**|| ॐ नम शिवाय ||**

| | | |
|---|---|---|
| विभाग क्रमांक | : | ४.२ |
| मुल्यांकन दर रूपये | : | ३०,७००=०० प्र. चौ. मी. |
| दुकानाचे बाजार मुल्यांकन रूपये | : | ४०,५५०=०० प्र. चौ. मी. |
| बाजार मुल्यांकन रूपये | : | |
| आपसातील किंमत रूपये | : | |
| मुद्रांक शुल्क रूपये | : | |
| नोंदणी फी रूपये | : | |

# बांधीव भाग विक्रीचा करारनामा

बांधीव भाग विक्रीचा करारनामा आज दिनांक ------------- माहे जानेवारी सन २०१८ रोज ------ वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी.......

:
वय : वर्षे, व्यवसाय : : **लिहून घेणार**
पॅन नंबर ______________________ :
राहणार : ______________________
______________________

**-: यांसी :-**

**मे. गोविंदा कन्स्ट्रक्शन भागीदारी संस्था :**
**पॅन नंबर ए ए एल एफ जी १९२६ जी : लिहून देणार**
**तर्फे भागीदार (१) श्री. गजानन देविदास पाटील :**
वय : ४३ वर्षे, व्यवसाय : व्यापार :
**(२) श्री. प्रकाश सोपान पाटील :**
वय : ४३ वर्षे, व्यवसाय : व्यापार :
ऑफीस पत्ता : एन -४१ / व्ही ए -२/१/२, :
सावतानगर, सिडको नाशिक ४२२००९.:

**कारणे बांधीव भाग विक्रीचा करारनामा लिहून देतात ऐसा जे की,**

प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस नमूद **परिशिष्ट -१ मध्ये** सविस्तर नमूद केलेल्या **मौजे अंबड खुर्द ता. जि. नाशिक येथील गट नंबर २२२/अ/१ यातील प्लॉट क्रमांक २५ यांसी क्षेत्रफळ ६३०.०० चौ. मी.** या मिळकतीचे मालक लिहून देणार असून मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटस्‌ला सरकार दप्तरी लिहून देणार यांचे नांव मालक व कब्जेदार सदरी दाखल आहे.

**( सदरहू जमीन मिळकतीचा उल्लेख सदरचे दस्तात यापुढे सदरची जमीन मिळकत /सदरहू जमीन मिळकत असा केलेला आहे, लिहून देणार यांचा उल्लेख आम्ही, लिहून घेणार यांचा उल्लेख तुम्ही, तसेच परिशिष्ट -२ मधील मिळकतीचा उल्लेख सदर फ्लॅट अगर दुकान मिळकत असा संक्षिप्ततेसाठी केलेला आहे. )**

**सदरहू लिहून देणार यांचे मिळकतीवरील हक्काचा तपशिल पुढील प्रमाणे आहे.**

सदर परिशिष्ट -१ मध्ये नमूद केलेली मिळकत लिहून देणार यांचे स्वकष्टार्जीत खरेदी मालकीची आहे. सदर मिळकत लिहून देणार यांनी **बंकटलाल शंकरलाल जाजू यांचे पासून दिनांक १४/१०/२०१५** रोजी कायम फरोक्त खरेदीखताने खरेदी केलेली आहे. सदरचे खरेदीखत मे. दुय्यम निबंधक साो., नाशिक -५ यांचे कार्यालयात **दस्त क्रमांक ६७४३ अन्वये दिनांक १४/१०/२०१५ रोजी** नोंदविण्यात आलेले आहे. सदरच्या खरेदीखताने सदर मिळकतीच्या रेकॉर्ड ऑफ राईटसला **नोंद क्रमांक १०८५७ अन्वये** लिहून देणार

तदनंतर लिहून देणार यांनी वर प्लॉट मिळकतीवर इमारत नकाशा बनविलेला असून सदरचा नकाशा नाशिक महानगर पालीका नाशिक यांनी **कमेन्समेंट सर्टिफिकेट क्रमांक एल. एन. डी. / बी. पी. / अंबड/ डी सी आर /०१०९/२०१७ दिनांक ०६/०१/२०१८** अन्वये मंजूर केलेला आहे.

तदनंतर परिशिष्ट – १ यात वर्णन केलेल्या मिळकती साठी टि. डि. आर. क्षेत्र ९०.८६ चौ. मी. एवढे क्षेत्र सर्टिफिकेट क्रमांक ७४३ मधील खरेदी केलेले असून सदर खरेदीखत दिनांक १०/११/२०१७ रोजी दस्त क्रमांक ६२४५ अन्वये नोंदविण्यात आलेले आहे व टि. डि. आर. क्षेत्र ३०.८६ चौ. मी. एवढे क्षेत्र सर्टिफिकेट क्रमांक ७३३ बी मधील खरेदी केलेले असून सदर खरेदीखत दिनांक १०/११/२०१७ रोजी दस्त क्रमांक ६२४४ अन्वये नोंदविण्यात आलेले आहे व टि. डि. आर. क्षेत्र ०९.५७ चौ. मी. एवढे क्षेत्र सर्टिफिकेट क्रमांक ७३१ मधील खरेदी केलेले असून सदर खरेदीखत दिनांक १७/११/२०१७ रोजी दस्त क्रमांक ६३९२ अन्वये नोंदविण्यात आलेले आहे. असे एकूण टि. डि. आर. क्षेत्र १३१.२९ चौ. मी. एवढे लिहून देणार यांनी खरेदी केलेले आहे.

