नमुना - २

दस्त क्र. [illegible]/२०१८

८/५८

महिन्याचे मुदतीत बांधकाम पूर्ण करावयाचे आहे अथवा सदर मुदतीत लिहून देणार यांना मोबदल्यापोटी द्यावयाचे 40 टक्के बांधकाम पूर्ण करून द्यावयाचे आहे. बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला लिहून घेणार यांनी योग्य त्या रक्कम भरून महानगरपालिकेकडून प्राप्त करून घेतल्यानंतर लिहून घेणार लिहून देणार यांना 40 टक्के मोबदल्याचे बांधकामाचे ताबा घेतल्याबाबतचे लेखी पत्र / अॅलोटमेंट लेटर द्यावयाचे आहे. बुकींग नंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सुरक्षिततेची दिलेली अनामत रक्कम लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना बुकींगचे रकमेतून परत करावयाची आहे. मात्र लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना सदरची अनामत रक्कम परत न दिल्यास लिहून देणार यांना मोबदल्यापोटी द्यावयाचे बांधीव क्षेत्राची विक्री / बुकींग करतेवेळेस लिहून देणार यांनी सदर बुकींग / विक्री रकमेतून सदरची रक्कम लिहून घेणार यांना अनामत म्हणून दिलेली रक्कम परत करावयाची आहे अथवा सदरची रक्कम लिहून घेणार यांनी कपात करून घ्यावयाची आहे त्याबाबत वेळोवेळी रक्कम निवडल्यानंतर ठरविल्या लिहून घ्यावयाच्या आहेत.

3. वर कलम 1 मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर मंजूर झालेल्या बिल्डींग प्लॅनप्रमाणे अथवा रिव्हाईज्ड प्लॅन प्रमाणे आर्किटेक्ट / इंजिनियर यांच्या नेमणुकीखाली व देखरेखीखाली लिहून घेणार यांनी प्लॅनप्रमाणे आर्किटेक्ट व इंजिनियर यांचेकडून बांधकाम पूर्ण करण्याचे आहे.

4. वर नमूद केल्याप्रमाणे बांधकामाची मुदत सदरचा दस्तऐवज नोंदविल्यापासून 4 वर्षात पूर्ण करावयाचे आहे. मुदतीत बांधकाम पूर्ण नाही केल्यास अथवा लिहून देणार त्यांचे मोबदला पोटी 40 टक्के बांधकाम न दिल्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना नुकसान भरपाई म्हणून 20 हजार प्रतिमहा द्यावयाचा आहे तसेच तांत्रिक

नसन - २
दस्त क्र. (३४९८)२०१८
३८ / ५८

अथवा कायदेशीर अडचणीमुळे वा मंजूर बांधकाम नकाशातील फेरबदल केल्यास वा इतर अन्य बाबींमुळे बांधकामास विलंब झाल्यास करारची मुदत उभयतांनी समजून उमजून वाढवून घ्यावयाची आहे.

5. लिहून घेणार यांनी वर नमूद मिळकतीमध्ये प्लॉट नुसार बांधकाम केल्यास सदर एकूण बांधकामापैकी लिहून देणार यांना मोबदल्यापोटी द्यावयाच्या प्रत्येकी बांधीव क्षेत्रापैकी सदरील प्लॉट मधील लिहून देणार यांना द्यावयाच्या मोबदल्यापोटी द्यावयाच्या 40 टक्के बांधीव क्षेत्राचा ताबा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाचा असून उर्वरित लिहून घेणार यांच्या हिश्यात येणाऱ्या 60 टक्के बांधकामाच्या क्षेत्राबाबत लिहून घेणार हे त्रयस्थांशी व्यवहार करू शकतात, त्यांना बांधीव क्षेत्र विक्री हस्तांतर करू शकतात, त्यास लिहून देणार यांची हरकत राहणार नाही व त्या लिहून घेणार यांचे हक्क व अधिकारात येणाऱ्या 60 टक्के बांधीव क्षेत्रावर लिहून देणार यांना भविष्यात कोणताही मालकी हक्क, अधिकार सांगण्याचा अधिकार राहणार नाही.

