विभाग क्रमांक 11.20
रेडीरेकनर रेट प्रमाणे रू. 35,800/—
सरकारी मुल्यांकन रू. ..../—
करारनामा किंमत रू. ..../—
स्टॅम्प डयुटी रू. ..../—
नोंदणी फी रू. ..../—

।। श्री ।।

करारनामा

करारनामा आज दिनांक .... माहे सप्टेंबर इसवी सन 2018 रोजी
.......वार ते दिवशी ता. व जि. नाशिक मुक्कामी ....

मध्ये

आर व्ही कर्नावट तर्फे प्रो.
सौ. रूपाली विनय कर्नावट Pan : AKJPK5443Q
उ. व. 45 वर्षे, धंदा — व्यापार
रा. 20, राजन कॉम्प्लेक्स, दत्तमंदिर सिग्नल, नाशिकरोड
ता. जि. नाशिक, पिन—422101.
(यानंतर सदरहु **बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर** त्याच्या उल्लेखामध्ये त्याचे सर्व कायदेशीर प्रतिनिधी, कायदेशीर वार तसेच एक्झीकेटीव्ह, आणि ॲडमिनिस्ट्रेटर व असायनी यांचा समावेश असेल व राहील) **याला पक्ष नं. 1.**

आणि

1) श्री. .... **PAN : ______________**
उ. वय. ..... वर्षे, धंदा : ....,
2) सौ. .... **PAN : ______________**
उ. वय. ...... वर्षे, धंदा : ....
उभयंता रा. मु. ....

(यानंतर सदरहु **ॲलोटी** त्याच्या उल्लेखामध्ये त्याचे सर्व कायदेशीर प्रतिनिधी, कायदेशीर वार तसेच एक्झीकेटीव्ह, आणि ॲडमिनिस्ट्रेटर व असायनी यांचा समावेश असेल व राहील) **याला पक्ष नं. 2.**

आणि

गितांजली को.ऑपरेटिव्ह हौसिंग सोसायटी लि.
नाशिकरोड तर्फे 1) चेअरमन
श्रीमती प्रमिला शांतीलाल संघवी Pan : GLNPS2428J
उ. व. 71 वर्षे, धंदा – गृहिणी
2) सेक्रेटरी
श्री. सुरेश काशिनाथ नावंदर Pan : AASPN9326N
उ. व. 68 वर्षे, धंदा – व्यापार
3) व्यवस्थापक समीती सदस्य
सौ. मीरा भगवान पाटील Pan : ABXPP7896H
उ. व. 62 वर्षे, धंदा – गृहिणी
सर्व रा. गितांजली सोसायटी, लिंगायत कॉलनी, देवळाली,
नाशिकरोड, ता. जि. नाशिक–422101.
तर्फे जनरल मुखत्यारधारक
आर व्ही कर्नावट तर्फे प्रो.
सौ. रूपाली विनय कर्नावट Pan : AKJPK5443Q
उ. व. 45 वर्षे, धंदा – व्यापार
रा. 20, राजन कॉम्प्लेक्स, दत्तमंदिर सिग्नल, नाशिकरोड
ता. जि. नाशिक, पिन–422101.

(यानंतर सदरहु **कन्सेंटिंग पार्टी/संमती देणार** त्याच्या उल्लेखामध्ये त्याचे सर्व कायदेशीर प्रतिनिधी, कायदेशीर वार तसेच एक्झीकेटीव्ह, आणि ॲडमिनिस्ट्रेटर व असायनी यांचा समावेश असेल व राहील) **याला पक्ष नं. 3.**

1. यानंतर परिशिष्ठ 1 मध्ये विस्तृतपणे वर्णन केलेली मौजे देवळाली या मिळकतीस या पुढे सदर मिळकत असे संबोधण्यात आलेले आहे. या पुढे वर्णन केलेली **सर्व्हे नंबर 38/21, प्लॉट नंबर 21** यांसी **क्षेत्र 790.00 चौरस मिटर्स,** यांसी बिनशेती आकार रूपये 711.62 पैसे ही मिळकत बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांनी सोसायटी पुनर्विकसनाकामी कन्सेंटींग पार्टी/संमती देणार यांचेकडुन नोंदणीकृत विकसन करारनाम्याअन्वये विकसनास घेतलेली आहे.