अशाप्रकारे लिहून देणार हे सदर जमीन मिळकतीचे मालक झालेले आहेत व सदरहू जमीन मिळकत विकसीत करण्याचा संपूर्ण हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना प्राप्त झालेले आहेत.

सदरहू जमीन मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची असून लिहून देणार यांचे मिळकतीवरील स्वामीत्वास /टायटलला आजमितीस कोणतीही बाधा नाही.

तसेच जमीन मिळकतीस अगर त्यावरील प्रकल्पास आजमितीस कोणतेही अडथळे अगर हरकती नाहीत.

तसेच सदरहू जमीन मिळकतीवर कोणतेही अतिक्रमण नाही.

तसेच सदरहू जमीन मिळकत आजमितीस कोठेही गहाण नाही अगर मिळकतीवर कोणत्याही वित्तीय संस्थेचा अगर बँकेचा बोजा नाही.

तसेच लिहून देणार यांना सदरहू मिळकतीवर प्रकल्प राबविण्याचा , बांधकाम करून बांधीव भाग विक्री करण्याचा तसेच खरेदीदारांकडून रक्कमा स्विकारण्याचा , खरेदीदारांचे लाभात विविध दस्तऐवज लिहून देण्याचा संपूर्ण हक्क लिहून देणार यांना प्राप्त आहे.

सदरहू जमीन मिळकत ही लिहून देणार यांचे कब्जात, उपभोगात व कब्जे वहिवाटीत आहे.

आणि ज्याअर्थी , लिहून देणार यांनी सदरहू जमीन मिळकतीवर बांधकाम करण्याचे / प्रकल्प राबविण्याचे ठरविलेले असून त्यानुसार सदरहू प्रकल्पामध्ये आजमितीस मंजूर इमारत **नकाशानुसार एकूण ०१ इमारतीचे** बांधकाम प्रस्तावित असून सदरहू इमारतीस **अनय रेसिडेन्सी अपार्टमेंट** असे संबोधण्यात आलेले आहे. तसेच सदर इमारती मध्ये **तळ मजला + चार मजले** असे मजले आहेत, असे बांधकाम प्रस्तावित आहे. **सदर इमारत रहिवाशी व वाणिज्य वापराची असून** या शिवाय भविष्यात नाशिक महानगर पालीका नशिक यांचे नियमातील बदला मुळे चटई निर्देशांका मध्ये वाढ झाल्यास त्यानुसार प्रस्तावित बांधकामामध्ये वाढ करण्यात येईल.

लिहून घेणार यांना सदरहू प्रकल्पामधील **फ्लॅट / दुकान क्रमांक** मजल्यावरील खरेदी करण्यात स्वारस्य / इच्छा असल्याने तसा प्रस्ताव लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेला आहे. सदर **फ्लॅट / दुकान क्रमांक** मजल्यावरील यास या पुढे सदरचे दस्तात सदरची /उक्त **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** असे संबोधलेले आहे व सदर मिळकतीचे वर्णन या दस्ताचे अखेरीस नमूद **परिशिष्ट –२** मध्ये केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी , लिहून देणार यांनी प्रकल्पाचे व त्यामधील इमारती व इतर बांधकामाचे संदर्भाने इमारत नकाशे, आरेखने व इतर सरररचनात्मक नकाशे तयार **करण्यासाठी वास्तुशास्त्रज्ञ श्री. सतिष गायकवाड यांची नेमणूक केलेली असून स्थापत्य अभियंता श्री. रामकृष्ण रतन आनेराव** यांची नेमणूक केलेली आहे व

त्यानुसार बांधकाम पूर्ण होई पर्यंत वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांच्याकडून व्यावसायीक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केलेले आहे. मात्र नियुक्त वास्तुशास्त्रज्ञ व स्थापत्य अभियंता यांची नेमणूक रद्द करण्याचा तसेच त्यांचे ऐवजी दुसरे वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांची नेमणूक करण्याचा हक्क लिहून देणार यांचा अबाधित राहणार आहे.

आणि ज्याअर्थी , सदरची **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** मिळकत विक्री करण्याचा लिहून देणार यांना एकट्यास संपूर्ण हक्क व अधिकार आहे.

