट.
- इ. लाईट मीटर, पाणी मीटर डिपॉझिट आणि इतर सुविधा व सेवा पुरविण्याकामी कनेक्शन चार्जेस.
- फ. मिळणारी विज आणि ले-आऊट मध्ये पुरविण्यात येणाऱ्या सब स्ट्रेशनसाठी डिपॉझिट.

११. अपार्टमेंट, सोसायटी/कंपनी स्थापनेसाठी लागणारे नियम, अटी व शर्ती तसेच अंतिम हस्तांतरण करणेकामी लागणारा खर्च, लिगल फीज, प्रोफेशनल चार्जेस ऑफ अँडव्होकेट इ. लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना विना तक्रार द्यावयाची आहे.

१२. वर कलम १ अ मध्ये तयार होणाऱ्या इमारतीचे अपार्टमेंट/सोसायटी/कंपनीचे लाभांत अंतिम हस्तांतर करणेकामी लागणारी स्टॅम्प ड्युटी व रजिस्ट्रेशन फी कामी लागणारी रक्कम लिहून घेणार यांनी त्यांचे हिश्यानुसार येणारी रक्कम संमती देणार यांना विना तक्रार द्यावयाची आहे.

१३. लिहून घेणार हे संमती देणार यांना खालील प्रमाणे खात्रीने व भरवश्याने लिहून देतात की,

अ. प्रस्तुतच्या दस्तास जोडलेल्या टायटल रिपोर्टमध्ये नमुद केल्याप्रमाणे लिहून घेणार यांचे टायटल क्लिअर व मार्केटेबल आहे. तसेच सदर मिळकत लिहून घेणार यांचे प्रत्यक्ष ताब्यात असुन लिहून घेणार यांना सदर मिळकत विकसित करण्याचा कायदेशीर हक्क व अधिकार आहे.

ब. संमती देणार यांना मिळकत विकसित करणेकामी कायदेशीर हक्क व अधिकार असुन संमती देणार यांनी बांधकामाकामी सक्षम अधिकाऱ्यांकडून आवश्यक परवानग्या प्राप्त केलेल्या आहेत. तसेच बांधकाम पुर्ण करणेकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या परवानग्या संमती देणार हे प्राप्त करतील.

क. टायटल रिपोर्टमध्ये नमुद केल्या व्यतिरिक्त कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर तसेच प्रकल्पास कुठलीही आडकाठी नाही.

ड. कुठल्याही कोर्टासमोर मिळकतीबाबत तसेच प्रकल्पाबाबत दावा प्रलंबित नाही.

इ. वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत तसेच प्रकल्पाबाबत आवश्यक त्या परवानग्या सक्षम अधिकाऱ्यांकडून कायदेशिरपणे प्राप्त केलेल्या असुन यापुढे लागणाऱ्या परवानग्या देखील कायदेशीर पध्दतीने घेण्यात येईल.

फ. प्रस्तुतचा दस्त लिहून देण्याचा हक्क लिहून देणार व संमती देणार यांना असुन लिहून देणार व संमती देणार यांनी असे कुठलेही कृत्य केले नाही किंवा करणार नाही, ज्याने लिहून घेणार यांच्या प्रस्तुत दस्ताने प्राप्त झालेल्या हक्क व अधिकारास बाधा होईल.

ग. लिहून देणार व संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांचे हक्कास बाधा पोहचेल अशा कुठल्याही प्रकारचा करारनामा सदनिका अथवा जागेबाबत कुठल्याही व्यक्ती/संस्थेबरोबर केलेला नाही.

ह. प्रस्तुतच्या दस्तात नमुद केल्याप्रमाणे संमती देणार यांना सदर सदनिका मिळकत लिहून घेणार यांना विक्री करणेकामी कुठलेही बंधन नाही.

च. बांधकामाचे अंतिम हस्तांतरण करतेवेळी संमती देणार यांनी मिळकती कायदेशीर व व्यवस्थितपणे सामाईक क्षेत्रासह अपार्टमेंट/सोसायटीचे सर्व खरेदीदारांना ताबा द्यावयाचे आहे.

छ. सदर प्रकल्पाकामी सक्षम अधिकाऱ्यांना/संस्थेला लागणारा खर्च कर, प्रिमियम, दंड व इतर अनुषंगिक रक्कम संमती देणार यांनी दिलेली असुन यापुढे देखील भरणार आहे.

ज. वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकती कुठल्याही प्रकल्पा अंतर्गत अॅक्वायर अथवा रिझर्व झालेली नाही अथवा त्याबाबत अद्यापपावेतो कुठल्याही प्रकारची नोटीस लिहून देणार व संमती देणार यांना प्राप्त झालेली नाही.