2. सदर मिळकतीवर गितांजली को. ऑपरेटिव्ह हौसिंग सोसायटी लि. या संस्थेची इमारत उभी आहे. संस्थेची इमारत ही 36 वर्ष जुनी झालेली असून सदर इमारत ही जिर्ण झाली असल्याने इमारतीची देखभाल करणे, दुरूस्ती करणे धोकेदायक झालेले आहे त्यामुळे संस्थेची इमारत ही कधीही पडु/कोसळू शकते. याची सभासदांना व त्यांचे कुटुंबियांना भिती वाटते या सर्व कारणांविषयी सभेमध्ये चर्चा करण्यात आली असुन त्यांनी बिल्डर/प्रमोटर यांना पुनर्विकसनासाठी नोंदणीकृत विकसन करारनाम्याअन्वये विकसनाकामी दिलेली अशी आहे. सदरहु विकसन करारनामा व जनरल मुखत्यार पत्राचा दस्त ता. 19/04/2018 रोजी मे. सह दुय्यम निबंधक साो., वर्ग–2, नाशिक–2 यांचे कचेरीत नोंदविलेले आहे. त्यांचा अनुक्रम नं. 2652/2018 व 2653/2018 असा आहे.

सदर कन्सेटिंग पार्टी/संमती देणार संस्थेची इमारत ही **गितांजली को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,** ह्या नावाने महाराष्ट्र सहकारी संस्थांचे अधिनियम 1960 मधील (सन 1961 चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र. 24) कलम 9(1) अन्वये नोंदविण्यात आलेली असुन तिचा नोंदणी क्र. एनएसके/एचएसजी/टीसी/1149/1980, दिनांक 22/01/1980 असा आहे व नोंदविलेला पत्ता पुढील प्रमाणे आहे, देवळालीगाव, नाशिकरोड, नाशिक–422101.

3. गितांजली को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., विकसीत करणेस आवश्यक **(T.D.R.)** टी. डी. आर. हा गितांजली को. ऑप. हौसिंग सोसायटीचे नावाने विकसकाने विकत घेतला आहे. नाशिक महानगर पालिका यांचे नियमानुसार

अतिरीक्त बांधकाम करण्याचे उद्देशाने गितांजली को–ऑप. हौसिंग सोसायटी लि. तर्फे चेअरमन श्रीमती प्रमिला शांतीलाल संघवी यांनी मे. मेसन डेव्हलपर्स तर्फे प्रोप्रायटर श्री. शब्बीर अब्बासभाई मर्चंट यांचे विशेष मुखत्यार धारक म्हणुन ईस्माईल मुजाहिद शेख यांचेकडून दिनांक 12/10/2017 रोजी टि. डी. आर. क्षेत्र 420.28 चौ. मी. टि. डि. आर. सर्टिफिकेट नं. 738 अन्वये हस्तांतरणीय विकास हक्काचे खरेदीखत (टि.डी.आर.) अन्वये खरेदी केलेले असुन सदरचा दस्त मे. सह दुय्यम निबंधक साो. वर्ग–2, नाशिक–5 यांचे कार्यालयात दस्तऐवज क्र. 5682 अन्वये नोंदणीकृत केलेला आहे. सदरहु **(T.D.R.)** टी.डी.आर. चे रक्कमेचा भरणा बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे मार्फत करण्यात आलेला आहे.

4. सदर मिळकत बिनशेती उपयोगासाठी वर्ग करण्यात आलेली आहे. महाराष्ट्र राज्य महसूल कायदा कलम 44 अन्वये मे. कलेक्टर साहेब नाशिक यांनी त्यासाठी परवानगी दिलेली असुन त्याचा नं. क्र 114/79, ता. 05/02/1979 असा आहे. सदर आदेशा प्रमाणे बिनशेती रूपांतरीत कर भरलेला आहे. सबब या मिळकतीवर बांधकाम करण्यासाठी कोणतीही अडचण नाही. त्या ठिकाणी निवासी इमारतीचे बांधकाम सुरू करण्यात आलेले आहे. इमारतीचे पुनर्विकास करणेकामी कन्सेंटिंग पार्टी/संमती देणार संस्थेने तसा रितसर अर्ज मा. उपनिबंधक साहेब, सहकारी संस्था, नाशिक तालुका, नाशिक यांचेकडे केलेला आहे. त्यानुसार सदर मिळकतीवरील बांधीव इमारत उतरवुन त्याजागी नव्याने इमारत बांधणेकामी व सदर इमारत ही विकसकामार्फत बांधणेकामी मा. उपनिबंधक साहेब, सहकारी संस्था, नाशिक तालुका नाशिक यांनी त्यांचे आदेश क्रमांक जा.क्र. वि–1–4232/हौ.सो. /पुनर्विकास/परवानगी/17 दिनांक 18/12/2017 रोजी अन्वये मंजुरी दिलेली आहे.