आणि ज्या अर्थी , सदरचे जमीन मिळकती संदर्भाने लिहून देणार यांचे मालकी हक्क दर्शविणारी व मिळकतीचे टायटल संदर्भाने असलेली संपूर्ण कागदपत्रे जसे की, ७/१२ उतारे, नोंदी, खरेदीखते व इतर दस्तऐवजे तसेच लिहून देणार यांनी नियुक्त केलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांनी तयार केलेले आराखडे , इमारत नकाशे व इतर नकाशे तसेच स्थावर संपदा ( विनिमयन व विकास ) अधिनियम २०१६ यामध्ये नमूद कागदपत्रे यांच्या प्रती लिहून घेणार यांना निरीक्षणा साठी व अवलोकना कामी यापूर्वीच दिलेल्या आहेत, त्यानुसार लिहून घेणार यांनी सदरील कागदपत्रांची तपासणी लिहून घेणार यांनी केलेली असून लिहून घेणार यांची खात्री पटले नंतरच लिहून घेणार यांनी मिळकत खरेदी करण्याचे ठरविले आहे.

आणि ज्याअर्थी , सदरहू मिळकती वरील लिहून देणार यांचा प्रस्तावित मालकी हक्काचा तपशिल दर्शविणारा व **अधिवक्त्याने / वकीलाने** प्रमाणित केलेला प्रमाणपत्रासह अहवाल तसेच मिळकत पत्रिका , ७/१२ उतारा, नोंद यांच्या महसूली अभिलेखातील प्रमाणित प्रती प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेल्या असून त्यास अनुक्रमे **जोडपत्रे क्रमांक ए व बी** म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी सदरहू प्रकल्पासंदर्भाने इमारत नकाशा हा नाशिक महानगर पालीका नाशिक यांनी मंजूर केलेला असून त्याची स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असून त्यास **जोडपत्रे क्रमांक सी** म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार यांनी प्रस्तावित केल्याप्रमाणे इमारत नकाशा नुसार बांधकाम व उक्त प्रकल्पासाठी द्यावयाचे प्रस्तावित असलेल्या मोकळया जागा यांच्या स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असून त्यास **जोडपत्र क्रमांक डी** म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी नाशिक महानगर पालीका नाशिक यांनी मंजूर केलेल्या इमारत नकाशा मधील लिहून घेणार हे खरेदी घेत असलेल्या सदनिकेचे नकाशाची स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असून त्यास **जोडपत्र क्रमांक ई** म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार यांनी सदरहू प्रकल्पा मधील इमारत नकाशे मंजूरी ही नाशिक महानगर पालीका नाशिक यांचे कडून मिळविलेली असून त्यानुसार उक्त इमारतीचे **बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र किंवा भोगवटप्रमाणपत्र ( कम्प्लीशन सर्टिफिकेट )** मिळविण्यासाठी लिहून देणार हे वेळोवेळी आवश्यक असेल त्याप्रमाणे विविध प्राधिकरणांकडून शिल्लक असल्यास त्या त्या मान्यता/परवानग्या मिळवतील.

आणि ज्याअर्थी उक्त नकाशे मंजूर करताना संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी व शर्ती विनीर्देश व निर्बंध निर्धारीत केले असल्यास लिहून देणार यांनी मिळकत विकसीत करताना त्यांचे पालन करण्याचे कबूल केलेले आहे व त्यानुसार उक्त इमारतीच्या संबंधातील बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटापत्र मिळवून देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी सदरहू जमीन मिळकती संदर्भाने मिळकत बिनशेती प्रयोजनार्थ वर्ग करणेकामी **मे. जिल्हाधिकारी सो. नाशिक यांनी परवानगी/आदेश क्रमांक दिलेला असून त्याचा आदेश क्रमांक आर बी / डेस्क / ||| / एलएनए / एस आर / ९२/ ८१ दिनांक २३/०३/१९८१** असा आहे. सदर आदेश हा परिशिष्ट -१ मधील मिळकतीचे पूर्वीचे मालकांनी मिळविलेले आहेत. सबब त्यासंदर्भाने लिहून देणार यांचे काही एक दायीत्व अगर जबाबदारी नाही.

आणि ज्याअर्थी सदरहू मिळकतीचा **अभिन्यास /ले-आऊट हा सहाय्यक संचालक , नगररचना विभाग, नाशिक यांनी मंजूर केलेला असून त्याचा मंजूरी क्रमांक आर पी / अंबड खुर्द / ४७५ दिनांक ०६/०२/१९८१ असा आहे.** सदर मंजूरी ही परिशिष्ट – १ मधील मिखहतीचे पूर्वीचे मालकांनी मिळविलेले आहेत. सबब त्यासंदर्भाने लिहून देणार यांचे काही एक दायीत्व अगर जबाबदारी नाही.

