विभाग क्रमांक	: : १९.२
मुल्यांकन दर	: : फ्लॅट रु.३४,४००/- प्रति चौरस मीटर
सरकारी मुल्यांकन	: : किंमत रुपये २३,५२,०००/-
मोबदला	: : किंमत रुपये २१,३७,५००/-
मुद्रांक शुल्क	: : किंमत रुपये १,४१,२००/-
नोंदणी फी	: : किंमत रुपये २३,५२०/-

// श्री स्वामी समर्थ //

करारनामा

करारनामा आज तारीख --- माहे जून इसवी सन २०१८ रोज -----वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी . . . .

१) श्री.दीपक मुरलीधर शिरुड
उ.व.- ५३, धंदा - नोकरी,
पॅनकार्ड नं.-बी आय डब्ल्यू पी एस २९२५ आर
२) सौ. सरीता दीपक शिरुड
उ.व.- ४६, धंदा - गृहिणी,
आधारकार्ड नं.- ३४१६२५१५८६४६
दोघेही रा.- लाईन नं.३, रुम नंबर-८,सिन्नर पोलिस लाईन, सिन्नर पोलिस स्टेशनजवळ, सिन्नर, ता. सिन्नर, जि. नाशिक-४२२१०३.

लिहून घेणार
(ॲलॉटी)

- : यांसी : -

१) श्रीमती लक्ष्मीबाई रामदास जांगळे (जंगले)
उ.व.- ४८, धंदा - गृहिणी,
२) श्री.नितीन रामदास जांगळे (जंगले)
उ.व.- २८, धंदा - नोकरी,
नं.-१ व २ रा.-७,लक्ष्मी निवास, सहदेव नगर, गंगापूर रोड, नाशिक-४२२०१३.
३) श्री.सय्यद अली मोहम्मद लियास सिध्दीकी उर्फ श्री.शहेजादअली मोहम्मद इलियास सिध्दीकी
उ.व.- ४७, धंदा - व्यापार,
रा.-फ्लॅट नं.-२७,समराई अपार्टमेंट,लेवा समाज मंगल कार्यालयासमोर, हिरवे नगर, वडाळा रोड, व्दारका कॉर्नर, नाशिक-४२२०११.
यांचे तर्फे जनरल मुखत्यार म्हणून व स्वत:साठी -
चैतन्यराज बिल्डटेक प्राईव्हेट लिमीटेड
पॅनकार्ड नं.- ए ए जी सी सी ७६१० आर
नोंदणीकृत कंपनी तर्फे डायरेक्टर -
श्री.समाधान हनुमंत सोनवणे
उ.व.- ४१, धंदा - बिल्डर व डेव्हलपर,
रा.- बापु निवास,सुंदरश्याम रो हाऊस नं.६, हॅप्पी होम कॉलनी, तुलसी आय हॉस्पीटल जवळ, व्दारका, नाशिक-४२२०११.

लिहून देणार/
जनरल मुखत्यार म्हणून
(प्रमोटर)

- : आणि : -

चैतन्यराज बिल्डटेक प्राईव्हेट लिमीटेड
पॅनकार्ड नं.- ए ए जी सी सी ७६१० आर
नोंदणीकृत कंपनी तर्फे डायरेक्टर -
श्री.समाधान हनुमंत सोनवणे
उ.व.- ४१, धंदा - बिल्डर व डेव्हलपर,
रा.- बापु निवास,सुंदरश्याम रो हाऊस नं.६,
हॅप्पी होम कॉलनी, तुलसी आय हॉस्पीटल
जवळ, व्दारका, नाशिक-४२२०११.

लिहून देणार/
बिल्डर,डेव्हलपर म्हणून
(प्रमोटर)

कारणे करारनामा लिहून देतात तो ऐसा जे की,

सदरचे दस्तात संक्षिप्ततेसाठी लिहून घेणार/ॲलॉटी यांचा उल्लेख **तुम्ही**, लिहून देणार/ प्रमोटर यांचा उल्लेख **आम्ही/आमचे** व या दस्ताचा विषय असलेल्या फ्लॅट मिळकतीचा उल्लेख **सदर मिळकत** असा करण्यात आलेला असून यामध्ये उभयतांचे वालीवारस, कंपनीतील सर्व डायरेक्टर, त्यांचे कुटूंबीय,प्रतिनिधी,मुखत्यार व त्यांचे तर्फे हक्क सांगणारे हरएक घटकाचा समावेश आहे व राहील.

१) मिळकतीचे वर्णन : -

(अ) तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी, नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील, **मौजे पाथर्डी** या गांवचे शिवारातील **सर्व्हे नंबर-३२७/१पै./१५,१६ व १७ (यांसी सिटी सर्व्हे नंबर-७६३३)** पैकी मंजूर ले आऊट मधील खालील वर्णन केलेल्या बिनशेती प्लॉट मिळकती,

प्लॉट नंबर	क्षेत्र (चौ.मी.)	आकार (रु.-पैसे)
१५	२७०.००	०.०३
१६	२७०.००	०.०३
१७	३०४.२०	०.०४

एकूण क्षेत्र ८४४.२० चौ.मी.

यांसी एकत्रित चतु:सिमा खालीलप्रमाणे : -

पुर्वेस	:	प्लॉट नंबर-१४
पश्चिमेस	:	ओपन स्पेस
दक्षिणेस	:	लागू सर्व्हे नंबर-३०८/ए पैकीची मिळकत
उत्तरेस	:	९.०० मीटर रुंदीचा कॉलनी रोड

येणेप्रमाणे चतु:सिमांकीत प्लॉट मिळकती, जल, तरु, काष्ट, पाषाण, निधी, निक्षेपासह, तदंगभुत वस्तुसह तसेच सदर मिळकतींमध्ये जाणेयेण्याचे, वागवहीवाटीचे हक्कांसहच्या प्लॉट मिळकती दरोबस्त.

(ब) कलम१-अ या प्लॉट मिळकतींवर **'दिपक रेसिडेन्सी'** या नावाने बांधत असलेल्या इमारतीतील तिसऱ्या मजल्यावरील **फ्लॅट नंबर-२३(तेवीस)**, यांसी कार्पेट क्षेत्र ६१३.००चौ. फुट म्हणजेच ५६.९७ चौ.मी. असलेली फ्लॅट मिळकत, यामध्ये हॉल, दोन बेडरुम, किचन, टॉयलेट, बाल्कनी इत्यादी यांसहची फ्लॅट मिळकत, यांसी चतु:सिमा पुढीलप्रमाणे : -

पुर्वेस	:	साईड मार्जीनल स्पेस
पश्चिमेस	:	डक्ट व फ्लॅट नंबर-२४
दक्षिणेस	:	साईड मार्जीनल स्पेस
उत्तरेस	:	पॅसेज, लिफ्ट, डक्ट व फ्लॅट नंबर-२२

येणेप्रमाणे चतु:सिमा पुर्वक फ्लॅट मिळकत, त्यात जाण्यायेण्याचे, वागवहिवाटीचे हक्कांसह तसेच सामुहीक मोकळी जागा, लिफ्ट, पार्कींग इत्यादी ''दिपक रेसिडेन्सी'' चे सभासद या नात्याने सामाईकपणे वापर करण्याचे हक्कांसह तसेच सदनिकेमध्ये असलेल्या सुख सुविधांचा वापर करण्याचे हक्कांसहची फ्लॅट मिळकत दरोबस्त.

२) वर कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतींपैकी प्लॉट नंबर-१५ ही मिळकत कै. रामदास दगडु जांगळे यांचे खरेदी मालकीची असून त्यांचे कब्जे, वहीवाटीतील व उपभोगातील आहे. सदरची प्लॉट मिळकत त्यांनी श्री.मुक्ताजी सखाराम गुंजाळ यांचेकडून दिनांक २२/०७/२००८ रोजी साठेखत करारनामा या दस्तान्वये घेतलेली आहे. सदरचे दस्तामध्ये श्री.मनोज खुशालदास सामनानी व इतर ११ यांनी संमती देणार म्हणून सहया केलेल्या आहेत. सदरचा दस्त मे.सह दुय्यम निबंधक साहेब, वर्ग२, नाशिक-३ यांचे कार्यालयात दिनांक २८/०७/२००८ रोजी दस्त क्र.-६५९४/२००८ अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेला आहे. सदरचा साठेखत करारनामा करतेवेळी उपरोक्त प्लॉट मिळकतीचा ले आऊट हा टेन्टेटिव्ह रित्या मंजूर करण्यात आलेला होता. त्यानंतर सदरचा ले आऊट हा दिनांक १२/०२/२००९ रोजी मा.जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांचेकडील परवानगीने बिनशेतीकडे वर्ग करण्यात आला व दिनांक २६/०५/२०१० रोजी नाशिक महानगरपालिकेकडील परवानगीने अंतिमरित्या मंजूर करण्यात आला. तसेच सदरचे मंजूर अभिन्यासानुसार मिळकतीचे रेकॉर्डला ७/१२ उतारे वेगवेगळे करण्यात आले व त्याकामी रेकॉर्ड ऑफ राईटसला ले आऊटकामी नोंद क्र.-१६०७५ मंजूर करण्यात आली.

तसेच उपरोक्त प्लॉट नंबर-१५ या मिळकतीकामी श्री. मुक्ताजी सखाराम गुंजाळ यांनी कै. रामदास दगडु जांगळे यांचे लाभात दिनांक २/०७/२०१० रोजी कायमचे खरेदीखताचा

दस्त लिहून दिलेला आहे. सदरचे दस्तामध्ये श्री.मनोज खुशालदास सामनानी व इतर ११ यांनी संमती देणार म्हणून सहया केलेल्या आहेत. सदरचा दस्त मे.सह दुय्यम निबंधक साहेब, वर्ग२,नाशिक-३ यांचे कार्यालयात दिनांक ५/०७/२०१०रोजी दस्त क्र.-६२७७/२०१० अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेला आहे.सदरचे खरेदीखतान्वये कै. रामदास दगडु जांगळे यांचे नांव उपरोक्त प्लॉट नंबर-१५या मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटला कब्जेदार सदरी नोंद क्र.१६५८१अन्वये लागलेले आहे.

