(ii) ज्या वस्तु जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादाय स्वरूपाच्या आहेत. अशा वस्तुंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधित स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तूंचा सदनिकेमध्ये साठा करणार नाही आणि वाटपग्रहीच्या / खरेदी घेणार यांच्या निष्काळजीपणामुळे कसूरीमुळे कोणतेही इतर नुकसान पोहचले तर त्याबाबतीत वाटपग्राही / खरेदी घेणार परिणामास जबाबदार असेल.

(iii) उक्त सदनिकांची सर्व अंतर्गत दुरूस्ती ही, त्यांच्या स्वत:च्या खर्चाने करील आणि सदनिका प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण किंवा सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनियम आणि उपविधी यांविरूध्द सदनिकांमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा सदनिकांना व प्रकल्पास कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहचविणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतूदींचे उल्लंघन करणारी कोणतीही कृती करील त्या प्रसंगी, वाटपग्राही / खरेदी घेणार हा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाला आणि / किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असेल.

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

(v) प्रकल्पाच्या जमिनीचा व ज्या सदनिका आहे त्याच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही विमा शून्यवत किंवा शुन्य करण्याजोगा असेल किंवा ज्याद्वारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव हप्ता देय झालेला असेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करू नये किंवा करण्यास परवानगी देऊ नये.

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

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

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

Scanned by CamScanner

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

(x) वाटपग्राही / खरेदी घेणार व्यक्ती, अपार्टमेंट, संघ, संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघाने सुरूवातीला स्विकारलेले असतील असे सर्व नियम व विनियम यांचे उक्त सदनिका व त्यामधील इतर यांचे संरक्षण व परिक्षण करण्यासाठी आणि संबंधित स्थानिक व प्राधिकरण व शासन आणि इतर सार्वजनिक संस्था यांचे त्यावेळी असलेले बांधकाम विषयक निमय, विनियम व उपविधि यांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी ते नियम व विनियम यामध्ये वेळोवेळी घातलेली भर, केलेले फेरबदल किंवा केलेल्या सुधारणा यांचे पालन व अनुपालन करील. वाटपग्राही/खरेदी घेणार व्यक्ती, सदनिकेच्या भोगवटया संबंधात व तिच्या वापरासंबंधात संस्थेने / मर्यादित कंपनीने / शिखर मंडळ / महासंघाने घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तीचेही पालन व अनुपालन करील आणि या कराराच्या अटीनुसार असलेले कर, खर्च किंवा इतर देणी नियमितपणे व वेळेवर प्रदान करील व अंधदान देईल.

(xi) अपार्टमेंट, संघ, संस्थेच्या / मर्यादित संस्थेच्या नावे असलेल्या प्रकल्पात सदनिका स्थित आहे, अशा प्रकल्पातील सर्व सदनिकांच्या संरचनेच्या अभिहस्तांतरण पत्राचे निष्पादित होईपर्यंत, वाटपग्राही/व्यक्ती, हा प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर यांच्यासह किंवा त्यांच्याशिवाय सर्व वाजवी वेळेत सदनिकेमध्ये वा तिच्या कोणत्याहील भागामध्ये प्रवेश करण्याबाबत त्याची स्थिती व परिस्थिती पाहण्यासाठी व तपासण्यासाठी वाजवी वेळेत करण्याकरीता परवानगी देईल.

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

१६) प्रवर्तक गहाण भार आकारणार नाही.

प्रवर्तकाने सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो सदनिका गहाण ठेवणार नाही किंवा भार आकारणार नाही आणि जर असे वा भार आकारण्यात आले तर, त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भुत असली तरी असे गहाण किंवा भार ज्या वाटपग्राहीच्या/खरेदी घेणार हितसंबंधाला बाधा आणणार नाही.

१७) बंधनकारक परिणाम :

प्रवर्तकाने, वाटपग्राही / खरेदी घेणार व्यक्तीस हा करारनामा अग्रेषित करून, प्रथमत: वाटपग्राही / खरेदी घेणार व्यक्तीस प्रदानार्थ

Scanned by CamScanner

योजना प्राप्त झाल्यापासून १५ (पंधरा) दिवसांच्या आत देय असलेल्या रक्कमांबरोबर सर्व अनुसूच्यांसह हा करारनामा वाटपग्राही / स्वाक्षरी करून सुपूर्द करीपर्यंत आणि दुसरे असे की, प्रवर्तकाने जसजसे कळविले असेल तसतसे संबंधित उपनिबंधकासमोर त्याच्या नोंदणीसाठी हजर होईपर्यंत, प्रवर्तक किंवा वाटपग्राहीच्या/खरेदी घेणार बाजूने बंधनकारक आबंधने निर्माण होत नाहीत. जर वाटपग्राहीने (वाटपग्राहींनी) हा करारनामा प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत, प्रवर्तकास निष्पादित करून सुपूर्द करण्यास आणि/ किंवा प्रवर्तकाने जसजसे कळविले असेल तसतसे नोंदणी करण्यासंबंधी वाटपग्राहीस एक नोटीस पाठवील, वाटपग्राहीस / खरेदी घेणार यांनी नोटीस मिळाल्याच्या दिनांका पासून ७ दिवसांचे आत दस्त नोंदणी केली नाही तर वाटपग्राहीचे / खरेदी घेणारचे अर्ज रद्द झाल्याचे मानले जाईल आणि वाटपग्राही / खरेदी घेणार आरक्षित रकमेसह यांच्याशी संबंधीत भरणा केलेल्या सर्व रकमा कोणत्याही असोत, कोणतेही व्याज किंवा भरपाईशिवाय वाटपग्राहीस परत करण्यात येईल.