आणि ज्याअर्थी सद्य स्थितीमध्ये लिहून देणार यांनी प्रस्तावित केलेला इमारत नकाशा **हा नाशिक महानगर पालीका नशिक यांनी पत्र क्रमांक एल. एन. डी. / बी. पी. / अंबड / डी सी अर / ०१०९/ २०१७ दिनांक ०६/०१/२०१८** रोजी मंजूर केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार यांनी उक्त प्रस्तावित नकाशानुसार उक्त इमारतीचे **रहिवाशी व वाणिज्य वापराच्या** बांधकामास सुरूवात केलेली आहे.

आणि ज्या अर्थी लिहून घेणार यांना सदरहू प्रकल्पामधील **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** मिळकत म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्ताचे अखरेदीस नमूद **परिशिष्ट – २ मध्ये** सविस्तर नमूद **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** खरेदी करण्यास स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेला आहे.

**आणि ज्याअर्थी उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्र + त्यालगतचे बाल्कनी क्षेत्रफळ चौ. मी. + त्यालगतचे कपबोर्डचे क्षेत्रफळ चौ. मी. असे एकूण क्षेत्रफळ चौ. मी. इतके आहे आणि चटई क्षेत्र याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कुपखालील क्षेत्र, केवळ लिहून घेणार यांचे उपयोगा करीता उक्त सदनिकेस उपांगभूत असलेला सज्जा ( बाल्कनी ) किंवा व्हरांड्याचे क्षेत्र आणि केवळ लिहून घेणार यांचे उपभोगासाठी उक्त सदनिकेस उपांगभूत असलेल्या खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून परंतु सदनिकेच्या अंतर्गत भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले वेश्माचे निव्वळ वापर योग्य चटई क्षेत्र असा आहे.**

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

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार यांनी सदर प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा ( विनियम व विकास ) अधिनियम २०१६ चे तरतूदी अन्वये महाराष्ट्र येथील प्राधिककरणाकडे क्रमांक यासह प्रकल्पाची नोंदणी केलेली असून सदरची नोंदणी प्रत जोडपत्र क्रमांक एफ म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी उक्त अधिनियमाच्या कलम १३ अन्वये लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभात सदर **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** मिळकत विक्री करण्याचे मान्य करून सदरचा करार लिहून नोंदणी अधिनियम १९०८ अन्वये नोंदवून देत आहेत.

प्रस्तुतचे करारात नमूद केलेल्या अटी व शर्तीस आधिन राहून लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व उभयतांचे दरम्यानचे करारानुसार लिहून देणार यांनी सदर **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** मिळकत लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे मान्य करीत असून लिहून घेणार हे सदरची मिळकत खरेदी करण्याचे मान्य कबूल करीत आहेत.

**त्याअर्थी आता सदर करारनामा पुढील गोष्टीस व बाबीस साक्षी असून या द्वारे लिहून देणार व लिहून घेणार पुढील प्रमाणे मान्य करतात की,**

१) लिहून देणार हे सदरहू प्रकल्पासंदर्भाने स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारत नकाशा व इतर नकाशे तसेच मंजूरीच्या अटी व शर्तीनुसार सदर जमीन मिळकतीवर ०१ ( एक ) इमारत असून ती **इमारत रहिवाशी व वाणिज्य वापराची आहे** व त्यामध्ये **तळ मजला + चार मजले** असे मंजूर इमारत नकाशाशी सुसंगत असलेल्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणार आहेत.

परंतु असे की, सदर मंजूर इमारत नकाशा मध्ये उपलब्ध एफ एस आय नुसार अगर वाढीव एफएसआय नुसार फेरबदल करण्यास, इमारत नकाशा रिव्हाईज करण्यास व रिव्हाईज मंजूर नकाशा नुसार वाढीव बांधकाम करण्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कायमची संमती दिलेली आहे तसेच लिहून देणार यांनी बांधकाम करतेवेळी कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलामुळे सदरहू मंजूर इमारत नकाशा मध्ये फेरबदल करावयाचा असल्यास त्याकामी देखील लिहून घेणार यांनी सदरचे दस्ताने कायमची संमती दिलेली आहे, अशावेळी लिहून देणार यांची संमती घेणे आवश्यक राहणार नाही. मात्र शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलाचे व्यतिरिक्त लिहून देणार यांनी मंजूर इमारत नकाशा मध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशा वेळी जर लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** मिळकतीचे क्षेत्र, तपशिल, स्थिती या मध्ये बदल होत असल्यास त्यावेळी लिहून घेणार यांची लेखी, संमती घेणे लिहून देणार यांचे वर बंधनकारक आहे व राहिल.

१-अ) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडून खरेदी घेण्याचे कायम केलेली व लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस **नमूद परिशिष्ट – २** मध्ये नमूद केलेल्या मिळकतीची चटई क्षेत्रानुसार किंमत कायम करण्यात आलेली असून त्यानुसार सदनिकेची किंमत ही त्यामध्ये पूरविण्यात येणाऱ्या संपूर्ण **सोई व सुविधा त्याचे वर्णन दस्ताचे अखेरीस नमूद परिशिष्ट – ३** या मध्ये करण्यात आलेले आहे. त्यासह **रक्कम रूपये** ____________________ एवढी कायम करण्यात आलेली आहे.