तसेच वर कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतींपैकी प्लॉट नंबर-१६ ही मिळकत लिहून देणार नंबर-३, श्री.सय्यद अली मोहम्मद लियास सिध्दीकी उर्फ श्री.शहेजादअली मोहम्मद इलियास सिध्दीकी यांचे खरेदी मालकीची असून त्यांचे कब्जे, वहीवाटीतील व उपभोगातील आहे. सदरची प्लॉट मिळकत त्यांनी श्री. मुक्ताजी सखाराम गुंजाळ यांचेकडून दिनांक २२/०७/२००८ रोजी साठेखत करारनामा या दस्तान्वये घेतलेली आहे. सदरचे दस्तामध्ये श्री.मनोज खुशालदास सामनानी व इतर ११ यांनी संमती देणार म्हणून सहया केलेल्या आहेत. सदरचा दस्त मे.सह दुय्यम निबंधक साहेब, वर्ग२, नाशिक-३ यांचे कार्यालयात दिनांक २८/०७/२००८ रोजी दस्त क्र.-६५९३/२००८ अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेला आहे. सदरचा साठेखत करारनामा करतेवेळी उपरोक्त प्लॉट मिळकतीचा ले आऊट हा टेन्टेटिव्ह रित्या मंजूर करण्यात आलेला होता. त्यानंतर सदरचा ले आऊट हा दिनांक १२/०२/२००९ रोजी मा.जिल्हाधिकारी साहेब,नाशिक यांचेकडील परवानगीने बिनशेतीकडे वर्ग करण्यात आला व दिनांक २६/०५/२०१० रोजी नाशिक महानगरपालिकेकडील परवानगीने अंतिमरित्या मंजूर करण्यात आला. तसेच सदरचे मंजूर अभिन्यासानुसार मिळकतीचे रेकॉर्डला ७/१२ उतारे वेगवेगळे करण्यात आले व त्याकामी रेकॉर्ड ऑफ राईटसला ले आऊटकामी नोंद क्र.-१६०७५ मंजूर करण्यात आली.

तसेच उपरोक्त प्लॉट नंबर-१६ या मिळकतीकामी श्री. मुक्ताजी सखाराम गुंजाळ यांनी लिहून देणार नंबर-३, श्री.सय्यद अली मोहम्मद लियास सिध्दीकी उर्फ श्री.शहेजादअली मोहम्मद इलियास सिध्दीकी यांचे लाभात दिनांक २/०७/२०१० रोजी कायमचे खरेदीखताचा दस्त लिहून दिलेला आहे. सदरचे दस्तामध्ये श्री.मनोज खुशालदास सामनानी व इतर ११ यांनी संमती देणार म्हणून सहया केलेल्या आहेत. सदरचा दस्त मे.सह दुय्यम निबंधक साहेब, वर्ग२,नाशिक-३ यांचे कार्यालयात दिनांक ५/०७/२०१०रोजी दस्त क्र.-६२७८/२०१० अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेला आहे.सदरचे खरेदीखतान्वये लिहून देणार नंबर-३, श्री.सय्यद अली मोहम्मद लियास सिध्दीकी उर्फ श्री.शहेजादअली मोहम्मद इलियास सिध्दीकी यांचे नांव उपरोक्त प्लॉट नंबर-१६ या मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला कब्जेदार सदरी नोंद क्र.-१६५८१अन्वये लागलेले आहे.

तसेच वर कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतींपैकी प्लॉट नंबर-१७ ही मिळकत कै. रामदास दगडु जांगळे व लिहून देणार नंबर-३, श्री.सय्यद अली मोहम्मद लियास

सिध्दीकी उर्फ श्री.शहेजादअली मोहम्मद इलियास सिध्दीकी यांचे खरेदी मालकीची असून त्यांचे कब्जे, वहीवाटीतील व उपभोगातील आहे. सदरची प्लॉट मिळकत त्यांनी श्री. मुक्ताजी सखाराम गुंजाळ यांचेकडून दिनांक २२/०७/२००८ रोजी साठेखत करारनामा या दस्तान्वये घेतलेली आहे. सदरचे दस्तामध्ये श्री.मनोज खुशालदास सामनानी व इतर ११ यांनी संमती देणार म्हणून सहया केलेल्या आहेत. सदरचा दस्त मे.सह दुय्यम निबंधक साहेब, वर्ग२, नाशिक-३ यांचे कार्यालयात दिनांक २८/०७/२००८ रोजी दस्त क्र.-६५९२/२००८ अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेला आहे. सदरचा साठेखत करारनामा करतेवेळी उपरोक्त प्लॉट मिळकतीचा ले आऊट हा टेन्टेटिव्ह रित्या मंजूर करण्यात आलेला होता. त्यानंतर सदरचा ले आऊट हा दिनांक १२/०२/२००९ रोजी मा.जिल्हाधिकारी साहेब,नाशिक यांचेकडील परवानगीने बिनशेतीकडे वर्ग करण्यात आला व दिनांक २६/०५/२०१० रोजी नाशिक महानगरपालिकेकडील परवानगीने अंतिमरित्या मंजूर करण्यात आला. तसेच सदरचे मंजूर अभिन्यासानुसार मिळकतीचे रेकॉर्डला ७/१२ उतारे वेगवेगळे करण्यात आले व त्याकामी रेकॉर्ड ऑफ राईटसला ले आऊटकामी नोंद क्र.-१६०७५ मंजूर करण्यात आली.

तसेच उपरोक्त प्लॉट नंबर-१७ या मिळकतीकामी श्री. मुक्ताजी सखाराम गुंजाळ यांनी कै. रामदास दगडु जांगळे व लिहून देणार नंबर-३ यांचे लाभात दिनांक २/०७/२०१० रोजी कायमचे खरेदीखताचा दस्त लिहून दिलेला आहे. सदरचे दस्तामध्ये श्री.मनोज खुशालदास सामनानी व इतर ११ यांनी संमती देणार म्हणून सहया केलेल्या आहेत.सदरचा दस्त मे.सह दुय्यम निबंधक साहेब, वर्ग२, नाशिक-३ यांचे कार्यालयात दिनांक ५/०७/२०१०रोजी दस्त क्र.-६२७९/२०१० अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेला आहे. सदरचे खरेदीखतान्वये कै. रामदास दगडु जांगळे व लिहून देणार नंबर-३, श्री.सय्यद अली मोहम्मद लियास सिध्दीकी उर्फ श्री.शहेजादअली मोहम्मद इलियास सिध्दीकी यांची नांवे उपरोक्त प्लॉट नंबर-१७ या मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला कब्जेदार सदरी नोंद क्र.-१६५८१अन्वये लागलेली आहेत.

त्यानंतर वर कलम १ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट नंबर-१५ व १७ या मिळकतींचे मालक कै. रामदास दगडु जांगळे (जंगले) हे दिनांक ८/११/२०१३ रोजी नाशिक येथे मयत झालेले आहेत. त्यांचे पश्चात त्यांना लिहून देणार नंबर-१, श्रीमती लक्ष्मीबाई रामदास जांगळे, लिहून देणार नंबर-२,श्री. नितीन रामदास जांगळे, जयश्री रामदास जांगळे व डिंपल रामदास जांगळे असे वालीवारस असून त्याकामी उपरोक्त प्लॉट मिळकतीचे रेकॉर्डला नोंद क्र.- २२४९५ अन्वये सर्व वारसांचे नावांची नोंद करण्यात आलेली आहे. सदरचे वारसांपैकी जयश्री रामदास जांगळे उर्फ जंगले व डिंपल रामदास जांगळे उर्फ जंगले यांनी लिहून देणार नंबर-१, श्रीमती लक्ष्मीबाई रामदास जांगळे उर्फ जंगले व लिहून देणार नंबर-२,श्री. नितीन रामदास जांगळे उर्फ जंगले यांचे लाभात त्यांना वारसाहक्काने प्राप्त झालेले संपुर्ण हक्क व अधिकार हे विनामोबदला दिनांक १७/१०/२०१६ रोजीचे हक्क सोडपत्र या दस्तान्वये सोडून दिलेले आहे. सदरचा हक्कसोड पत्राचा दस्त सह दुय्यम निबंधक साहेब,वर्ग२,नाशिक-२यांचे कार्यालयात दस्त क्र.-७२६०/२०१६ अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेला आहे.सदरचे हक्क सोडपत्रान्वये जयश्री

रामदास जांगळे उर्फ जंगले व डिंपल रामदास जांगळे उर्फ जंगले यांची नांवे रेकॉर्डमधून कमी झालेली असून त्याकामी रेकॉर्डला नोंद क्र.- ----------- मंजूर करण्यात आलेली आहे. तसेच जयश्री रामदास जांगळे उर्फ जंगले व डिंपल रामदास जांगळे उर्फ जंगले यांनी त्यांचे हक्क व अधिकार नोंदणीकृत हक्क सोडपत्राचे दस्तान्वये सोडून दिलेले असल्याने सदयस्थितीत उपरोक्त प्लॉट नंबर-१५ व १७ या मिळकतींचे लिहून देणार नंबर-१, श्रीमती लक्ष्मीबाई रामदास जांगळे, लिहून देणार नंबर-२,श्री. नितीन रामदास जांगळे हे मालक आहेत. येणेप्रमाणे उपरोक्त प्लॉट नंबर-१५, १६ व १७ या मिळकतींचे संपुर्ण हक्क व अधिकार तसेच कब्जा, वहीवाट ही लिहून देणार नंबर-१ते३ यांचे ज्याचे त्याचे प्लॉट हिश्यानुसार असून लिहून देणार नंबर-१ ते ३ यांना सदर प्लॉट मिळकतींचे पाहीजे तसे विकसन, विक्री अथवा विल्हेवाट लावण्याचे संपुर्ण हक्क व अधिकार प्राप्त झालेले आहेत.

सदरचे प्राप्त हक्क व अधिकारात लिहून देणार नंबर-१ते३ यांना उपरोक्त प्लॉट नंबर-१५,१६ व १७ या मिळकती विकसित करावयाच्या असल्याने त्यांनी उपरोक्त प्लॉट मिळकती या लिहून देणार/बिल्डर,डेव्हलपर,चैतन्यराज बिल्डटेक प्राईव्हेट लिमीटेड तर्फे डायरेक्टर श्री.समाधान हनुमंत सोनवणे व सौ.रेखा समाधान सोनवणे यांना विकसित करण्यास देण्याचे निश्चित करुन सदरच्या प्लॉट मिळकतींबाबत लिहून देणार/बिल्डर,डेव्हलपर यांचे लाभात दिनांक ६/०९/२०१७ रोजी विकसन करारनामा व जनरल मुखत्यारपत्र हे दोन दस्तऐवज लिहून दिलेले असून सदरचे दोन्ही दस्त मे. सह दुय्यम निबंधक साहेब,वर्ग २,नाशिक-४ यांचे कार्यालयात अनुक्रमे दस्त क्र.-६०८७/२०१७ व ६०८८/२०१७ अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेले आहेत. येणेप्रमाणे लिहून देणार/बिल्डर,डेव्हलपर,चैतन्यराज बिल्डटेक प्राईव्हेट लिमीटेड तर्फे डायरेक्टर श्री.समाधान हनुमंत सोनवणे व सौ.रेखा समाधान सोनवणे यांना वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट नंबर-१५,१६ व १७ या प्लॉट मिळकती पाहीजे तशा विकसित करण्याचे पुर्ण हक्क व अधिकार प्राप्त झालेले आहेत.