6. सदर मिळकत लिहून घेणार यांनी संपुर्णतः स्वतःच्या जबाबदारीवर व खर्चाने विकसीत करावयाची आहे. तसेच, मिळकत विकसित करताना लिहून घेणार यांनी प्रिन्सीपल टू प्रिन्सीपल अशा तत्वावर विकसित करावयाची असून लिहून घेणार हे लिहून देणार यांचे एजंट किंवा प्रतिनिधी आहे असे समजले जाणार नाही. विकसनाचे संपुर्ण निर्णय स्वतंत्रपणे घेण्याची लिहून घेणार यांना पुर्णपणे मुभा राहिल.

7. विकसन करणे सुलभ जावे यासाठी लिहून देणार यांनी कलम 1 मधील मिळकतीत जाण्यायेण्याचे, खोदकाम

Scanned by CamScanner

बदर - २
दस्त क्र. (२५९६/२०१६
९९ /१९६

करण्याचे, कच्चे पक्के शेड बांधण्याचे, रस्त्याचे कामकाज करण्याचे, पाण्याची पाईपलाईन टाकण्याचे, इलेक्ट्रिक पोल व लाईन घेण्यासाठी, बांधकामाचे साहित्य साठविण्याचे, बोर्ड लावण्याचे आणि बांधकामासाठी आवश्यक ती सर्व कामे करण्यासाठी मिळकत जाण्यायेण्यासाठी लायसेन्स लिहून घेणार यांना दिले आहे. लिहून घेणार यांना लायसेन्सी तत्वावर ताबा दिला आहे. त्यानुसार लिहून घेणार यांनी मिळकतीत जाऊन विकसनाचे काम स्वतः अथवा नोकरांमार्फत पुर्ण करावयाचे आहे. लिहून घेणार यांच्या विकसनाच्या कामात लिहून देणार, त्यांचे वारस किंवा त्यांचेतर्फे हक्क सांगणारे कोणीही हिल्लाहरकत वा अडकाठी करणार नाही. तसे झाल्यास लिहून देणार त्यांचे खर्चाने अडकाठी दुर करून देतील. तशी त्यांची जबाबदारी राहील.

३. कलम १ मधील मिळकत पुर्णतः निर्वेध व बोजाविरहित अशी विकसनास उपलब्ध करून दिलेली असून सदर मिळकत गहाण, तारण, लिन, लिज, बक्षिसपत्र, इच्छापत्र, अन्नवस्त्र, कुळवहिवाट, लेखी तोंडी करार, दावा, मनाई हुकूम, दरखास्त, जप्ती, अशा कोणत्याही जोखजोखमात गुंतलेली नाही अथवा मिळकतीचे मालकी हक्काचे दस्त तारण ठेवून लिहून देणार यांनी वित्तीय संस्थेकडून कर्ज घेतलेले नाही. तसेच, यापुढे मिळकतीच्या निर्वेधपणात दोष उत्पन्न होईल किंवा विकसन कराराने लिहून घेणार यांना प्राप्त अधिकारांवर विपरीत परिणाम होईल असे कोणतेही कृत्य न करण्याचे लिहून देणार यांनी अंगिकारलेले आहे. हा करार लिहून देण्यापुर्वी लिहून देणार यांनी अन्य कोणाशीही लेखी अथवा तोंडी असा कोणताही व्यवहार

नसन - २

दस्त क्र. (३५१६)२०१८

१२/५६

केला असल्यास तो स्वखर्चाने निरसरण्याची जबाबदारी लिहून देणार यांची राहिल.