१४. लिहून घेणार अथवा ज्यांचे ताब्यात कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत राहिल अथवा त्यांचे वतीने राहणाऱ्या व्यक्तीवर खालील गोष्टी बंधनकारक राहतील.

अ. कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घेतल्यापासुन सदर मिळकत योग्य स्थितीत ठेवावयाची आहे. कुठल्याही बेकायदेशीर कृत्यासाठी वापर करावयाचा नाही. इमारतीला धोका पोहचेल असा कुठलाही बदल स्थानिक संस्थेच्या परवानगी शिवाय करावयाचा नाही.

ब. ज्वालाग्राही, स्फोटक अथवा हानीकारक वस्तु ठेवावयाच्या नाहीत. तसेच कायद्याने बंधनकारक अशा कुठल्याही वस्तु ठेवावयाच्या नाहीत. तसेच कुठल्याही अवजड वस्तुंची ने-आण करतेवेळी कॉमन पॅसेज, जीना, अथवा इमारतीचे स्ट्रक्चरला धोका पोहचू नये याची काळजी घ्यावयाची आहे. जर लिहून घेणार यांचे दुर्लक्षामुळे अथवा चुकीमुळे असे नुकसान झाल्यास त्यास होणाऱ्या खर्चास व परिणामांस लिहून घेणार हे संपूर्णपणे जबाबदार राहतील, त्याची भरपाई लिहून घेणार यांनी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

क. लिहून घेणार यांनी वेळोवेळी आवश्यक त्या अंतर्गत दुरुस्त्या करावयाच्या असून संमती देणार यांचेकडून ताबा घेतेवेळी ज्या स्थितीत होती, त्या सुस्थितीत ठेवावयाची आहे. तसेच सदनिका अथवा इमारतीमध्ये स्थानिक संस्थेच्या अथवा इतर कायद्याच्या नियम व अटी विरुद्ध कुठलेही कृत्य करावयाचे नाही. तसे केल्यास त्याच्या परिणामाची व खर्चाची संपूर्ण जबाबदारी ही लिहून घेणार यांचीच राहिल.

ड. लिहून घेणार यांनी अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमिटेड कंपनी अथवा संमती देणार यांचे परवानगीशिवाय सदनिका अथवा इमारत उध्वस्त होईल असे कृत्य करावयाचे नाही. सदनिकेत अथवा इमारतीच्या इतर भागात कुठलाही बदल अथवा भर टाकावयाची नाही. इमारतीचे इलेव्हेशन अथवा बाहेरील कलर यामध्ये बदल करावयाचा नाही. सदनिकेत व लगतचे भाग, सेवर्स, ड्रेनेज व पाईप चांगल्या स्थितीत ठेवावयाचे आहे. जेणेकरून छप्परला आधार व इमारतीचे इतर भाग सुस्थितीत राहतील. तसेच कुठलाही भाग कोरावयाचा नाही अथवा ज्याने कॉलम, बिम्स, भिंती, स्लॅब किंवा आर.सी.सी. स्ट्रक्चरला धोका निर्माण होईल असे कृत्य करावयाचे नाही.

इ. कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत व सदनिका तसेच इमारतीचे इन्शुरन्स रद्द होईल, रद्द करण्याजोगा होईल अथवा जादा प्रिमियम (हप्ता) द्यावा लागेल असे कृत्य करावयाचे नाही.

फ. इमारतीचे कंपाऊंडमध्ये अथवा कुठल्याही भागात अथवा इमारतीतील सदनिकेमधुन कुठल्याही प्रकारचा केर, कचरा, घाण अथवा इतर अनावश्यक वस्तु फेकावयाच्या नाहीत.

ग. स्थानिक संस्थेने, सरकारने, पाणी पुरवठा, वीज पुरवठा अथवा इतर सुविधा पुरविणेकामी लागणारी सिक्युरिटी डिपॉझिट संमती देणार यांचे मागणीनंतर १५ दिवसांत लिहून घेणार यांनी द्यावयाची आहे.

घ. लिहून घेणार यांनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा वापर राहणे व्यतिरिक्त केल्यास स्थानिक संस्थेने, सरकारने अथवा सार्वजनिक संस्थेने स्थानिक कर, पाणी चार्जेस, इन्शुरन्स व अनुषंगिक करात वाढ केल्यास ते संपूर्ण लिहून घेणार यांनी भरावयाचे व सोसावयाचे आहेत.

च. लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना सदर करारनाम्यात ठरल्यानुसार संपूर्ण रक्कम दिल्याशिवाय सदनिका कोणालाही भाड्याने, पोट भाड्याने, हस्तांतर करणे, नावे करणे, ताबा देणे अथवा त्रयस्थ इसमांचा हक्क प्रस्थापित करावयाचा नाही.

छ. अपार्टमेंट/सोसायटी अथवा लिमिटेड कंपनी स्थापनेनंतर अवलंबिलेले सर्व नियम व अटींचे तंतोतंत पालन करावयाचे आहे. (तसेच इमारतीचे व बांधकामाचे सुरक्षिततेसाठी व देखरेखीसाठी नियम व अटींमध्ये काही वाढ/बदल केल्यास) तसेच अपार्टमेंट/सोसायटी अथवा लिमिटेड कंपनीने लादलेल्या अटी व शर्तीचे पालन लिहून घेणार यांनी करावयाचे आहे. तसेच इमारतीची देय रक्कम जसे कर, खर्च न चुकता नियमित प्रामाणिकपणे द्यावयाचे आहेत.

ज. अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमिटेड कंपनीचे लाभांत इमारतीचे हस्तांतर होई पावेतो संमती देणार यांचे कायदेशीर प्रतिनिधी, सर्व्हेयर, एजंट, कारागीरासह अथवा त्या व्यतिरिक्त योग्य वेळी इमारतीत अथवा सदनिकेत तपासणी तसेच स्थिती बघणेकरीता परवानगी लिहून घेणार यांनी द्यावयाची आहे.

१५. लिहून घेणार यांचेकडून संमती देणार यांना प्राप्त झालेली अॅडव्हान्स, डिपॉझिट, सोसायटी शेअर्स कॅपिटलची रक्कम, देय रक्कम व लिगल चार्जेसचे वेगळे खाते संमती देणार यांनी करावयाचे आहे. तसेच सदर रक्कमा ज्या कारणासाठी दिली आहे, त्यासाठीच त्यांचा वापर करावयाचा आहे.

१६. सदर करारात अशी कोणतीही गोष्ट समाविष्ट नाही अथवा दर्शवित नाही की, सदनिका अथवा प्लॉट अथवा इमारत अथवा त्याचा काही भाग हस्तांतर केलेला आहे. कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या जमीन मिळकतीचे इमारतीचे फेडरेशनचे लाभांत हस्तांतरण होई पावेतो तसेच इमारतीचे अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमिटेड कंपनीचे ताब्यात हस्तांतरण करे पर्यंत लिहून घेणार यांनी सदनिके व्यतिरिक्त असलेली मोकळी जागा, लॉबी, जीना, गच्ची, रिक्रिएशन स्पेस यावर हक्क सांगावयाचा नाही, त्यावर संमती देणार यांचा मालकी हक्क राहील.

१७. सदर करारनामा नोंदविलेनंतर संमती देणार यांनी सदनिकेवर कुठलेही गहाण अथवा बोजा निर्माण करावयाचा नाही. यदाकदाचित तसे आढळून आल्यास कुठल्याही कारणाने अथवा प्रचलित कायदानुसार लिहून घेणार यांचे हक्क व अधिकारास कुठलीही बाधा येणार नाही याची संपूर्ण जबाबदारी संमती देणार यांची राहील.

१८. लिहून देणार व संमती देणार हे प्रस्तुतचा दस्त लिहून घेणार यांचे लाभांत लिहून व नोंदवून देत आहेत. लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना भरण्यात नमूद केल्याप्रमाणे वेळोवेळी भरणा द्यावयाचा आहे. यदाकदाचित भरण्यात नमूद केल्याप्रमाणे भरणा देण्यास लिहून घेणार हे असमर्थ ठरल्यास त्यांनी संमती देणार यांना लेखी स्वरूपात असमर्थता कळविण्याची आहे त्यानंतर सदरचा करारनामा रद्द करण्यात येऊन संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांचेकडून घेतलेली रक्कम लिहून घेणार यांना बिनव्याजी परत द्यावयाची आहे. त्यावेळेस लिहून घेणार यांनी कोणताही वाद उपस्थित करावयाचा नाही.

१९. प्रस्तुतचा करारनामा यातील शेड्युल सोबत जोडलेले दस्त नमूद मजकूर तसेच उभयतांत आपसमजुतीने, करारानुसार, ऑलॉटमेंट लेटर, पत्र व्यवहारानुसार लिखित अथवा तोंडी ठरल्याप्रमाणे सदनिकेबाबत आहे.