सदरचे प्राप्त हक्क व अधिकारात लिहून देणार/बिल्डर,डेव्हलपर हे उपरोक्त प्लॉट नंबर-१५,१६व१७ या सर्व प्लॉटस मिळकती एकत्रित करुन उपरोक्त प्लॉट मिळकतींवर ''दिपक रेसिडेन्सी'' या नावाने इमारतीचे बांधकाम करत आहेत.तसेच लिहून देणार/बिल्डर,डेव्हलपर ही चैतन्यराज बिल्डटेक प्राईव्हेट लिमीटेड या नावाची नोंदणीकृत कंपनी असून त्याचा कार्पोरेट आयडेन्टीटी नंबर-यू४५३०९एमएच२०१६पीटीसी२८८९३१ असा आहे.सदरचे कंपनी मध्ये श्री.समाधान हनुमंत सोनवणे व सौ.रेखा समाधान सोनवणे हे डायरेक्टर आहेत. तसेच उपरोक्त इमारतीतील फ्लॅट नंबर-२३ ही मिळकत लिहून देणार यांनी विक्रीस काढली, ही गोष्ट लिहून घेणार यांना समजली व लिहून घेणार यांनाही सदर फ्लॅट मिळकत घ्यावयाची होती. म्हणून लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यान बोलणी बैठका होऊन व्यवहार निश्चित करण्यात आला व व्यवहाराच्या अटी व शर्ती रेकॉर्ड करणेकामी सदरचा करारनामा हा लिहून देणार यांनी चैतन्यराज बिल्डटेक प्राईव्हेट लिमीटेड तर्फे डायरेक्टर म्हणून स्वत:साठी व इतर डायरेक्टर यांचे तर्फे लिहून घेणार यांचे लाभात लिहून व नोंदवून दिलेला आहे. सदरचे

करारनाम्यातील अटी व शर्ती लिहून देणार या कंपनीतील सर्व डायरेक्टर यांचेवर बंधनकारक आहेत व राहतील.

३) वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकती या बिनशेतीकडे वर्ग झालेल्या असून त्याकामी मा.जिल्हाधिकारी साहेब,नाशिक यांनी त्यांचेकडील आदेश क्र.-मह/कक्ष-३/४/बि.शे. प्र.क्र./३९६/२००८,दिनांक १२/२/२००९अन्वये बिनशेती परवानगी दिलेली आहे. तसेच सदर प्लॉट मिळकती असलेला ले आऊट हा अंतिमरित्या मंजूर झालेला असून त्याकामी मा.सहाय्यक संचालक,नगररचना विभाग, नाशिक महानगरपालिका,नाशिक यांनी त्यांचे कडील पत्र क्र.- जा.नं./नगररचना विभाग/अंतीम/सीडी/८५/१७/६९७, दिनांक २६/०५/२०१० अन्वये अंतीम मंजूरीची परवानगी दिलेली आहे.

४) वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट नंबर-१५,१६ व १७ या मिळकतींवर बांधकामासाठी लिहून देणार यांनी सर्टीफिकेट नंबर-४६१ अन्वये बी झोनमध्ये वापरात येणारे ७४.२०चौ.मी. इतक्या टी.डी.आर.चे क्षेत्र ठक्कर्स डेव्हलपर्स लिमीटेड तर्फे श्री.अभिषेक नरेंद्र ठक्कर यांचेकडून दिनांक १२/१०/२०१७ रोजी टी.डी.आर.हस्तांतरण दस्त अन्वये घेतलेले आहे. सदरचा दस्त मे.सह दुय्यम निबंधक साहेब, वर्ग२, नाशिक-५ यांचे कार्यालयात दस्त क्रमांक-५६७४/२०१७ अन्वये नोंदविलेला आहे.सदरचे एकूण टीडीआर क्षेत्र ----- चौ.मी. या क्षेत्राचा वापर लिहून देणार यांनी उपरोक्त इमारतीचे बांधकामासाठी केलेला आहे.

५) वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट नंबर-१५,१६ व १७ या मिळकतींवर इमारत बांधणेकामी लिहून देणार यांनी प्राप्त असलेल्या हक्क व अधिकारात बिल्डींग प्लॅन मंजूर करुन त्याकामी मा.कार्यकारी अभियंता, नगररचना विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचे कडील पत्र क्र.-एलएनडी/बीपी/पाथर्डी/डीसीआर/०११६/२०१७/१७,दि.१८/१/२०१८ अन्वये कमेन्समेंट सर्टीफिकेट घेतलेले आहे. सदरचे बिल्डींग प्लॅनमध्ये काही सुधारणा करावयाच्या असल्यास सदरच्या सुधारणा करुन बिल्डींग प्लॅन रिव्हाईज मंजूर करण्याचे संपुर्ण हक्क व अधिकार हे लिहून देणार यांना आहेत व राहतील. त्याकामी लिहून घेणार हे या दस्ताने संमती देत असून लिहून घेणार हे कोणत्याही प्रकारची आडकाठी निर्माण करणार नाहीत.

६) उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे लिहून देणार यांनी कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतींवर ''दिपक रेसिडेन्सी'' या नावाने बांधकाम करण्याचे ठरविले असून सदरचे इमारती मध्ये एकूण चार मजले असून तळ मजल्यावर पार्कींग,पहिल्या मजल्यावर ८ फ्लॅटस, दुसऱ्या मजल्यावर ८ फ्लॅटस, तिसऱ्या मजल्यावर ८ फ्लॅटस व चौथ्या मजल्यावर ८ फ्लॅटस असे बांधकाम सुरु केलेले आहे.

७) उपरोक्त नमूद बांधकामातील ''दिपक रेसिडेन्सी'' या इमारतीतील तिसऱ्या मजल्यावरील फ्लॅट नंबर-२३ लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे ठरविले.

८) सदर ''दिपक रेसिडेन्सी''या प्रोजेक्ट करीता लिहून देणार यांनी शिवा असोसिएटस या वास्तु विशारद (आर्कीटेक्ट)यांची नेमणूक केलेली असून शिवा असोसिएटस तर्फे आर्कीटेक्ट श्री.नवनाथ पाटील हे इमारतीचे काम बघत आहेत.

९) लिहून देणार यांनी ''दिपक रेसिडेन्सी'' हा प्रोजेक्ट रियल इस्टेट रेग्युलेटरी ॲथॉरिटी यांचेकडे दि रियल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट,२०१६ चे तरतुदी नुसार नोंदणी क्र.--------------,दिनांक ---/---/२०१८ अन्वये नोंदणीकृत केलेला आहे. त्याची प्रत प्रस्तुतचे दस्तास जोडलेली आहे.

१०) लिहून देणार यांनी ''दिपक रेसिडेन्सी''या प्रोजेक्टचे इमारतीकरीता स्ट्रक्चरल डिझाईन व ड्रॉईंग करीता श्री.रमेश पी.रामपुरीया यांची स्ट्रक्चरल इंजिनियर म्हणुन नेमणूक केलेली आहे. तसेच इमारतीचे बांधकाम पुर्ण होई पावेतो लिहून देणार यांना आर्कीटेक्ट व स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांची व्यावसायिक देखरेख मान्य राहील.

११) सदरचे दस्तासोबत कायदेशीर सल्लागार/वकील यांचेकडून घेतलेला टायटल रिपोर्ट परिशिष्ट-अ वर जोडलेला असून मिळकतीचे टायटलबाबतची कागदपत्र परिशिष्ट-ब मध्ये जोडण्यात आलेले आहेत. तसेच सदर इमारत बांधकाम करत असलेल्या प्लॉट मिळकतीचा मंजूर ले आऊट प्लॅन हा परिशिष्ट-सी-१ वर जोडलेला आहे व नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी सदर इमारतीचे बांधकाम नकाशा मंजूर केलेला असून सदरचा बांधकाम नकाशा या दस्तास परिशिष्ट-सी-२ वर जोडण्यात आलेला आहे. तसेच लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना देणार असलेल्या सुखसुविधांचा तपशिल हा या दस्ताचे शेवटी सुविधांचे परिशिष्टात नमूद करण्यात आलेला आहे. तसेच सदर प्राजेक्टचे रेरा कायदयान्वये नोंदणी केलेले नोंदणी प्रमाणपत्र हे या दस्तासोबत जोडण्यात आलेले आहे.

१२) लिहून देणार हे कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे कायदेशीर मालक व कब्जेदार असून त्या अनुषंगाने बांधकाम करीता असलेल्या इमारतीतील तयार होणाऱ्या सदनिका लिहून देणार यांना वेगवेगळया खरेदीदारांना विक्री करण्याचा संपुर्णपणे हक्क असून त्या अनुषंगाने लिहून देणार हे खरेदीदारांकडून मोबदला रक्कम स्विकारु शकतात.

१३) वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकती व त्यावरील बांधकाम हे निर्वेध असून सदर मिळकत आम्ही, लिहून देणार यांनी यापुर्वी कोठेही गहाण, दान, बक्षिस, लिन, लिज, अन्नवस्त्र, जप्ती जामीनकी, मृत्युपत्र, कोणतेही करार,मदार यांत अगर अन्य कोणत्याही मार्गाने जडजोखमीत गुंतविलेली नाही. तसेच वर वर्णन केलेली मिळकत सरकारकडून अगर नाशिक महानगरपालिकेकडून अगर अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडून ॲक्वायर अगर रिक्वायर झालेली नाही अगर या बाबत आम्हांला आज पावेतो नोटीसा मिळालेल्या नाहीत. तसेच वर

वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत कोणत्याही कोर्टात, कोणत्याही प्रकारच्या केसेस चालू नाहीत अगर पेंडीग नाहीत. हे सर्व आम्ही तुम्हांस विश्वासाने सांगून भरवशाने लिहून देत आहोत. यदाकदाचित बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळेपावेतो काही जडजोखम, बोजे वगैरे निघाल्यास त्याचे निवारण लिहून देणार हे त्यांचे पदरखर्चाने करुन देतील, त्याची तोषिश लिहून घेणार यांस लागू देणार नाही.