9. कलम 1 मधील मिळकत अथवा तिचा भाग सार्वजनिक कारणाने संपादित झालेला नाही किंवा आरक्षीत नाही अथवा रस्ता रुंदीकरणाने बाधीत नाही. तशी आजपर्यन्त लिहून देणार यांना नोटीस नाही. भविष्यात जमिन मालक म्हणून असा कोणताही पत्र व्यवहार लिहून देणार यांना प्राप्त झाल्यास त्याबाबत लिहून घेणार यांना सुचीत करण्याचे लिहून देणार यांनी अंगिकारलेले आहे. तसेच लिहून देणार यांनी सदरची मिळकत ही स्वखर्चाने मोजून व मिळकतीच्या हद्दी, निशाणी निश्चित करून त्याच्या खुणा लावून लिहून घेणार यांना विकसनासाठी उपलब्ध करून दिलेली आहे.

10. वर कलम 1 मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे विकसनाअंती लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना विकसनाचा मोबदला म्हणून द्यावयाचे बांधीव क्षेत्र सोडून लिहून घेणार यांना त्यांचे अधिकारातील संपूर्ण विकसित अशा बांधीव क्षेत्राबाबत त्रयस्थ व्यक्ती संस्थेला बुकींग रक्कम स्विकारणे, अॅग्रीमेन्ट टू सेल लिहून देणे, खरेदीखत लिहून देणे, भाडेपट्टा लिहून देणे, गहाण, तारण दस्त लिहून देणे व हस्तांतरणाचे कोणतेही दस्त लिहून देणे, बांधकाम विक्रीसाठी जाहीरात करणे, इत्यादी कामे करता येतील. त्यास परवानगी आहे. परंतु, लिहून घेणार आणि त्रयस्थ व्यक्तींचे दरम्यान होणारे या मिळकतीबाबतचे कोणतेही व्यवहार अथवा त्याबाबतचे लिहिण्यात आलेले दस्तातील व्यक्तीगत अटी व शर्तींच्या पुर्ततेबाबत अथवा शर्त भंग झाल्यास त्या संदर्भाने उद्भवणारे वाद अथवा कर्जांची परतफेड, दावा, नुकसान भरपाई याचेशी लिहून देणार यांचा संबंध

नसरन - २
दस्त क्र. [illegible]/२०१६
[illegible]

राहणार नाही. त्यापासून लिहून देणार यांचे हितसंबंध सुरक्षित ठेवण्यासाठी हमी लिहून घेणार यांनी घेतली आहे.

11.अ सदर कलम 1 मधील नियोजीत प्रकल्पास व या प्रकल्पातील प्लॉट मधील इमारतीस लिहून घेणार यांनी त्यांचे मर्जीनुसार नाव देण्यास लिहून देणार यांची हरकत नाही. तसेच, इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यावर सर्व युनिट/सदनिका धारकांची असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट अथवा सोसायटी स्थापन करण्यात येणार असून इमारतीचा सर्वसाधारण मेंटेनन्स, देखभाल, दुरुस्ती इत्यादी विषय असोसिएशन मार्फत सांभाळल्या जातील. परंतु प्रत्येकाची मालकी ही स्वतंत्र व हस्तांतरणीय असेल. सदरील असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट वा सोसायटी स्थापन करण्याचा खर्च सर्व सभासद मिळून करतील.

12. मिळकत विकसित करताना आर्किटेक्ट, इंजिनिअर, कॉन्ट्रॅक्टर, लेबर इत्यादी सर्व लिहून घेणार यांनी नियुक्त करावयाचे असून त्यांचेशी करार लिहून घेणार यांनीच करावयाचा असून त्यांचे मेहनताना देण्याची जबाबदारी पुर्णतः लिहून घेणार यांची राहील. त्यांचेशी लिहून देणार यांचा काहीही संबंध राहणार नाही. तसेच, बिल्डींग मटेरियल सप्लायर्स अथवा अन्य कोणाचेही देणे घेणे इत्यादी व्यवहाराशी लिहून देणार यांचा संबंध राहणार नाही. ती संपूर्ण जबाबदारी लिहून घेणार यांची आहे. तसेच सदर प्रकल्प राबवितांना होणारे अपघात त्यामुळे उपस्थित होणारे क्लेम, नुकसान भरपाई इत्यादींची जबाबदारी पुर्णतः लिहून घेणार यांची राहील.