२०. प्रस्तुतचे करारनाम्यात उभयतांच्या लेखी संमतीने आवश्यकता भासल्यास कायदेशीररित्या दुरुस्ती अथवा बदल करण्यात येईल.

२१. प्रस्तुतचे करारात नमूद तरतुदी व तयार झालेल्या बंधने उभयतांनी समजून उमजून मान्य केले असून सदर नियम लिहून घेणार यांना तसेच नवीन येणाऱ्या सभासदास लागू नाही. तसेच सदर बंधने लिहून घेणार यांनी हस्तांतर केलेल्या व्यक्तीस लागू राहतील.

२२. जर सदर करारनाम्यातील एखादी तरतुद निरर्थक किंवा कायदानुसार अंमलबजावणी योग्य नसेल तर सदर तरतुदीमध्ये बदल करण्याचे अथवा काढून टाकणे, ग्राह्य धरले जाईल. जेणेकरून सदर करारनामा योग्य राहून कायद्याने नियम आणि अटींना अनुसरून राहील आणि करारनाम्यातील उर्वरित तरतुदी वैध राहतील आणि करारनामा नोंदवितेवेळी असल्याप्रमाणे अंमलबजावणीस पात्र राहतील.

२३. लिहून घेणार यांना दिलेली सदनिकेची कारपेट क्षेत्राप्रमाणे व घोषणा पत्रात नमूद केल्याप्रमाणे लिहून घेणार यांना मालकी हक्क व मतदानाचा हक्क राहील. तसेच कार्पेट क्षेत्राप्रमाणे लिहून घेणार यांनी इमारतीचा मॅटेनन्स खर्च व संपूर्ण कॉमन खर्च करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

२४. प्रस्तुतचे करारान्वये लिहून घेणार यांना कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या सदनिका मिळकतीत कायदेशीर हक्क व हितसंबंध प्रस्थापित झालेले आहेत.

२५. लिहून घेणार यांनी सदरचा संपूर्ण करारनामा वाचला असून समजून घेतलेला आहे. त्यानंतर लिहून घेणार यांनी त्यावर सद्द्या, फोटो व अंगठे दिलेले आहेत. त्यानुसार प्रस्तुतचा दस्त नोंदणीकामी दाखल केलेला आहे.

२६. लिहून घेणार अथवा लिहून देणार व संमती देणार यांनी सदरचा करारनामा तसेच हस्तांतरण पत्र रजिस्ट्रेशन ॲक्टचे तरतुदीनुसार योग्य वेळेत दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात नोंदणीसाठी दाखल केलेला आहे आणि लिहून देणार व संमती देणार यांनी हजर राहून सदर दस्त मान्य व कबुल केलेला आहे.

२७. उभयतांनी खाली नमूद केलेल्या पत्त्यावर रजिस्टर पोस्टाने अथवा तसेच ई-मेल आय.डी.वर पाठविलेली नोटीस प्राप्त झाली असे ग्राह्य धरले जाईल. नाव, पत्त्यात बदल झाल्यास उभयतांनी एकमेकांना लेखी स्वरूपात कळविण्याचे आहे.

श्री. -----

पत्ता -----

-----

ई-मेल : -----

लिहून घेणार  
(ॲलॉटी)

**श्री. सागर महादेवराव बोंडे**

रा. मेघदुत शॉपिंग सेंटर, सी.बी.एस. समोर,  
नाशिक ता.जि. नाशिक.

ई-मेल : -----

(प्रमोटर)

२८. कलम १ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत सर्व लिहून घेणार हे घेत असून सदर सदनिकेबाबत आवश्यक ती माहिती द्यावयाची असल्यास अथवा मागणी करावयाची असल्यास लिहून घेणार नं. १ यांना नोटीस पाठविण्यात येईल व सदर नोटीस सर्व लिहून घेणार यांना मिळाली असे ग्राह्य धरण्यात येईल.

२९. सदर करारनाम्यासाठी लागणारे स्टॅम्प ड्युटी व रजिस्ट्रेशन चार्जेस ही रक्कम लिहून घेणार यांनी सोसावयाची आहे. तसेच अंतिम हस्तांतरणाचा खर्च

लिहून घेणार यांनीच करावयाचा आहे. तसेच अपार्टमेंट/सोसायटी स्थापन करणेकामी येणारा खर्च, तसेच अपार्टमेंट/सोसायटीचे नाव मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला दाखल होणेकामी येणारा सर्व खर्च हा लिहून घेणार यांनी व इतर सदनिका धारकांनी त्यांचे हिस्सेराशीप्रमाणे करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

३०. उभयतांमध्ये कुठलाही वाद उपस्थित झाल्यास तो सामोपचाराने मिटविण्याचा आहे. न मिटल्यास सदर वाद रेरा अॅक्ट २०१६ चे नियम व अवलंबाच्या तरतुदीनुसार रेरा अॅथॉरिटी (सक्षम अधिकारी) यांचेकडे आवश्यक ती दाद मागावयाची आहे.