१४) लिहून घेणार यांचे विनंतीवरुन लिहून देणार यांनी मिळकतीचे टायटल बाबतचे सर्व कागदपत्र तसेच लिहून देणार यांचे आर्कीटेक्ट, शिवा असोसिएटस यांचेकडून तयार करण्यात आलेला प्लॅन, डिझाईन व इतर तपशिल तसेच रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अॅण्ड डेव्हलपमेंट) अॅक्ट, २०१६ व त्याचे नियम व उपनियम या अनुषंगाने आवश्यक दस्त लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांचे टायटल बाबतचे खात्री करीता दाखविलेले आहेत.तसेच सदर कागदपत्र प्रस्तुतचे दस्तास जोडण्यात आलेले आहे. त्याचा तपशिल खालीलप्रमाणे -

(अ) लिहून देणार यांचे वकील यांचे मार्फत देण्यात आलेला टायटल रिपोर्ट
(ब) मिळकतीचा ७/१२ उतारा
(क) नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून मंजूर करण्यात आलेला बिल्डींग प्लॅन
(ड) लिहून घेणार यांना विक्री करीत असलेल्या सदनिका व त्याचा तपशिलाचा नकाशा

१५) वर कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करणेकामी लिहून देणार यांनी वेळोवेळी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक तसेच इतर स्थानिक संस्थेकडून बिल्डींग प्लॅन, तपशिल इलेवेशन सेक्शन्स सदरील इमारतीकरीता मंजूर करुन घेतलेले असून बांधकाम पुर्ण करणेकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या उर्वरित परवानग्या लिहून देणार यांनी प्राप्त करुन घ्यावयाच्या आहेत.

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

१७) उपरोक्त नमूद केलेल्या प्लॅन प्रमाणे लिहून देणार यांनी कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम सुरु केलेले आहे.

१८.१)कलम १अ मध्ये तयार होणाऱ्या ''दिपक रेसिडेन्सी'' या इमारतीतील तिसऱ्या मजल्या वरील सदनिका नंबर-२३ लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडे लिहून घेणार यांना विक्री करणे कामी विनंती केली.सदर सदनिका नंबर-२३हिचे कार्पेट क्षेत्र ५६.९७ चौ.मी.इतके आहे.

१८.२)तसेच सदर फ्लॅट मिळकतीचे निव्वळ वापरात येणाऱ्या क्षेत्रामध्ये कार्पेट क्षेत्र, कपाट क्षेत्र,बाल्कनी/टेरेस,अंतर्गत पॅसेजेस,सर्व्हीस एरिया,ड्रायबाल्कनी/यूटीलीटी इत्यादी समाविष्ट आहेत व राहतील.तसेच सदर फ्लॅट मिळकतीचे निव्वळ वापरात येणारे क्षेत्र ५६.९७ चौ.मी. इतके आहे.

१९) उभयतांनी एकमेकांना दाखविल्यानुसार तसेच मान्यता व विश्वास दिल्यानुसार उभयतांचे दरम्यान ठरलेल्या अटी व शर्तीचे तसेच लागू असलेल्या कायद्यानुसार खालील अटी व शर्तीवर उभयतां प्रस्तुतचा करारनामा लिहून व नोंदवून देत व घेत आहेत.

लिहून घेणार यांनी प्रस्तुतचा करारनामा नोंदविणेपुर्वी लिहून देणार यांना याखाली नमूद केल्याप्रमाणे रक्कम रु.६,३७,५००/- (अक्षरी रुपये सहा लाख सदोतीस हजार पाचशे मात्र) इतकी मोबदल्याच्या रकमेपैकी ॲडव्हान्स म्हणून दिलेली असून सदरची रक्कम लिहून देणार यांना प्राप्त झालेली आहे, त्याचा भरणा तपशिल खालीलप्रमाणे-

रु.३,००,०००/-	अक्षरी रुपये तीन लाख मात्र इतकी रक्कम दिनांक ---/---/२०१८ रोजीचा चेक नंबर-----------,--------------- अन्वये लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिली ती मिळाली,भरण्याबाबत काहीएक तक्रार नाही.
रु.३,३७,५००/-	अक्षरी रुपये तीन लाख सदोतीस हजार पाचशे मात्र इतकी रक्कम दिनांक ---/---/२०१८ रोजीचा चेक नंबर-----------,--------------- अन्वये लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिली ती मिळाली, भरण्याबाबत काहीएक तक्रार नाही.

तसेच लिहून घेणार यांनी मिळकतीतील उर्वरित रक्कम दस्तात पुढे नमूद केल्याप्रमाणे लिहून देणार यांना देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

लिहून देणार यांनी“दिपक रेसिडेन्सी”हा प्रोजेक्ट रियल इस्टेट रेग्युलेटरी ॲथॉरिटी यांचेकडे दि रियल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट,२०१६ चे तरतुदीनुसार नोंदणी क्र.----------------,दिनांक ---/---/२०१८ अन्वये नोंदणीकृत केलेला आहे. तसेच सदर कायद्याचे कलम १३ नुसार लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे बरोबर कलम १ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबतचा करारनामा अंमलात आणणे तसेच रजिस्ट्रेशन ॲक्ट, १९०८ अन्वये नोंदविणे आवश्यक आहे.त्या अनुषंगाने प्रस्तुतचा करारनामा नोंदविण्यात येत आहे.

प्रस्तुतच्या करारनाम्यात नमूद केलेल्या उभयतांनी मान्य केलेल्या अटी व शर्तीना अधीन राहून कलम १ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे तसेच लिहून घेणार हे लिहून देणार यांचेकडून खरेदी घेण्याचे मान्य व कबूल करीत आहेत.

त्या अनुषंगाने सदरचा करारनामा उभयतांनी साक्षीदारांसमक्ष खालीलप्रमाणे मान्य व कबूल केलेला आहे.

१. लिहून देणार यांनी नाशिक महानगरपालिका,नाशिक यांचेकडून वेळोवेळी प्राप्त केलेल्या मंजूर नकाशाप्रमाणे लिहून देणार हे कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतींवर इमारतीचे बांधकाम करत आहेत. सदरचे इमारतीमध्ये एकूण चार मजले असून तळ मजल्यावर पार्कींग,पहिल्या मजल्यावर ८ फ्लॅटस, दुसऱ्या मजल्यावर ८ फ्लॅटस, तिसऱ्या मजल्यावर ८ फ्लॅटस व चौथ्या मजल्यावर ८ फ्लॅटस असे बांधकाम करत आहेत.

जर लिहून 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 कायदयातील तरतुदीने काही बदल करण्याची आवश्यकता असल्यास लिहून देणार यांनी सदर बदल लिहून घेणार यांचे परवानगी शिवाय करावयाचे आहेत.

अ. i) कलम १अ मध्ये तयार होणाऱ्या ''दिपक रेसिडेन्सी'' या इमारतीतील तिसऱ्या मजल्यावरील सदनिका नंबर-२३, यांसी कार्पेट क्षेत्र ५६.९७ चौ.मी. (सोबत जोडलेल्या नकाशाप्रमाणे) ही मिळकत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना उक्ती रक्कम रु.२१,३७,५००/- (अक्षरी रुपये एकवीस लाख सदोतीस हजार पाचशे मात्र) इतक्या किंमतीला विक्री करण्याचे ठरविले. सदर किंमतीबाबत लिहून घेणार यांचा कुठल्याही प्रकारचा वाद नाही.

ii) कलम १अ मध्ये तयार होणाऱ्या ''दिपक रेसिडेन्सी'' या इमारतीतील तळ मजल्यावर पार्कींगची जागा आहे.सदरची पार्कींग ही इमारतीतील फ्लॅट धारकांसाठी कॉमन पार्कींगची जागा आहे.तसेच सदरची पार्कींगची जागा ही लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना कोणत्याही प्रकारचा वेगळा मोबदला घेऊन दिलेली नाही अगर विक्री केलेली नाही.त्याकामी उभयतांमध्ये काहीएक तक्रार नाही.

ब. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना मिळकतीचे मोबदल्यापोटी आजपावेतो रु.६,३७,५००/- (अक्षरी रुपये सहा लाख सदोतीस हजार पाचशे मात्र)इतकी रक्कम दिलेली असून उर्वरित बाकी असलेली रु.१५,००,०००/-(अक्षरी रुपये पंधरा लाख मात्र) इतकी रक्कम ही आजपासून २(दोन)महीने या मुदतीत लिहून घेणार यांनी कोणत्याही वित्तीय संस्थे कडून कर्ज मंजूर करुन घेऊन अगर सदर रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी स्वत:चे जबाबदारीवर खाली नमूद केल्याप्रमाणे लिहून देणार यांना दयावयाची आहे व सदरचा व्यवहार पुर्ण करणेचा आहे, त्याचा संपुर्ण मोबदला रकमेचा तपशिल खालीलप्रमाणे -

i) रक्कम रुपये २,१३,७५०/- (एकूण मोबदल्याच्या १०% इतकी) फ्लॅट मिळकत बुकींग करतेवेळी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

ii) रक्कम रुपये ४,२७,५००/-(एकूण मोबदल्याच्या ३०%इतकी) प्लींथ कम्प्लीशन नंतर लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

iii) रक्कम रुपये १,७१,०००/-(एकूण मोबदल्याच्या ३८% इतकी) इमारतीचा पहिला स्लॅब झालेनंतर लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

iv) रक्कम रुपये १,७१,०००/- (एकूण मोबदल्याच्या ४६%इतकी) इमारतीचा दुसरा स्लॅब झालेनंतर लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

v) रक्कम रुपये १,७१,०००/- (एकूण मोबदल्याच्या ५४% इतकी) इमारतीचा तिसरा स्लॅब झालेनंतर लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

vi) रक्कम रुपये १,७१,०००/- (एकूण मोबदल्याच्या ६२%इतकी) इमारतीचा चौथा स्लॅब झालेनंतर लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

vii) रक्कम रुपये १,७१,०००/- (एकूण मोबदल्याच्या ७०% इतकी) इमारतीचा पाचवा स्लॅब झालेनंतर लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

viii) रक्कम रुपये १,०६,८७५/-(एकूण मोबदल्याच्या ७५% इतकी) विटकाम पुर्ण झालेनंतर लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

ix) रक्कम रुपये १,०६,८७५/-(एकूण मोबदल्याच्या ८०% इतकी)आतील प्लास्टरचे काम पुर्ण झालेनंतर लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

x) रक्कम रुपये १,०६,८७५/-(एकूण मोबदल्याच्या ८५%इतकी) बाहेरील प्लास्टर व प्लंबिंगचे काम पुर्ण झालेनंतर लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

xi) रक्कम रुपये १,०६,८७५/-(एकूण मोबदल्याच्या ९०% इतकी) फ्लोअरींगचे काम पुर्ण झालेनंतर लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

xii) रक्कम रुपये १,०६,८७५/-(एकूण मोबदल्याच्या ९५% इतकी) कलर व इलेक्ट्रीकचे काम पुर्ण झालेनंतर लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

xiii) रक्कम रुपये १,०६,८७५/- सदनिकेचा ताबा देतेवेळी किंवा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळालेनंतर,यापैकी जी गोष्ट लवकर होईल त्यावेळी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