वर नमूद केल्या नुसार उक्त **फ्लॅट किंवा दुकान** मिळकतीची व इमारती मधील सामाईक क्षेत्र व सोई तसेच सुविधा यांच्या सह **एकूण किंमत रक्कम रूपये** ____________________ कायम करण्यात आलेली असून सदरहू किंमतीस लिहून घेणार यांनी उक्त **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** लिहून देणार यांचे कडून खरेदी घेण्याचे मान्य व कबूल केलेले असून लिहून देणार यांनी उक्त **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म**लिहून घेणार यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

१-ब) सदरहू वर नमूद ठरविण्यात आलेल्या किंमतीपैकी **रक्कम रूपये** ____________________ एवढ्या रक्कमेचा भरणा लिहून घेणार यांचे कडून लिहून देणार यांना आगाऊ रक्कम , विसार रक्कम , आंशिक प्रदान म्हणून मिळालेली असून त्याचा तपशिल खालील प्रमाणे

| **रक्कम रूपये** | **तपशिल** |
|---|---|
| | |

\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-

==============

उर्वरीत रक्कम रूपये ____________________ **एवढी रक्कम** लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना टप्प्याटप्प्याने अदा करण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे. सदर संपूर्ण किंमत अदा करण्याचा तपशिल पुढील प्रमाणे.

| **रक्कम रूपये** | **तपशिल** |
|---|---|
| २०% | एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदरचा करारनामा नोंदविल्याचे दिनांकापासून १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. |
| १५% | एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे प्लिंथचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. |
| १०% | एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे पहिल्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. |
| १०% | एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे दुसऱ्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. |
| १०% | एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे तिसरा स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. |

| | |
|---|---|
| ५% | एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे चौथा स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. |
| ५% | एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे विट बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. |
| ५% | एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** ज्या मजल्यावरील अंतर्गत गिलावा ( प्लास्टर ), स्वच्छता विषयक जुळण्या , जिने यांचे काम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. |
| ५% | एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना इमारतीचे नळकाम, बाहेरील गिलावा ( प्लास्टर ) गच्चीचे काम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत. |
| ५% | एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उदवाहन, पाण्याचे पंप, विद्यूत जोडणी, अंगभूत क्षेत्राची फरसबंदी व इतर कामे पूर्ण झालेनंतर १० दिवसांचे आत अदा करावयाचे आहेत. |
| १०% | एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवून कब्जा लिहून घेणार यांनी स्विकारण्या संदर्भाने लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना लेखी कळविल्याचे दिनांकापासून १० दिवसाचे आत करावयाचे आहेत. |
| --------------- | |
| १००% | एकूण |
| ============== | |

१ - क ) सदर उक्त नमूद किंमत ही सदनिकेचा ताबा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना देतेवेळे पावेतो प्रकल्पाच्या बांधकामा संदर्भाने व चालू कामासंदर्भाने लागू असलेले सर्व कर जसे की, **जी. एस. टी., व इतर कर , उपकर वगळून आहेत** म्हणजेच सदर कर किंमतीचे रक्कमे मध्ये समाविष्ट नाही. तसेच या करा व्यतिरिक्त भविष्यात बांधकाम चालू असे पावेतो व त्यानंतरही जे कोणतेही कर लागू होतील, ते कर हे देखील वगळून आहे. त्यानुसार सदरहू दस्तान्वये, व्यवहारान्वये तसेच सदरहू अपार्टमेंट / सोसायटी संदर्भाने लागू **असलेले कर, उपकर, जी. एस. टी. व इतर कर लिहून घेणार** यांनी लिहून देणार यांनी मागणी केले नंतर १० दिवसाचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे. तसेच राज्य शासनाने किंवा केंद्र शासनाने अगर स्वायत्त संस्थेने कोणताही नव्याने कर लागू केल्यास व भरावा लागल्यास सदरचा कर तुम्ही तुमचे हिश्शेराशीनुसार लिहून देणार यांनी मागणी केले नंतर १० दिवसांचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे. मात्र यदाकदाचित असा कर भरण्याची जबाबदारी आल्यास व ती रक्कम तुमचे वतीने आम्ही भरल्यास सदरहू रक्कम, तुमचे कडून नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसुल करण्याचा संपूर्ण हक्क आम्ही लिहून देणार यांना प्राप्त आहे.

तसेच सदरहू **उक्त सामाईक पाणी कनेक्शन व स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन पुरविणेकामी** लागणारी रक्कम ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वेगळी द्यावयाची आहे. सदरची रक्कम देखील लिहून देणार यांनी मागणी केल नंतर लिहून घेणार यांनी १० दिवसाचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे. त्यानुसार इमारतीस सामाईक नळ कनेक्शन नाशिक महानगर पालीका 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 प्रकल्पा मधील सांडपाणी व्यवस्थेकामी नाशिक महानगर पालीका नाशिक यांचे ड्रेनेज लाईनमध्ये जोडणी करून देण्यात येईल.