13. या विकसन करारासाठी येणारा मुद्रांक, नोंदणी, लिहिणावळ, वकील फी, सर्व लिहून घेणार यांनी सोसलेला आहे.

नमुना - २

दस्त क्र. (३५५) २०१८

५४/५६

14. कलम 1 मधील नमूद जमिन मिळकतीपोटी प्रचलित बांधकाम नियमानुसार जो काही चटई क्षेत्र उपलब्ध असेल अथवा टी.डी.आर. चे नियमांतर्गत जे काही टी.डी.आर. चे हक्क असतील त्यासह ही मिळकत विकसनास दिलेली असून लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीपोटी उपलब्ध चटई क्षेत्र आजपर्यंत अन्य कोणाही व्यक्ती अथवा संस्थेला कोणत्याही प्रकारे तबदिल अथवा हस्तांतरीत केलेली नाही अथवा भविष्यात न करण्याचे अंगिकारलेले आहे अथवा तसा यापुढे लिहून देणार यांना अधिकार राहणार नाही. परंतु, भविष्यात कॅन्टोन्मेंट बोर्ड देवळाली अथवा सक्षम अधिकारी यांनी सदर मिळकतीबाबत एफ.एस.आय. वाढीव दिल्यास अथवा उपलब्ध झाल्यास सदर एफ.एस.आय. वर लिहून देणार यांना 40 टक्के व लिहून घेणार यांना 60 टक्के हक्क व अधिकार राहिल.

15. सदर जमिन मिळकत अथवा त्यातील भाग हा कोणत्याही कारणाने संपादित झाल्यास अथवा बाधीत झाल्यास त्यापासून मिळणारी नुकसान भरपाई अथवा अन्य कोणत्याही स्वरुपातील फायदे यावर 60 टक्के लिहून घेणार यांचा हक्क राहणार असून 40 टक्के लिहून देणार यांचा हक्क व अधिकार राहिल.

16. सदर मिळकतीमधील लिहून देणार यांना मोबदला म्हणून द्यावयाचे बांधीव क्षेत्र सोडून लिहून घेणार यांचे हक्क व अधिकारातील बांधीव मिळकत लिहून घेणार यांना त्रयस्थ व्यक्ती अथवा वित्तीय संस्थेत तारण ठेवता येईल व त्यापोटी कर्ज घेता येईल. तसेच, त्यासाठी आवश्यक ते तारणाचे अथवा अन्य दस्तऐवज लिहून देता येतील. परंतु, अशा सर्व कर्जाच्या परतफेडीची जबाबदारी पुर्णतः लिहून घेणार यांची

Scanned by CamScanner

दस्त क्र. (३४८)/२०१८
५१/९८

अथवा खरेदीदार अवस्था चालली राहील, त्याचेशी लिहून देणार यांचा संबंध राहणार नाही. परंतु लिहून देणार यांना वर कलम 1 मधील मिळकतीवर कुठल्याही प्रकारचा बोजा निर्माण करता येणार नाही.