क. उभयतांमध्ये ठरलेली किंमत ही ताबा देईपर्यंत देण्यात येणाऱ्या करा व्यतिरिक्त असेल (कर जसे की,लिहून देणार यांनी दिलेले अथवा द्यावयाचे जी.एस.टी.टॅक्स व बांधकामाकरीता इतर अनुषांगिक कर तसेच शासनाचे नियम बदलून नविन कर आल्यास)

ड. उभयतांमध्ये ठरलेल्या किंमतीत कुठल्याही प्रकारची वाढ करण्यात येणार नाही. तथापी जर स्थानिक संस्थेने डेव्हलपमेंट चार्जेस मध्ये वाढ केल्यास अथवा इतर करामध्ये कुठल्याही प्रकारची वाढ केल्यास उभयतांमधील किंमत वाढविण्यात येईल. लिहून देणार यांनी वाढीव किंमत लिहून घेणार यांचेकडे मागणी करते वेळी ज्या कारणाने किंमत वाढत आहे. त्याबाबत प्रसिध्द झालेले नोटीफिकेशन, ऑर्डर,नियम या बाबी मागणी पत्रासोबत द्यावयाच्या आहेत. सदर वाढीव रक्कम त्यापुढील लिहून देणार यांना द्यावयाच्या रक्कमेसोबत लिहून घेणार यांनी द्यावयाची आहे.

इ. लिहून देणार यांनी मिळकतीचे नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून कम्प्लीशन सर्टीफिकेट प्राप्त केल्यानंतर त्यांनी लिहून घेणार यांना दिलेल्या कार्पेट क्षेत्राची खात्री करुन घ्यावयाची आहे. सदर क्षेत्रात कुठल्याही प्रकारचा बदल झाल्यास सदर बदल एकूण क्षेत्राच्या ३% पेक्षा जास्त नको. जर सदनिकेचे कार्पेट क्षेत्र नमुद केलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी झाल्यास लिहून घेणार यांनी कमी झालेल्या क्षेत्राची रक्कम लिहून घेणार यांना ४५ दिवसांत नियमांत नमुद केल्याप्रमाणे भारतीय स्टेट बँकेचे त्या दिवसाचे प्रचलित एम.सी.एल.आर.दर अधिक दोन टक्के याप्रमाणे व्याजासह परत द्यावयाची आहे. तसेच नमुद केलेल्या कार्पेट क्षेत्रापेक्षा जर क्षेत्र वाढीव भरल्यास लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेकडे सदर क्षेत्राची त्यांचे दरम्यान कलम १अ मध्ये ठरल्याप्रमाणे प्रति चौरस मीटर दराने रकमेची मागणी करावयाची आहे.

२.१ नाशिक महानगरपालिका,नाशिक यांचेकडून इमारत नकाशा मंजूर करतेवेळी त्यांनी दिलेल्या अटी व शर्तीचे तंतोतंत पालन करण्याचे लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना कब्जा देईपावेतो तसेच मिळकतीचे नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून कम्प्लीशन सर्टीफिकेट प्राप्त होईपावेतो मान्य व कबूल केलेले आहे.

२.२ लिहून देणार यांनी नमुद केलेल्या वेळेत प्रोजेक्ट पुर्ण करावयाचा असुन लिहून घेणार यांना सदनिकेचा 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 लिहून देणार यांना पेमेंट शेडयुल्ड मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे द्यावयाचे आहे.

३. लिहून देणार हे खात्रीने सांगतात की, वर कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर संपुर्ण इमारतीसाठी आज रोजी अंदाजे १४३४.८४ चौ.मी. इतके बांधकाम ग्राहय आहे आणि लिहून देणार हे सदर मिळकतीवर टी.डी.आर.चा वापर करुन, प्रिमियम भरुन किंवा येणाऱ्या डेव्हलपमेंट प्लॅन नुसार तसेच भविष्यात वाढीव एफएसआय मिळाल्यास त्यानुसार बांधकाम करणार आहेत. तसेच सदर मिळकतीच्या वरील टॉप टेरेसेस (जे टेरेसेस फ्लॅट धारकांना वापरण्यासाठी दिलेले नाहीत असे टेरेसेस) ही जागा विविध जाहिरातींना, टी. व्ही. डिश ॲन्टीना, भ्रमणध्वनी /सेलफोन टॉवर व त्यासाठी लागणारी यंत्रसामुग्री लावण्यास देणे इत्यादी देण्याचे लिहून देणार/प्रमोटर यांना हक्क व अधिकार आहेत व राहतील. त्यापासून मिळणारे सर्व लाभ हे लिहून देणार यांनीच घ्यावयाचे असून त्याकामीची संमती लिहून घेणार यांनी या दस्ताने दिलेली आहे. सदर बाब लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना सांगितलेली असून त्याबाबत लिहून घेणार हे कुठलाही वाद उपस्थित करणार नाहीत. तसेच वाढीव बांधकाम संपुर्णपणे लिहून देणार यांचे मालकीचे राहील.

४.१ लिहून देणार यांनी नमुद केलेल्या वेळेत इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करावयाचे असून लिहून घेणार यांना सदनिकेचा कब्जा द्यावयाचा आहे. यदाकदाचित लिहून देणार यांचेकडून खाली

नमूद केलेल्या त्यांचे अखत्यारीबाहेरील कारणांव्यतिरिक्त इतर कारणामुळे वेळेत बांधकाम पुर्ण न झाल्यास लिहून घेणार यांची सदर प्रोजेक्टमधून बाहेर पडण्याची इच्छा नसल्यास लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांचेकडून प्राप्त रकमेवर उशीर झालेल्या महिन्यांकरीता भारतीय स्टेट बँकेचे त्या दिवसाचे प्रचलित एम.सी.एल.आर.दर अधिक दोन टक्के याप्रमाणे ताबा देईपावेतो व्याज द्यावयाचे आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना ठरलेल्या वेळेत मोबदल्याची रक्कम न दिल्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना भारतीय स्टेट बँकेचे त्या दिवसाचे प्रचलित एम.सी.एल.आर.दर अधिक दोन टक्के याप्रमाणे व्याज द्यावयाचे आहे.

४.२ वर नमूद केल्याप्रमाणे जर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वेळेत रक्कम (लिहून घेणार यांचे मिळकतीस येणारे करासह) न दिल्यास तसेच मोबदल्यापोटी देण्यात येणाऱ्या रकमेच्या स्लॅब नुसार तीन हप्ते न दिल्यास लिहून देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करु शकतात.

त्याकरीता लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांनी दिलेल्या पत्त्यावर रजिस्टर पोष्टाने अथवा ई-मेल व्दारे १५ दिवस मुदतीची नोटीस पाठवावयाची आहे. सदर नोटीसीमध्ये नमुद केलेल्या वेळेत लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचे समाधान न केल्यास लिहून देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करतील.

उपरोक्त नमुद केल्याप्रमाणे सदर करारनामा रद्द झाल्यास लिहून देणार यांनी ३० दिवसांत लिहून घेणार यांचेकडून प्राप्त झालेल्या रकमेतून लिहून देणार यांचे झालेले आर्थिक नुकसान म्हणून संपुर्ण मोबदला रकमेच्या पंचवीस टक्के इतकी रक्कम किंवा लिहून घेणार यांची जमा असलेली रक्कम यापैकी जी जास्त असेल ती रक्कम वजा करुन सदरचा व्यवहार रद्द करणेचा आहे किंवा उभयतांमध्ये व्यवहार रद्द झाल्यास व लिहून घेणार हे त्यांनी घेतलेली मिळकत त्रयस्थ इसमांस विक्री झालेनंतर त्यांचे लिहून देणार यांचेकडे जमा असलेले पैसे घेणार असल्यास, सदरचा व्यवहार रद्द करतांना लिहून देणार हे कोणत्याही प्रकारची नुकसान भरपाईची रक्कम वजा करणार नाहीत व सदर फ्लॅट मिळकत त्रयस्थ इसमांस विक्री झालेनंतर त्यामधून येणारे पैशातून लिहून घेणार यांची जमा असलेली संपुर्ण रक्कम त्यांना परत करुन सदर मिळकतीचा व्यवहार रद्द करतील व या करारनाम्याचा रद्दबातल दस्त लिहून घेणार यांचेकडून लिहून व नोंदवून घेतील व या करारनाम्याचा संपुर्ण खर्च हा लिहून घेणार यांनी केलेला असून रद्दबातल दस्ताचा संपुर्ण खर्च ही लिहून घेणार यांनीच करणेचा आहे. सदरची बाब उभयतांमध्ये ठरलेली असून त्याकामी त्यांची काहीएक तक्रार नाही.

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

६. लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना आजपासून ---(----) ---------- या मुदतीत मिळकतीचा कब्जा द्यावयाचा आहे. जर लिहून देणार यांनी खाली नमूद केलेल्या कारणां

व्यतिरिक्त इतर कारणामुळे सदर कब्जा ठरलेल्या तारखेस न दिल्यास अथवा देण्यास नकार दिल्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेली रक्कम लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना कलम ४.१ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे व्याजासह परत करावयाची आहे.

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

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

ii. सरकारकडून अथवा लोकाधिकारी अथवा सक्षम अधिकारी तसेच कोर्टाकडून कुठल्याही प्रकारची नोटीस, आदेश, नियम तसेच नोटीफिकेशन आल्यास.

iii. भरण्याचे तपशिला नमूद केल्याप्रमाणे लिहून घेणार यांनी हप्त्यांची रक्कम न दिल्यास

iv. लिहून घेणार यांनी सांगितलेल्या मिळकतीतील बदल, जादा सुविधा करणेसाठी अगर कामांसाठी जास्त वेळ लागणार असल्यास

v. बांधकामाचे साहित्य जसे रेती, स्टील, सिमेंट इत्यादी अगर इतर बांधकाम मटेरीयल, साहित्य, पाणी व विज इत्यादींचा तुटवडा झाल्यास

vi. महानगरपालिका, महावितरण, रेव्हेन्यु खाते अगर इतर शासकीय कार्यालयांकडून बांधकामाशी संबंधित परवानग्या, एन.ओ.सी. व इतर कागदपत्र वेळेत न मिळाल्यास व सदरचे कार्यालयांचे नियमांत बदल झाल्यास

vii. लिहून देणार/प्रमोटर यांचे अखत्यारीबाहेरील कारण असल्यास.