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

१-ड) सदर उक्त सदनिकेची लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान ठरलेली किंमत ही वृध्दी मुक्त अशी आहे म्हणजेच सदर किंमतीमध्ये कोणत्याही स्वरूपाची वाढ करण्यात येणार नाही मात्र वर नमूद कर तसेच सक्षम प्राधिकरणाने विकास शुल्क व इतर करामध्ये वाढ केल्यास त्यानुसार व त्याप्रमाणात होणारी वाढीव रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना किंमतीव्यतिरिक्त त्यांचे हिश्शेराशीनुसार द्यावयाची आहे, मात्र अशा वेळी मागणीपत्रासोबत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना उक्त अधिसुचना/आदेश/नियम याची प्रत द्यावयाची आहे. त्यानुसार सदर वाढीव रक्कम लिहून देणार यांनी मागणी केले नंतर १० दिवसाचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे.

१-इ) लिहून देणार यांनी उक्त **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** ज्या इमारतीमध्ये आहे त्याचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर एकूण अंतिम चटई क्षेत्र निश्चीत करतील व त्याप्रमाणे प्रस्तावित 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 झाले नंतर

सदर करारामध्ये नमूद उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्रामध्ये ३% पर्यंत कोणतीही वाढ अगर घट ( बदल ) झाल्यास सदनिकेचे किंमती मध्ये कोणताही बदल करण्यात येणार नाही, परंतु उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्र ३% 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 ४५ दिवसाचे आत लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना परत करतील. तसेच उक्त **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** मिळकतीचे चटई क्षेत्रामध्ये ३% पेक्षा जास्त झाल्यास वाढीव क्षेत्राची किंमत लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना, लिहून देणार यांनी मागणी केल्याचे दिनांकापासून ४५ दिवसाचे आत विनाशर्त अदा करावयाची आहे. सदरहू वाढ अगर घट झाल्यास किंमतीचा दर हा प्रस्तुतचे दस्तातील कलम १-अ यात नमूद चटई क्षेत्राचे किंमतीनुसार प्रती चौ. मी. दराने करण्यात येईल.

१-एफ ) प्रस्तुतचे कराराअंतर्गत नमूद लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कोणत्याही रक्कमा देय असतील त्या रक्कमा करीता लिहून घेणार यांनी पूर्वी दिलेल्या रक्कमा वर्ग करण्याचा व त्यांचे समायोजन करण्याचा हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना राहिल. त्यावर लिहून घेणार यांना हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही. त्यानुसार देय रक्कमालिहून घेणार यांनी वेळोवेळी लिहून देणार यांना अदा करावयाच्या आहेत.

२.१) लिहून देणार हे याद्वारे कबूल करतात की, सदरहू उक्त इमारतीचे नकाशे मंजूर करते वेळी किंवा त्यानंतर व बांधकाम पूर्ण होतेवेळे पावेतो संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणा कडून लादण्यात येतील अशा कोणत्याही असल्यास, सर्व अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे ते पार पाडण्याचे त्यांचे पालन करण्याचे आणि लिहून घेणार यांना व्यक्तीला सदनिकेचा/ वेश्माचा ताबा सोपविण्यापूर्वी, वेश्माच्या / सदनिकेच्या संबंधी स्थानिक प्राधिकरणा कडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहेत. मात्र या नुसार स्थानिक प्राधिकरणा कडून भोगवटा प्रमाणपत्र झालेनंतर कोणत्याही नव्याने अटी, शर्ती , विनिर्देश आणि निर्बंध आल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

२.२) मुदत हे प्रवर्तक/ लिहून देणार तसेच वाटपग्रही / लिहून घेणार व्यक्तीचे मुलतत्व आहे. लिहून देणार / प्रवर्तक हे सदरहू उक्त इमारतीचे बांधकाम / प्रकल्प पूर्ण करण्याकरीता आणि लिहून घेणार व्यक्तीस वेश्म/**फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** याचा ताबा देण्या करीता आणि भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्याकरीता तसेच वाटपग्रही व्यक्तीच्या संघाला सामाईक क्षेत्र सोपविण्यासाठी, आखून दिलेल्या/ करारामध्ये नमूद वेळापत्रकास बांधील असलेले त्याच प्रमाणे लिहून घेणार व्यक्ती, सदर करारामध्ये नमूद सर्व देयय रक्कमा, हप्ते, आणि यापूर्वी उल्लेखीत कलम १-ब मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे त्याचवेही लिहून देणार यांचे कडून बांधकाम पूर्ततेच्या आधिन राहून, करारान्वये लिहून घेणार यांना देय असलेल्या इतर रक्कमांचे वेळचेवेळी प्रदान करीत आणि आंबधने भागवील व देणी पूर्ण करतील.