17. सदरचा दस्त नोंदवून दिल्यानंतर आवश्यकता भासल्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना मोबदल्यापोटी द्यावयाच्या बांधकाम क्षेत्राबाबत कन्फर्मेशन डिड नोंदवायचे आहे. कन्फर्मेशन डिड कामी होणारा खर्च लिहून देणार यांनी करण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

18. कलम - नवीन मिळकत लिहून घेणार यांना या ठिकाणी करारनाम्यामध्ये विकसित करण्यासाठी दिली असल्याने लिहून घेणार यांना जो काही नफा अथवा तोटा आल्यास त्यावर आयकर, जी.एस.टी. इत्यादी, सदरचा प्रकल्प शासनाचे रेरा कायद्यामध्ये नोंदणी करावा त्यासाठी लागणारा खर्च लिहून घेणार यांनी 60 टक्के व लिहून देणार यांनी 40 टक्के या प्रमाणात करावयाचा आहे.

19. वर कलम 1 मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवरील विकसनाचे प्रकल्पासाठी लिहून घेणार हे म.रा.वि.वि. कंपनी यांचेकडून विज कनेक्शन घेऊ शकतात. त्यासाठी लिहून देणार यांचे संमतीची आवश्यकता भासल्यास ते लिहून देणार देतील. त्याकामी होणारा संपूर्ण खर्च हा लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे. प्रकल्प पुर्ण झाल्यानंतर सदरचे विज कनेक्शन म.रा.वि.वि.कंपनीकडे लिहून घेणार हे सरेंडर करतील. त्याबाबत लिहून देणार यांना हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही. मात्र लिहून घेणार यांनी विकसित केलेल्या इमारतीतील

दस्त क्र. (३५१८)२०१८ १८/५६

प्रत्येक युनिट धारकाला घ्यावे त्याचे खर्चाने विज कनेक्शन, ट्रान्सफार्मर, केबल, मेन्टेनन्स व पाणी कनेक्शन घ्यावयाचे आहे. त्याचे खर्चाची कोणतीही जबाबदारी लिहून घेणार यांची राहणार नाही. त्याचप्रमाणे लिहून देणार यांना विकसनाचे मोबदल्यापोटी द्यावयाचे 40 टक्के बांधकाम म्हणजे लिहून देणार यांचे हिश्याचे फ्लॅटची वन टाईम मेन्टेनन्सची रक्कम, एम.एस.ई.बी. ट्रान्सफार्मर खर्च, विज कनेक्शन व त्याकामीचे डिपॉझिट, पाणी कनेक्शन इत्यादीसाठी जो काही खर्च असेल तो खर्च लिहून देणार अथवा लिहून देणार यांनी विक्री केलेल्या फ्लॅट धारक यांनी लिहून घेणार यांचेकडे त्यांचे मागणीनुसार जमा करावयाची आहे. ही बाब लिहून देणार यांना मान्य व कबुल आहे.

20. उपरोक्त मिळकतीवर देवळाली कॅन्टोनमेन्ट बोर्डाकडून मंजूर प्लॅन मिळकतीसाठी झालेल्या बांधकामानुसार जे जे शासकिय, निमशासकिय कर त्याच बरोबर व्हॅट, सेवाकर, आयकर, जी.एस.टी. विक्री कर इत्यादी जे जे कर भरावे लागतील ते लिहून देणार यांना देत असलेल्या 40 टक्के बांधकामावर लिहून देणार यांनी त्यांचे खर्चाने भरावयाचे असून लिहून घेणार यांना मिळणारे 60 टक्के बांधकामावर लिहून घेणार यांनी भरावयाचे आहेत.

21. उपरोक्त मिळकतीवर तयार होणाऱ्या बांधकामाचे प्रकल्पापैकी लिहून देणार यांना देत असलेले 40 टक्के बांधकाम लिहून देणार यांना त्रयस्थ व्यक्ती अथवा संस्थेस विक्री करावयाचे असल्यास त्याकामी लिहून घेणार यांनी दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात हजर राहून संमती दर्शक सह्या करावयाच्या आहेत. अथवा

15

नक्कल - २

दस्त क्र. (...) 1056

[illegible]

लिहून देणार यांना त्यांचे व त्यांचे हिश्याचे व्यवस्थापनासाठी संबंधी देणेकरिता मुखत्यारपत्र लिहून व नोंदवून घ्यावयाचे आहे.