७.१ नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्या नंतर तसेच लिहून घेणार यांचेकडून करारनाम्यात ठरल्याप्रमाणे संपुर्ण रक्कम प्राप्त झाल्यानंतर लिहून देणार यांनी सदनिका मिळकतीचा ताबा लिहून घेणार यांना द्यावयाचा आहे. त्याकरीता लिहून देणार यांनी बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर ७ दिवसांत लिहून घेणार यांना लेखी स्वरुपात ताबा घेणेबाबत कळवावयाचे आहे. सदरचा ताबा लिहून घेणार यांनी ३ महीन्याचे आंत घ्यावयाचा आहे. लिहून देणार हे त्याकरीता लागणारे सर्व सहकार्य करण्यास तयार असतील. तसेच लिहून घेणार यांनी लिहून देणार हे सांगतील अथवा इमारतीचे सर्व सभासद ठरवतील त्याप्रमाणे मेन्टेनन्स चार्जेस द्यावयाचे आहे.

७.२ लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना नोटीस दिल्यापासून लिहून घेणार यांनी १५ दिवसांचे आंत कलम १ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा द्यावयाचा आहे.

७.३ लिहून देणार यांचेकडून ताबा घेणेबाबत नोटीस मिळाल्यानंतर लिहून घेणार यांनी मोबदल्याची संपुर्ण रक्कम व सर्व खर्चाच्या रकमा लिहून देणार यांना देऊन मिळकतीचा ताबा घ्यावयाचा असून त्याकरीता लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे लाभात योग्य ती ताबा पावती करुन दयावयाची आहे. तसेच बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळालेपासून तीन महीने या मुदतीत

लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे लाभात सदनिकेचे डीड ऑफ अपार्टमेंट/खरेदीखत लिहून व नोंदवून द्यावयाचे आहे. तसेच सदरचे अंतिम हस्तांतरणाचा दस्त करुन घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी ही लिहून घेणार यांचेवर आहे व राहील.तसेच लिहून घेणार यांनी मुदतीत ताबा घेतला नाही, तरी लिहून घेणार हे लागणारा मेन्टेनन्स देणेकामी बांधील राहतील.

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

९. लिहून देणार हे ठरवतील त्या नावाने इमारतीचे महाराष्ट्र ओनरशिप ऑफ फ्लॅट ॲक्ट, १९६३ अथवा महाराष्ट्र अपार्टमेंट ॲक्ट,१९७० चे तरतुदीस व नियमांस अनुसरुन डिक्लेरेशन नोंदवतील अथवा सभासदांची सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमीटेड कंपनी स्थापन करतील. त्याकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या सहया सर्व संमत्या लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाच्या आहेत. तद्नंतर स्थापन होणाऱ्या अपार्टमेंट,सोसायटी,असोसिएशन अथवा लिमीटेड कंपनी यातील सर्व नियम अटी व शर्ती लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक राहतील. यदाकदाचित को.ऑपरेटिव्ह सोसायटीचे रजिस्ट्रार अथवा कंपनीचे रजिस्ट्रार अथवा सक्षम अधिकारी यांचे आदेशानुसार जर नियम, अटी, शर्ती अथवा आर्टीकल ऑफ असोसिएशन मध्ये काही बदल करावा लागल्यास त्यास लिहून घेणार हे कुठलीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत.

९.१ वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमीटेड कंपनी ची स्थापना झाल्यानंतर लिहून देणार यांनी इमारतीचे सर्व राईटस व टायटल ३ महीन्याचे आंत सदर अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमीटेड कंपनी च्या नावाने हस्तांतरीत करुन द्यावयाचे आहे.

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

अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमीटेड कंपनी ची स्थापना होईपर्यंत तसेच कलम १अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत त्यांचे नांवे हस्तांतरीत होईपावेतो लिहून घेणार यांनी आवश्यक ती खर्च त्यांच्या हिश्यानुसार लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहे. तसेच लिहून घेणार यांचा हिस्सा नक्की होईपावेतो लिहून घेणार यांनी लिहून देणार हे सांगतील त्याप्रमाणे आवश्यक

असलेली दरमहा खर्चा करीता लागणारी रक्कम देणार यांना द्यावयाची आहे. अशी दिलेली रक्कम इमारतीचे सोसायटी/अपार्टमेंट लाभात अंतिम हस्तांतर होई पर्यंत बिनव्याजी लिहून देणार यांचे ताब्यात राहील. तसेच अंतिम हस्तांतर झाल्यानंतर झालेला खर्च वगळून लिहून देणार यांनी उर्वरित रक्कम सोसायटी/ अपार्टमेंटला द्यावयाची आहे.

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

i. अपार्टमेंट/सोसायटीची भाग व प्रवेश अर्ज फीची रक्कम
ii. अपार्टमेंट/सोसायटीची स्थापनेकामीची रक्कम
iii.अपार्टमेंट/सोसायटीचे कर व इतर चार्जेस यांची लिहून घेणार यांचे हिश्याची रक्कम
iv. अपार्टमेंट/सोसायटीच्या मासिक खर्चाकामी (बिल्डींग मेन्टेनन्सकामी) डिपॉझिट
v. लाईट मीटर, पाणी मीटर डिपॉझिट आणि इतर सुविधा व सेवा पुरविण्याकामी कनेक्शन चार्जेससाठीची रक्कम
vi. इमारतीमध्ये अगर ले आऊट मध्ये पुरविण्यात येणाऱ्या विजेसाठी सब-स्टेशनची आवश्यकता असल्यास त्याचे डिपॉझिटची रक्कम

सदरच्या सर्व रकमा या लिहून घेणार यांनी कोणत्याही लंगडया सबबी न सांगता लिहून देणार यांना देणेच्या आहेत. सदरची बाब लिहून घेणार यांनी मान्य व कबूल केलेली आहे.

११. अपार्टमेंट, सोसायटी/कंपनी स्थापनेसाठी लागणारे नियम,अटी व शर्ती तसेच अंतिम हस्तांतरण करणेकामी लागणारा संपुर्ण खर्च, वकील फी, प्रोफेशनल चार्जेस ऑफ ॲडव्होकेट इत्यादी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना विनातक्रार द्यावयाची आहे.

१२. वर कलम १-ब यात नमुद केलेल्या फ्लॅट मिळकतीचा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यापासुन महानगर पालिकेची घरपट्टी व इतर टॅक्सेस, तसेच महावितरण यांचे लिहून घेणार यांचे नावाचे विज मीटर लावलेपासूनचे विज मीटरचे बिल व मिळकत कब्जात घेतलेपासून बिल्डींग मेंटेनन्स, हिस्सेराशीनुसार एन.ए.टॅक्स इत्यादी आकारुन आलेल्या रकमा दरमहा/दरवर्षी वेळचेवेळी लिहून घेणार यांनी भरावयाच्या आहेत, ती जबाबदारी लिहुन घेणार यांची राहील. तसेच सदरचा करारनामा झालेनंतर सरकारी कायदे कानुनमुळे अथवा अन्य कारणास्तव भविष्यात आणखी इतर कुठल्याही प्रकारचे टॅक्सेस जसे वाढीव मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी, टॅक्स, सेस, एल.बी.टी.,जीएसटी अगर इतर खर्चाची रक्कम भरावी लागल्यास, ती रक्कम हिश्येराशीने लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना मागणी करताच दयावयाची आहे. तसेच सदर करारनाम्यातील अटी व शर्तीची पुर्णपणे पुर्तता करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी लिहून घेणार यांचेवर आहे. अन्यथा सदर अटी व शर्तींचा भंग झाल्यास हा करारनामा आपोआप रद्द होईल. याची जाण लिहून घेणार यांस आहे.

१३. वर कलम १अ मध्ये तयार होणाऱ्या इमारतीचे अपार्टमेंट/सोसायटी/कंपनीचे लाभात अंतिम हस्तांतर करणेकामी लागणारी स्टॅम्प डयुटी व नोंदणी फी कामी लागणारी रक्कम लिहून घेणार यांनी त्यांचे हिश्यानुसार येणारी रक्कम लिहून देणार यांना विनातक्रार द्यावयाची आहे.

१४. लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना खालीलप्रमाणे खात्रीने व भरवशाने लिहून देतात की,

i. प्रस्तुतच्या दस्तास जोडलेल्या टायटल रिपोर्ट मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे लिहून देणार यांचे टायटल क्लिअर व मार्केटेबल आहे.तसेच सदर मिळकत लिहून देणार यांचे प्रत्यक्ष ताब्यात असून लिहून देणार यांना सदर मिळकत विकसित करण्याचा कायदेशीर हक्क व अधिकारआहे.

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

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

iv. आजपावेतो कुठल्याही कोर्टासमोर मिळकतीबाबत व प्रकल्पाबाबत दावा प्रलंबित नाही.

v. कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत तसेच प्रकल्पाबाबत आवश्यक त्या परवानग्या सक्षम अधिकाऱ्यांकडून कायदेशीरपणे प्राप्त केलेल्या असुन यापुढे लागणाऱ्या परवानग्या देखील कायदेशीर पध्दतीने घेण्यात येतील.

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

ix. बांधकामाचे अंतिम हस्तांतरण करतेवेळी लिहून देणार यांनी मिळकती कायदेशीर व व्यवस्थितपणे सामाईक क्षेत्रासह अपार्टमेंट/सोसायटीचे सर्व खरेदीदारांना ताबा द्यावयाचा आहे.

x. सदर प्रकल्पाकामी सक्षम अधिकाऱ्यांना/संस्थेला लागणारा खर्च कर, प्रिमीयम, दंड व इतर अनुषांगिक रक्कम लिहून देणार यांनी दिलेली असून यापुढे देखील भरणार आहे.

xi. कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकती कुठल्याही प्रकल्पाअंतर्गत ॲक्वायर अथवा रिझर्व झालेली नाही अथवा त्याबाबत अद्यापपावेतो कुठल्याही प्रकारची नोटीस लिहून देणार यांना प्राप्त झालेली नाही.