१८) संपूर्ण करार :–

हा करार, त्याच अनुसूची व परिशिष्टांसह यातील विषयकवस्तुच्या संबंधातील पक्षकारांमधील संपूर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथस्थिती उपरोक्त सदनिका यासंबंधात पक्षकारांमधील कोणताही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटप पत्रे, पत्र व्यवहार कोणत्याही असल्यास लेखी किंवा मौखित संव्यवस्था निष्प्रभावित करतो.

१९) सुधारणा करण्याचा अधिकार :–

या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येईल.

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

२१) अनेकविधता :–

या कराराची कोणतीही तरतूद हा अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा याअन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर कायद्यान्वये शुन्यवत असल्याचे किंवा अंमलात आणण्याजोगे नसल्याचे ठरविण्यात आले असते तर, कराराच्या अशा तरतूदी या कराराच्या प्रयोजनाशी वाजवीरीत्या विसंगत नसतील तेथवर सुधारणा केल्या असल्याचे किंवा वगळण्यात आल्या असल्याचे आणण्यात येईल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथास्थिती, लागू असलेल्या कायद्याशी सुसंगत करून काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरित तरतूदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैध असतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात अणण्याजोग्या असतील.

Scanned by CamScanner

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

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

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

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

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

वाटपग्राही व्यक्तीचे नांव :— १) सौ.
२) श्री.
वाटपग्राही व्यक्तीचा पत्ता :— दोघे रा. ....
....

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

या कराराच्या निष्पादनानंतर पत्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो एकमेकांना कळविणे हे वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल

Scanned by CamScanner

आणि त्यांनी तसे करण्यात कसूर केला तरी वरील पत्यावर सर्व पत्रव्यवहार आणि पत्र पोहचली नाहीत तर, प्रवर्तकाला किंवा यथास्थिती, वाटपग्राही व्यक्तीला ती प्राप्त झाली असल्याचे मानण्यात येईल.

२७) संयुक्त वाटपग्राही / खरेदी घेणार व्यक्ती :—

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

२८) मुद्रांक शुल्क व नोंदणी :—

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

२९) विवाद ठराव :—

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

३०) नियामक कायदा :—

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

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

उपनिर्दिष्ट पहिली अनुसूची / परिशिष्ठ—१

तुकडी पोट तुकडी तालुका व जिल्हा नाशिक पैकी मौजे देवळाली या गांवचे शिवारातील व नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील व मे. दुय्यम निबंधक, नाशिक यांच्या हद्दीतील सर्व्हे नंबर ३८/२९ पैकी प्लॉट नं. २९, यांसी एकुण क्षेत्र ८७९.०० चौ.मी. यांसी बिनशेती आकार रू. १५०३.०९ पैसे यांसी चतुसिमा खालीलप्रमाणे :—

पूर्वेस	:	१२ मी. कॉलनी रोड
पश्चिमेस	:	स.नं. ४०
दक्षिणेस	:	प्लॉट नं. २८
उत्तरेस	:	प्लॉट नं. ३० पैकी

Scanned by CamScanner

परिशिष्ट—२
सदनिका मिळकतीचे वर्णन

वर नमूद जमिन मिळकतीवर उभारण्यात येणाऱ्या **"शांता निवास को.ऑप. हौसिंग सोसायटी"** या प्रकल्पातील सदनिका क्र. .... यांसी बांधीव क्षेत्र .... **चौ.मी.** म्हणजेच .... चौ.फु. (...... रूम, किचन, संडास, बाथरूम यासह) यांसी चतु:सिमा खालीलप्रमाणे :—

पूर्वेस :
पश्चिमेस :
दक्षिणेस :
उत्तरेस :

उपरिनिर्दिष्ट दुसरी अनुसूची / परिशिष्ट — २
सामाईक क्षेत्र व सुविधा

१) सौ. ....) ____________________

२) श्री. ....) ____________________
(वाटपग्राही/लिहुन घेणार)

साई कन्स्ट्रक्शन
यांचे तर्फे अधिकृत सही करणार)
१) श्री. रमेश दगु गायकवाड) ____________________

२) श्री. रोहित भास्कर निमसे) ____________________
(प्रवर्तक/लिहुन देणार)

साक्षीदार :

१) ____________________ २) ____________________

Scanned by CamScanner