३) प्रवर्तक / लिहून देणार याद्वारे घोषीत करीत आहे की, उक्त इमारतीच्या/ प्रकल्पाच्या जमीनीच्या संबंधात आज पर्यंतचे उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक हे केवळ **६९३.०० चौ. मी.** आहे आणि प्रवर्तक / लिहून देणार यांनी उक्त प्रकल्पाला लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमा वलीच्या नुसार अधिमुल्याचे प्रदान करून अतिरिक्त **३१५.०० चौ. मी. विकास हक्काच्या** हस्तांतरणाचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ घेतलेला आहे. तसेच प्रवर्तक/लिहून देणार यांनी उक्त प्रकल्पाला लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नुसार **हस्तांतरणीय विकास हक्क ( टि. डि. आर. )** टि. डि. आर. क्षेत्र **९०.८६ चौ. मी. एवढे क्षेत्र सर्टिफिकेट क्रमांक ७४३ मधील** व टि. डि. आर. क्षेत्र **३०.८६ चौ. मी. एवढे क्षेत्र सर्टिफिकेट क्रमांक ७३३ बी मधील** व टि. डि. आर. क्षेत्र **०९.५७ चौ. मी. एवढे क्षेत्र सार्टिफिकेट क्रमांक ७३१ मधील असे** एकूण टि. डि. आर. क्षेत्र **१३१.२९ चौ. मी.** यास लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलींच्या नुसार अतिरिक्त **३१५.०० चौ. मी. चटई क्षेत्राचा** लाभ घेतलेलला आहे. यानुसार मुळ उपलब्ध **चटई क्षेत्र ६९३.०० चौ. मी. + अधिमुल्याचे प्रदान करून उपलब्ध अतिरिक्त चटई क्षेत्र ३१५.०० चौ. मी. + हस्तांतरणीय विकास हक्क ( टि.डि.आर.) चे लाभाने उपलब्ध झालेले अतिरिक्त चटई क्षेत्र १२६.००** चौ. मी. असून यानुसार एकूण **उपलब्ध ११३४.०० चौ. मी.** विकास हक्काच्या हस्तांतरणाचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ घेतलेला आहे व सदर एकूण उपलब्ध चटई क्षेत्र हे प्रस्तावित बांधकामास वापरण्यात येणार आहे. लिहून देणार / प्रवर्तक उक्त प्रकल्पाच्या जमीनीवर त्याच्याकडून वापरावयाचा एकूण **११३४.०० चौ. मी. चटई क्षेत्र** निर्देशांक उघड करीत आहे. आणि लिहून घेणार / वाटपग्रही व्यक्ती, सदर चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करून आणि घोषित प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजून प्रवर्तकाकडून करावयाच्या वेश्माची विक्री करण्याचे मान्य करीत आहे.

तसेच याउपरही भविष्यात कोणत्याही कारणास्तव सदरहू प्रकल्पाचे/इमारतीचे संबंधाने लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या बदलाने वर नमूद उपलब्ध चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदर वाढीव चटई क्षेत्रावर लिहून देणार /प्रवर्तक यांचा मालकी हक्क राहिल व त्यानुसार सदर वाढीव चटई क्षेत्रानुसार

हरकत घ्यावयाची नाही, मात्र इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होवून तसेच भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवून प्रकल्प वाटपग्रही व्यक्तीच्या संघाला हस्तांतरीत झाले नंतर अशा कोणत्याही चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदरचे वाढीव चटई क्षेत्र हे वाटपग्रही व्यक्तीच्या संघाला सामाईक हक्काचे व अधिकाराचे म्हणून वर्ग करण्यात येईल.

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

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

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

परंतु आणखी असे की, वर नमूद केल्या नुसार सदर करार समाप्त झाल्यावर प्रवर्तक/ लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना त्या तारखेपावेतो लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांनी अदा केलेल्या किंमतीचे हप्त्याचे एकूण रक्कमेपैकी **५% रक्कम** परिसापन हानीच्या स्वरूपात कपात करून तसेच इतर कोणत्याही देय असणाऱ्या कोणत्याही रक्कमेच्या समायोजनेस व वसुलीस आधीन राहून उर्वरीत रक्कम करार समाप्तीच्या दिनांकापासून **३० दिवसाचे** बिनव्याजी परत करतील. सदर रक्कमेवर कोणतेही व्याज देण्यास लिहून देणार / प्रवर्तक जबाबदार असणार नाही. तसेच लिहून घेणार यांनी करापोटी कोणतीही रक्कम दिलेली असल्यास व ती शासनास / स्वायत्त संस्थेस अदा झालेली असल्यास ती अगर तशा रक्कमा लिहून घेणार यांना परत करण्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