१५. लिहून घेणार अथवा ज्यांचे ताब्यात कलम १ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत राहील अथवा त्यांचे वतीने राहणाऱ्या व्यक्तींवर खालील गोष्टी बंधनकारक राहतील.

i. कलम १ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घेतल्यापासून सदर मिळकत योग्य स्थितीत मेंटेन ठेवायची आहे.कुठल्याही बेकायदेशीर कृत्यासाठी वापर करायचा नाही.इमारतीला धोका पोहचेल अशा कुठलाही बदल स्थानिक संस्थेच्या परवानगी शिवाय करावयाचा नाही.

ii. ज्वालाग्राही, स्फोटक अथवा हानिकारक वस्तू ठेवावयाच्या नाहीत. तसेच कायदयाने बंधनकारक अशा कुठल्याही वस्तु ठेवायच्या नाही. तसेच कुठल्याही अवजड वस्तुंची ने आण करतेवेळी कॉमन पॅसेज, जिना अथवा इमारतीचे स्ट्रक्चरला धोका पोहचू नये याची काळजी घ्यावयाची आहे.तसेच लिहून घेणार यांनी फ्लॅट मिळकतीमधील मोठा अंतर्गत बदल केल्यास त्यामुळे व लिहून घेणार यांचे दुर्लक्षामुळे अथवा चुकीमुळे जर नुकसान झाल्यास त्यास होणाऱ्या खर्च व परिणामांस लिहून घेणार हे संपुर्णपणे जबाबदार राहतील. तसेच नैसर्गिक वातावरणामुळे एअर पकडल्यामुळे ओलावा येणे, इमारतीस तडे जाणे अगर बांधकामाचे दर्जात बदल होणे, नैसर्गिक आपत्ती इत्यादीसाठी व इमारतीमध्ये राहणारे फ्लॅट धारकांनी त्यांचे फ्लॅटमध्ये अगर इमारतीचे कोणतेही भागात जाणुबजून तोडफोड केल्यास त्यास लिहून देणार हे कोणत्याही प्रकारे जबाबदार राहणार नाहीत व त्यासाठी लिहून देणार यांना जबाबदार धरण्याचा लिहून घेणार यांना हक्क व अधिकार राहणार नाही.

iii. सदर फ्लॅट मिळकत तुम्ही तुमचे कब्जात घेतल्यानंतर तुम्ही सदर इमारतीतील इतर फ्लॅट धारक यांना त्रास होईल, असे कृत्य करावयाचे नाही.सदर फ्लॅट सुस्थितीत न ठेवणे, त्याची दुरुस्ती न करणे,फ्लॅटमध्ये जादा बांधकाम करणे किंवा कोणतेही फेरफार करणे, कोणत्याही प्रकारे इतर रहीवाशांना गैरसोय, त्रास होईल. तसेच इमारतीतील रहीवाशांना गोंगाट, गोंधळ, कर्कश आवाज यापासून त्रास होईल अगर सर्व सामान्य व्यक्तीच्या वैयक्तिक स्वातंत्र्यावर व विकासावर गदा येईल, असे कोणतेही कृत्य लिहून घेणार यांनी करावयाचे नाही. तसेच सदर मिळकतीचा लिहून घेणार यांनी रहीवाशी स्वरुपाचा वापर करावयाचा असून त्याव्यतिरिक्त कोणत्याही बेकायदेशीर स्वरुपाचा वापर करावयाचा नाही व कोणत्याही प्रकारचे बेकायदेशिर कृत्य करावयाचे नाही, जसे दारुचे दुकान, मटका, जुगार, पत्ते, अनैतिक व्यवहार, पत्त्यांचा क्लब इत्यादी तसेच देशात अस्तित्वात असलेल्या कायदा व सुव्यवस्था अगर न्याय संस्था यांच्या असलेल्या नियमांचे उल्लंघन करता येणार नाही. याउपरही असे काही बेकायदेशीर कृत्य लिहून घेणार यांनी केल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी लिहून घेणार यांचीच राहील.

iv. लिहून घेणार यांनी वेळोवेळी आवश्यक ते अंतर्गत दुरुस्त्या करावयाच्या असून सदनिका देणार यांचेकडून ताबा घेतेवेळी ज्या स्थितीत होती त्या स्थितीत ठेवावयाची आहे. तसेच सदनिका अथवा इमारतीमध्ये स्थानिक संस्थेच्या अथवा इतर कायदयाने नियम, अटी विरुध्द कुठलेही कृत्य करावयाचे नाही तसे केल्यास त्याच्या परिणामांची व खर्चाची संपुर्ण जबाबदारी लिहून घेणार यांची राहील.

v. लिहून घेणार यांनी अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमीटेड कंपनी अथवा लिहून देणार यांचे परवानगी शिवाय सदनिका अथवा सदनिका उध्दवस्त होईल असे कृत्य करावयाचे नाही. सदनिकेत अथवा भागात कुठलाही बदल अथवा भर टाकावयाचा नाही. इमारतीचे इलिव्हेशन अथवा बाहेरील कलर मध्ये बदल करावयाचा नाही. सदनिकेत व लगतचे भाग, सेवर्स, ड्रेनेज व पाईप्स चांगल्या कंडीशन मध्ये ठेवावयाचे आहेत. जेणेकरुन छप्परला आधार व इमारतीचा इतर भाग सुस्थितीत राहील तसेच कुठलाही भाग कोरावयाचा नाही अथवा ज्याने कॉलम्स, बिम्स, भिंती, स्लॅब किंवा आरसीसी किंवा स्ट्रक्चरला धोका होईल असे कृत्य करावयाचे नाही.

vi. कलम १अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत व सदनिका तसेच इमारतीचे इन्शुरन्स रद्द होईल, रद्द करण्याजोगा होईल अथवा ज्यादा प्रिमीयम (हप्ता) दयावा लागेल असे कृत्य करावयाचे नाही.

vii. इमारतीचे कंम्पाऊंड मध्ये अथवा कुठल्या भागात अथवा इमारतीत सदनिकेमधुन कुठल्याही प्रकारचा केर, कचरा, घाण अथवा इतर अनावश्यक वस्तु फेकायच्या नाहीत.

viii. स्थानिक संस्थेने, सरकारने, पाणी सप्लाय, विज पुरवठा अथवा इतर सुविधा पुरविणे कामी लागणारे सिक्युरिटी डिपॉझिट लिहून देणार यांचे मागणी नंतर १५ दिवसांत लिहून घेणार यांनी द्यावयाचे आहे.

ix. लिहून घेणार यांनी कलम १ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा वापर राहणे व्यतिरिक्त केल्यास स्थानिक संस्थेने/ सरकारने अथवा सार्वजनिक संस्थेने कर, पाणी चार्जेस, इन्शुरन्स व अनुषांगिक करात वाढ केल्यास ते संपुर्ण लिहून घेणार यांनी सोसावयाचे व भरावयाचे आहे.

x. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर करारनाम्यात ठरल्यानुसार संपुर्ण रक्कम दिल्याशिवाय सदनिका कोणालाही भाडयाने, पोट भाडयाने, हस्तांतर करणे, नावे करणे, ताबा देणे अथवा त्रयस्थ इसमाचा हक्क प्रस्तापित करावयाचा नाही.

xi. अपार्टमेंट/सोसायटी अथवा लिमीटेड कंपनी स्थापनेनंतर अवलंबिलेले सर्व नियम व अटीचे, तंतोतंत पालन करावयाचे आहे. (तसेच इमारतीचे व बांधकामाचे सुरक्षासाठी व देखरेखीसाठी नियम व अटी मध्ये काही वाढ बदल केल्यास) तसेच अपार्टमेंट/सोसायटी अथवा लिमीटेड कंपनीने लादलेल्या अटी व शर्तींचे पालन लिहून घेणार यांनी करावयाचे आहे. तसेच इमारतीचे देय रक्कम जसे कर, खर्च न चुकता नियमित प्रामाणिकपणे द्यावयाचे आहे.

xii. अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमीटेड कंपनीचे लाभात इमारतीचे हस्तांतर होईपावेतो लिहून देणार त्यांचे कायदेशीर प्रतिनिधी, सर्व्हेयर, एजन्ट, कारागिरासह अथवा व्यतिरिक्त योग्य वेळी इमारतीत अथवा सदनिकेत तपासणी तसेच स्थिती बघणेकरीता परवानगी द्यावयाची आहे.

१६. लिहून घेणार यांचेकडून लिहून देणार यांना प्राप्त झालेली ॲडव्हान्स डिपॉझिट, सोसायटी, शेअर कॅपीटलची रक्कम देय रक्कम व लिगल चार्जेसचे वेगळे अकाऊंट लिहून देणार यांनी करावयाचे आहे. तसेच सदर रक्कम ज्या कारणासाठी दिली आहे त्यासाठीच वापर करावयाचा आहे.

१७. लिहुन घेणार यांना सदर मिळकतीकरीता कर्ज घ्यावयाचे असल्यास त्या बद्दल जरुर ते अर्ज करणे वगैरेची सर्व जबाबदारी लिहून घेणार यांची राहील. कर्ज घेतल्यानंतर त्याकरीता कर्ज वितरण करणाऱ्या संस्थांच्या नियमाप्रमाणे येणारा सर्व खर्च लिहुन घेणार यांनी वैयक्तिक करावयाचा आहे. त्याकरिता लागणाऱ्या कागदपत्रांची पुर्तता करुन देण्याची जबाबदारी लिहुन देणार यांचेवर राहील व त्याप्रमाणे सर्व आवश्यक ते कागदपत्र लिहुन देणार यांनी विनाविलंब पुर्ण करुन दयावयाचे आहेत. मात्र कर्ज रकमेची व्याजासह मुदतीत संपुर्ण परतफेड करण्याची जबाबदारी ही संपुर्णपणे लिहून घेणार यांची असून त्याच्याशी लिहून देणार यांचा कुठल्याही प्रकारे संबंध राहणार नाही. त्यासाठी लागणारा संपुर्ण खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे.

१८. सदर करारात अशी कुठलीही गोष्ट समाविष्ट नाही अथवा दर्शवित नाही की, सदनिका अथवा प्लॉट अथवा इमारत अथवा याचा काही भाग हस्तांतर केले आहे. कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या जमिन मिळकतीचे इमारतीचे फेडरेशनचे लाभात हस्तांतर होईपावेतो तसेच इमारतीचे अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमीटेड कंपनीचे ताब्यात हस्तांतर करेपर्यंत लिहून घेणार यांनी सदनिके व्यतिरिक्त असलेली मोकळी जागा, लॉबी, जिना, गच्ची, रिक्रीएशन स्पेसेस यावर हक्क सांगावयाचा नाही. त्यावर लिहून देणार यांचा मालकी हक्क राहील.