३१. प्रस्तुतच्या करारनाम्याने उभयतांचे प्रस्थापित झालेले हक्क व हितसंबंध प्रचलित कायदानुसार अंमलबजावणीस पात्र राहिल. तसेच सदर करारनाम्याबाबत नाशिक कोर्टाचे अधिकार क्षेत्र असे.

येणेप्रमाणे सदरचा सदनिका विक्री करारनाम्याचा दस्त लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी राजीखुशीने व स्वसंतोषाने आपसात दोन साक्षीदारांसमक्ष सहाय्य करून लिहून व नोंदवून ठेवला असे.

**सोबत :**

१. फ्लोअर प्लॅन
२. टायटल सर्टिफिकेट
३. ७/१२ उतारा.
४. कमेन्समेंट
५. बिल्डींग प्लॅन
६. सदनिकेचा प्लॅन
७. अॅमिनिटीज
८. रेराचे रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट

लिहून घेणार यांचेकडून रक्कम रुपये ----- सदर करारनाम्यावर  
मिळाली.

- 
- |                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| १. श्री. वाळू भिकाजी शिंदे,         | २. सौ. सिताबाई वाळू शिंदे,          |
| ३. श्री. नवनाथ वाळू शिंदे,          | ४. श्री. अर्जुन वाळू शिंदे,         |
| ५. सौ. पुष्पा दत्त पगार             | ६. सौ. आशा शशिकांत विधाते,          |
| ७. सौ. ललिता दौलत क्षिरसागर (पाटील) | ८. श्री. ज्ञानेश्वर वाळू शिंदे,     |
| ९. श्री. त्र्यंबक भिकाजी शिंदे,     | १०. श्रीमती. कृष्णाबाई जगन्नाथ कमोद |

यांचे जनरल मुखत्यार म्हणुन **श्री. सागर महादेवराव बोंडे**  
**लिहून देणार**

-----

**श्री. सागर महादेवराव बोंडे**  
**संमती देणार**

-----

**लिहून घेणार**

**साक्षीदार :-**

१. -----

२. -----

### परिशिष्ट

#### सदनिकेमध्ये देण्यात येणाऱ्या सुखसुविधा (अॅमिनिटीज)

१. इमारतीचे संपूर्ण बांधकाम हे आर.सी.सी. स्ट्रक्चर राहिल.
२. खोल्यांची उंची २.८५ मीटर राहिल.
३. बाहेरील भिंती १५ से.मी. व आतील भिंती १० से.मी. वीटांची राहिल.
४. आतील बाजूने नेरू फिनिश व बाहेरील सॅण्ड फेस प्लास्टर राहिल.
५. आतील बाजूने व्हाईट वॉश व बाहेरील बाजूने सिमेंट पेंट.
६. श्री ट्रॅक अॅल्युमिनियम स्लायडिंग विंडो राहतील.
८. संपूर्ण फ्लोअरींग ०.३० मीटर बाय ०.३० मीटर स्पार्टेक मध्ये राहिल.
९. मुख्य दरवाजाची चौकट मलेशियन वुडची राहिल व इतर सर्व सिमेंट चौकटी राहतील.
१०. संडास-बाथरूमला पी.व्ही.सी. दरवाजा राहिल व इतर सर्व दरवाजे फ्लश डोअर असतील.
११. संडास-बाथरूम मध्ये १.२० मीटर उंची पर्यंत आणि किचन ओट्याच्या वर ०.६० मीटर उंची पर्यंत ग्लेझ्ड टाईल्स राहतील.
१२. किचन ओटा कडप्पा मध्ये राहिल.
१३. संपूर्ण प्लंबिंग हे ओपन राहिल.
१४. सर्व इलेक्ट्रिक फिटिंग हे केसिंग केपिंग पट्टी मध्ये राहिल.

वरीलप्रमाणे सुखसुविधा ह्या संमती देणार यांनी पुरविण्याच्या आहेत. वरील सुखसुविधां व्यतिरिक्त लिहून घेणार यांना जादाच्या सुखसुविधा पाहिजे असल्यास त्याचा बाजारभावाप्रमाणे वेगळा मोबदला लिहून घेणार यांनी संमती देणार यांना द्यावयाचा आहे.