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

६) प्रवर्तक / लिहून देणार हे लिहून घेणार / वाटपग्राही व्यक्तीला वाटपग्राही व्यक्तीने प्रस्तुतचे करारामध्ये नमूद सर्व देयकांचे प्रदान देय दिनांकास केल्यास दिनांक ३१/१२/२०२० रोजी किंवा त्यापूर्वी **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्मा**चा ताबा देतील, जर प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे कडून सर्व देयकांचे वेळेवर प्रदान होवून देखील वर नमूद दिनांकास प्रवर्तकाचे / लिहून देणार यांचे आवाक्याबाहेरील कारणांमुळे लिहून घेणार यांना कब्जा देण्यास कसूर केल्यास / कसूर करीत असल्यास किंवा हयगय करीत असल्यास तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याचे दिनांकापासून व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याचे दिनांकापर्यंत वरील **खंड ४.१** मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने प्रवर्तक/ लिहून देणार सदनिकेच्या सबंधात वाटपग्राही/ लिहून घेणार यांचे कडूनमिळालेल्या किंमतीच्या रक्कमेचा परतावा करण्यास जबाबदार असेल. अशा प्रकारे लिहून घेणार यांनी वर नमूद केल्यानुसार **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** मिळकती संदर्भाने अदा केलेली संपूर्ण किंमतीची रक्कम व्याजासह मागणी केल्यास व त्यानुसार लिहून देणार/ प्रवर्तक यांनी किंमतीची रक्कम + व्याज यांचा परतावा केल्यास सदर **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** मिळकतीवर लिहून घेणार यांचा कोणताही हक्क राहणार नाही व प्रस्तुतचा करार समाप्त होईल.

परंतु प्रवर्तक/ लिहून देणार ज्या इमारतीमध्ये **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** असेल ती इमारत पूर्ण होण्यास जर

(अ) युद्ध , नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती

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

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

(ड) लिहून घेणार यांचे कसुराने उपरोक्त तारखेस **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्माचा** ताबा देण्यासाठी विनाव्याज मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

**७,१) ताबा घेण्यासाठी कार्यपद्धती :**

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

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

<u>वाटपग्राही / लिहून घेणार</u>

<u>लिहून देणार/ प्रवर्तक</u>

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

७.२) वाटपग्राही / लिहून घेणार यांनी वर नमूद केल्यानुसार रक्कमांचे प्रदान केल्यानंतर प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी उक्त फ्लॅट किंवा दुकान वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहे असे कळविणारी लेखी नोटीस वाटपग्राहीला दिल्यापासून **१५ दिवसाचं आत** लिहून घेणार / वाटपग्राही हे उक्त **फ्लॅट किंवा दुकान** मिळकतीचा ताबा घेतील.

**७.३) फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्माचा ताबा घेण्यात वाटपग्राहीने / लिहून घेणार यांनी कसूर केल्यास :**

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

७.४) जर वाटपग्राहीला वेश्माचा ताबा दिल्याचे दिनांकापासून **पाच वर्षाचे कालावधीत** , सदनिकेमध्ये/ वेश्मामध्ये किंवा ज्या इमारतीमध्ये **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** आहे त्या इमारती मध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेले साहित्य, कारागिरी, दर्जा वि सेवेची तरतूद ह्या कराराप्रमाणे नमूद असलेल्या

प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिलेनंतर, जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तकाकडून स्वत:च्या खर्चाने असे दोष दूर करतील आणि असे दोष दूर करणे शक्य नसल्यास त्याबाबती वाटपग्राही अधिनियमान्वये तरतूद केलेल्या रितीने अशा दोषाबद्दल प्रवर्तकाकडून नुकसान भरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर इमारती मध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा साहित्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर हे प्रकरण ताबा सुपुर्द केल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षाच्या कालावधीत वाटपग्राही यांनी नियामक प्राधिकरणाकडून निर्धारीत करण्यात येईल अशी फी प्रदान केल्यावर स्थावर संपदा ( विनियमन व विकास ) अधिनियम २०१६ चे कलम -७२ अन्वये अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल.

तसेच वाटपग्राहीच्या सदर बाबींच्या दैनंदिन वापरामुळे, चुकीच्या वापरामुळे, अगर प्रवर्तकाने सदर सुविधा, बाबी पूरविल्यानंतर त्याचे स्वरूप अगर त्यामध्ये वाटपग्राही यांनी बदल केलेले असल्यास अगर इतर तत्सम कारणामुळे कोणतीही तोडफोड, दोष निर्माण झालेले असल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी प्रवर्तकाची राहणार नाही.

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

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

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

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

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

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

(ड) या व्यतिरिक्त अधिनियमानुसार प्रवर्तकाचे दायीत्व नसलेली मात्र **फ्लॅट किंवा दुकान/ वेश्म** प्रकल्पा संदर्भाने अदा करावी लागेल ती रक्कम.

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

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

११) **प्रवर्तकाचे प्रतिनिधीत्व आणि आश्वासने :**

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

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

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

(तीन) मालकी हक्क अहवालामध्ये प्रकट केलेल्या भाराव्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमीनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.

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