१९. वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतींसंबंधाने प्रस्तुतचा करारनामा हा लिहून घेणार व लिहून देणार यांचेवर तसेच त्यांचे तर्फे हक्क सांगणारे वालीवारस,प्रतिनिधी, असाईनी, डायरेक्टर इत्यादी यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील. तसेच सदरचे करारनाम्यानंतर लिहून घेणार यांचेवर कोणत्याही प्रकारे वित्तहानी अगर जिवीतहानी उद्भवल्यास सदरचे करारनाम्यात ठरलेल्या अटी व शर्तीनुसार पुढील व्यवहार मुदतीत पुर्ण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी ही लिहून घेणार यांचे तर्फे हक्क सांगणारे वालीवारस यांचेवर राहील. सदरचे वालीवारसांनी सदर व्यवहाराची मोबदल्याची ठरलेली संपुर्ण रक्कम मुदतीत लिहून देणार यांना अदा करुन सदरचा व्यवहार पुर्ण करणेचा आहे. याउलट लिहून घेणार यांचे वालीवारस पुढील व्यवहार मुदतीत पुर्ण करु शकले नाही तर सदर व्यवहार रद्द करण्याचा अधिकार लिहून देणार यांना राहील. तसेच लिहून देणार हे लिहून घेणार यांची घेतलेली रक्कम परत करुन या दस्ताचा रद्दबातल दस्त लिहून घेणार यांचे वालीवारसांकडून लिहून व नोंदवून घेतील, त्याबाबत लिहून घेणार यांचे वालीवारस कोणत्याही प्रकारची तक्रार करणार नाही. सदरची बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबूल आहे.

२०. वर कलम १ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीसंबंधाने यापुर्वी उभयतांमध्ये कोणतेही लेखी वा तोंडी अॅग्रीमेंट, अॅलॉटमेंट लेटर, पत्रव्यवहार झालेला असल्यास त्या संपुर्ण दस्तांची जागा या प्रस्तुतच्या करारनाम्याने घेतलेली आहे. तसेच प्रस्तुतचा करारनामा यातील शेडयुल्ड सोबत जोडलेले दस्त त्यामधील मजकूर हे उभयतांमध्ये ठरल्याप्रमाणे आहे.

२१. प्रस्तुतचे करारनाम्यात उभयतांचे लेखी संमतीने आवश्यकता भासल्यास कायदेशीररित्या दुरुस्ती अथवा बदल करण्यात येईल.

२२. प्रस्तुतचे करारात नमुद तरतुदी व तयार झालेली बंधने उभयतांनी समजुन मान्य केले असुन सदर नियम लिहून घेणार यांना तसेच इमारतीत नविन येणाऱ्या सभासदास लागु राहील. तसेच सदर बंधने लिहून घेणार यांनी हस्तांतर केलेल्या व्यक्तीस लागु राहतील.

२३. जर सदर करारनाम्यातील एखादी तरतुद निरर्थक किंवा कायदयानुसार अंमल बजावणी योग्य नसेल तर सदर तरतुदीमध्ये बदल करण्याचे अथवा काढून टाकणे ग्राहय धरले जाईल. जेणेकरुन सदर करारनामा योग्य राहून कायदयाने नियम आणि अटींना अनुसरुन राहील आणि करारनाम्यातील उर्वरित तरतुदी वैध राहतील आणि करारनामा नोंदवितेवेळी असल्याप्रमाणे अंमल बजावणीस पात्र राहतील.

२४. लिहून घेणार यांना दिलेले सदनिकेचे कार्पेट क्षेत्राप्रमाणे व घोषणापत्रात नमुद केल्याप्रमाणे लिहून घेणार यांना मालकी हक्क व मतदानाचा हक्क राहील. तसेच यूनिटप्रमाणे लिहून घेणार यांनी इमारतीचा मेन्टेनन्स खर्च व संपुर्ण कॉमन खर्च करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

२५. प्रस्तुतचे करारान्वये लिहून घेणार यांना कलम १ब मध्ये वर्णन केलेल्या सदनिका मिळकतीत कायदेशीर हक्क व हितसंबंध प्रस्थापित झालेला आहे.

२६. लिहून घेणार यांनी सदरचा संपुर्ण करारनामा वाचला असून समजावून घेतलेला आहे. त्यानंतर लिहून घेणार यांनी त्यावर सहया फोटो व अंगठे दिलेले आहे. त्यानुसार प्रस्तुतचा दस्त नोंदणेकामी दाखल केलेला असून त्याकामी लिहून घेणार यांची काहीएक तक्रार नाही.

२७. लिहून घेणार अथवा लिहून देणार यांनी सदरचा करारनामा तसेच हस्तांतरण पत्र रजिस्ट्रेशन अॅक्टचे तरतुदीनुसार योग्य वेळेत दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात नोंदणीसाठी दाखल केलेले आहे आणि लिहून देणार यांनी हजर राहून सदर दस्त मान्य व कबूल केले आहे.

२८. उभयतांनी खाली नमूद दिलेल्या पत्त्यावर तसेच ई-मेल आयडी वर रजिस्टर्ड पोस्टाने पाठविलेली नोटीस प्राप्त झालेले ग्राहय धरण्यात येईल. नांव पत्त्यात बदल झाल्यास उभयतांनी एकमेकांना लेखी स्वरुपात कळवावयाचे आहे.

२९. कलम १ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत सर्व लिहून घेणार हे घेत असून सदर सदनिकेबाबत आवश्यक ती माहीती दयावयाची असल्यास अथवा मागणी करावयाची असल्यास लिहून घेणार नंबर-१ यांना नोटीस पाठविण्यात येईल व सदर नोटीस सर्व घेणारांना मिळाली असे ग्राहय धरण्यात येईल.

३०. सदर करारनाम्यासाठी लागणारे मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी 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 नांव मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला दाखल होणेकामी येणारा सर्व खर्च हा लिहून घेणार यांनी व इतर सदनिका धारकांनी त्यांचे हिश्येराशीप्रमाणे करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

३१. उभयतांमध्ये कुठलाही वाद उपस्थित झाल्यास तो सामोपचाराने मिटवावयाचा आहे न मिटल्यास सदर वाद रेरा अॅक्ट,२०१६ नियम व अवलंबच्या तरतुदीनुसार महारेरा अॅथॉरिटी (सक्षम अधिकारी) यांचेकडे आवश्यक ती दाद मागावयाची आहे.

३२. प्रस्तुतच्या करारानाम्याने उभयतांचे प्रस्तापित झालेले हक्क व हितसंबंध प्रचलित कायद्यानुसार अंमलबजावणीस पात्र राहील तसेच करारनाम्याबाबत नाशिक कोर्टाचे अधिकार क्षेत्र असे.

: : <u>सुविधांचे परिशिष्ट</u> : :

१. इमारतीचे बांधकाम आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चरमध्ये, बाहेरील भिंती ६'' व आतील ४'' विट बांधकाम, आतून नेरु प्लॅस्टर व बाहेरुन सिमेंट प्लॅस्टर
२. किचन रुम मध्ये स्वयंपाकासाठी कडप्पा किचन ओटा,ओटयालगत पाण्याचे सिंक, किचनमध्ये अडीच इलेक्ट्रीक पॉईन्ट.
३. बेडरुम व लिव्हींग रुममध्ये इलेक्ट्रीकचे ३ पाँईन्ट व केसींग कॅपींग इलेक्ट्रीक फिटींग
४. टॉयलेटमध्ये ७ फुट उंचीपावेतो ग्लेज्ड टाईल्स
५. टॉयलेटजवळ असलेल्या पॅसेजमध्ये एक वॉशबेसीन
६. बाल्कनी मध्ये एक स्वतंत्र इलेक्ट्रीक पाँईन्ट
७. फ्लॅट मधील प्रत्येक रुमच्या दरवाजांना सिमेंट फ्रेमस व संडास,बाथरुमच्या दरवाजांना मार्बल फ्रेमस,फ्लश डोअर/पी.व्ही.सी. दरवाजे व मजबूत लोखंडी ग्रील असलेल्या खिडक्या
८. खिडक्यांना टू ट्रॅक स्लायडींग विंडोज
९. लिव्हींग रुम, बेडरुम व किचनमध्ये २ × २ च्या स्पारटेक्स टाईल्स
१०. संपूर्ण फ्लॅटमध्ये कलरवॉश, खिडक्या व दरवाजे यांना ऑईल पेंट

११.सदर इमारतीचे पार्कींग क्षेत्रामध्ये फिनीशिंग, सदर इमारतीत कॉमन पार्कींग दिलेली असून सर्व सभासदांना पार्कींगचा समसमान हक्क राहील.
१२. लिफ्ट व ए.आर.डी.सिस्टीम

उपरोक्त नमुद केलेप्रमाणे सदरचे फ्लॅटमध्ये सुविधा देण्याचे लिहुन घेणार व लिहुन देणार यांचेत ठरलेले आहे. त्याबाबत उभयतांमध्ये काहीएक तक्रार नाही.

येणेप्रमाणे करारनामा आम्ही लिहुन देणार यांनी लिहून घेणार यांचे लाभात राजीखुषीने, स्वसंतोषाने, कोणाचेही धाक, दबाव,प्रभाव यांस बळी न पडता, कोणत्याही प्रकारे नशा पाणी न करता, समजुन उमजुन, लिहुन, वाचुन घेऊन दस्तातील मजकूर बरोबर असल्याचे मान्य व कबुल करुन खालील दोन साक्षीदारांचे समक्ष सहया करुन लिहून व नोंदवून दिला असे.

हा करारनामा.

नाशिक :
दिनांक : /०६/२०१८

१) श्रीमती लक्ष्मीबाई रामदास जांगळे (जंगले)
२) श्री.नितीन रामदास जांगळे (जंगले)
३) श्री.सय्यद अली मोहम्मद लियास सिध्दीकी
उर्फ श्री.शहेजादअली मोहम्मद इलियास सिध्दीकी
यांचे तर्फे जनरल मुखत्यार म्हणून व स्वत:साठी-
चैतन्यराज बिल्डटेक प्राईव्हेट लिमीटेड
नोंदणीकृत कंपनी तर्फे डायरेक्टर -
श्री.समाधान हनुमंत सोनवणे

(लिहून देणार/प्रमोटर/
जनरल मुखत्यार म्हणून)

चैतन्यराज बिल्डटेक प्राईव्हेट लिमीटेड
नोंदणीकृत कंपनी तर्फे डायरेक्टर -
श्री.समाधान हनुमंत सोनवणे

(लिहून देणार/प्रमोटर/
बिल्डर, डेव्हलपर म्हणून)

१) श्री.दीपक मुरलीधर शिरुड ____________________

२) सौ. सरीता दीपक शिरुड ____________________

(लिहून घेणार/ॲलॉटी)

साक्षीदार : -

१) ________________

२) ________________