22. उपरोक्त मिळकत ही लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना विकसन करारनाम्याद्वारे विकसित करण्यासाठी दिलेली असून सदरचा करारनामा हा पे. कोर्टाचे हुकूमाशिवाय एकतर्फी रद्द होणार नाही.

23. सदर मिळकत विकसित करताना लिहून घेणार यांना विकसन कराराचा भाग म्हणून लिहून देणार यांनी स्वतंत्र जनरल मुखत्यारपत्र इरिव्होकेबल असे करून दिलेले आहे. त्यानुसार लिहून घेणार यांनी सर्व कायदेशीर कृत्ये व बाबी करावयाची आहेत. हा विकसन करारावर नियमानुसार संपूर्ण मुद्रांक भरलेला असल्याने मुखत्यारपत्र रुपये 500/- चे मुद्रांकावर केलेले आहे व ते या करारनाम्याचा भाग आहे. सदर मुखत्यारपत्र हे विकसन करारनामा एक भाग म्हणून दिलेले असल्याने ते विकसन करार कायमस्वरूपी अबाधित व सक्षम [illegible] व्यापकपणे विकसन करार संपुष्टात येईपर्यंत लिहून देणार यांना एकतर्फी जाहीर नोटीस देऊन अथवा नोटीस देऊन रद्द करता येणार नाही. या करारानुसार व मुखत्यारपत्रानुसार लिहून घेणार यांना प्राप्त हक्क व अधिकार हे कायमस्वरूपी असे दिलेले आहेत.

24. प्रस्तुत करारातील लिहून देणार क्रमांक 4 ची स्वाक्षरी उर्दू [illegible] आपणा लिहिता वाचता [illegible] अनुवाद आपणा [illegible] त्याप्रमाणे त्यांनी सर्व [illegible] अनुवाद [illegible] आहे. मात्र प्रस्तुत मिळकतीची खरेदीखत करताना त्यांनी टोपण नावाने [illegible] स्वाक्षरी आपणा लिहिली [illegible] खरेदीखतात

नसन - २

(३५१६)

९८/५६

नाव नमूद करण्यात आले व खरेदीखतानुसार सदर मिळकतीचे 7/12 उताऱ्याला त्याचे नावाने नोंद प्रमाणित झाली. लिहून देणार क्रमांक 4 यांनी महाराष्ट्र शासनाचे राजपत्र अंक ओ(44) गुरुवार ते बुधवार नोव्हेंबर 2–8 2017 मध्ये त्यांचे नावाबाबत दुरुस्ती केलेली असून त्याचा नोंदणी क्रमांक एन 1785701 असा आहे. त्यामध्ये पुर्वीचे नांव लक्ष्मीबाई आण्णा शिंदे असे नमूद असून नविन नांव अनुराधा आण्णा शिंदे असे नमूद आहे. गॅझेटची प्रत सोबत जोडली आहे.

25. लिहून घेणार यांनी सदर मिळकत विकसित करताना सदर इमारतीत ज्या काही सुखसुविधा पुरविण्यात येणार आहे, त्याबाबतचा सविस्तर तपशिल सोबत जोडलेल्या परिशिष्ट 'क' यात नमूद केलेला आहे.

26. सदरचा करार व व्यवहार उभयतांचे वालीवारस व कायदेशीर प्रतिनिधी यांचेवर देखील बंधनकारक आहे व राहील.

येणेप्रमाणे डेव्हलपमेन्ट करारनामा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे लाभात राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, समजून, उमजून कोणताही दबाव स बळी न पडता खालील साक्षीदारासमक्ष सह्या करुन लिहून दिला असून तो मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक यांचेसमोर नोंदवून दिला असे.

हा डेव्हलपमेन्ट करारनामा
नाशिक

लिहून देणार :-

1) श्री. कैलास रघुनाजी निसाळ