5. सदरील ईमारत पुनर्विकास करणेकामी मंजुरी मिळुन त्यास नाशिक महानगर पालिकेकडुन इमारत बांधकाम परवानगी मिळाली त्याचा तपशिल

पुढीलप्रमाणे आहे. नं. **एलएनडी/बीपी/देवळाली/ डीसीआर/0080/2018 दिनांक 12/04/2018 आहे.**

6. मंजुर आराखडयाप्रमाणे बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांना सदरहु जागेवर बांधकाम करण्याचा हक्क व अधिकार प्राप्त झालेला आहे.

7. संपुर्ण बांधकाम प्रकल्प बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे प्रत्यक्ष, कब्जा, वहिवाटीत व उपभोगात आहे. मंजुर आराखडयाप्रमाणे **तळमजला पार्किंग + सहा मजले** बाबत मंजुरी घेतलेली आहे.

9. त्यानंतर बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांनी सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट ॲलोटी/खरेदीदार यांना विकत दिलेला असुन त्यांचा **फ्लॅट नंबर–.........., मजला,** (यानंतर त्याच सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी) असे संबोधण्यात येईल. सदर इमारतीचे नाव **"गितांजली को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,"** असे राहील. (त्यानंतर सदर इमारत असे संबोधण्यात येईल) सदर बांधकाम प्रकल्पात बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर सध्या बांधकाम करीता आहे.

10. त्यानंतर बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने आर्किटेक्ट बरोबर ॲग्रीमेंट केलेले आहेत. सदर आर्किटेक्ट श्री. सुमित मोहनलाल कुमट यांनी आपले नाव कौन्सिल ऑफ आर्किटेक्ट यांचे कडे नोंदविले आहे.

11. प्रस्तुत बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने रिअल इस्टेट रेग्युलेटरी ॲथोरिटी, यांचेकडे संपुर्ण बांधकाम प्रकल्प, सदर कायदा आणि त्याची तरतुदी अन्वये नोंदवुन घेतलेला असुन त्याचा **नोंदणी क्रमांक–...** असा आहे. त्याची साक्षांकित प्रत ह्या दस्ता सोबत जोडलेली असुन त्यास परिशिष्ट क्रमांक–1 असे म्हटलेले आहे.

12. प्रस्तुत बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांनी **श्री. संजीव पटेल** यांची सदरहु बांधकाम प्रकल्पासाठी स्ट्रक्चरल इंजिनियर म्हणुन संपुर्ण बांधकाम होईपर्यंत नेमणुक केलेली असुन त्यांचे बरोबर रितसर करार केलेला आहे.

13. प्रस्तुत ॲग्रीमेंट तसेच खरेदीखता व्दारे बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांना सदरहु इमारतीमधील तयार होणारे फ्लॅट/अपार्टमेंट विक्री करण्याचा तसेच ॲलोटी/खरेदीदारां बरोबर विविध करारमदार करण्याचा हक्क व अधिकार आहे तसेच सदर ॲग्रीमेंट अन्वये सदरहु फ्लॅट/अपार्टमेंट च्या किंमती पोटी रक्कम/रक्कमा घेण्याचा त्यास संपुर्ण पणे कायदेशीर हक्क व अधिकार आहे.

14. प्रस्तुत दस्तान्वये ज्या ज्या वेळी ॲलोटी/खरेदीदाराकडुन मागणी करण्यात येईल त्यावेळी सदरचा त्याचा फ्लॅट/अपार्टमेंट पाहण्याचा तसेच तो तपासणी करण्याचा त्यास अधिकार राहील. याशिवाय रिअल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) कायदा 2016 प्रमाणे त्यास **आर्किटेक्ट** यांनी सर्व प्लॅन, डिजाइस्न, आराखडे तयार केलेले असुन त्यांचा तपशिल तसेच बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे मालकी हक्का बाबत सर्व कागदपत्रे व रेव्हेन्यु रेकॉर्ड बघण्याचा त्यास हक्क व अधिकार राहील.

15. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याचे सदर मिळकत/बांधकाम झालेला/चालु असलेला फ्लॅट/अपार्टमेंटच्या/सोसायटीच्या मालकी हक्काबाबत सर्व अधिकृत कागदपत्रे, टायटल सर्टीफिकेट, मिळकतीचे प्रॉपर्टी कार्डाचे उतारे, 7/12 उतारे, नोंदीचे उतारे आणि सर्व आवश्यक व संबंधित महसुल रेकॉर्ड प्रस्तुत दस्ताचे परिशिष्ट 'अ' व 'ब' मध्ये समाविष्ट केलेले आहेत.

16. त्यानंतर सर्व प्लॅन्स, मंजुर इमारत आराखडे, सर्व तपशिलासह व आदेशांसह या दस्ता सोबत जोडलेले असुन त्यास परिशिष्ट 'क–1' असे संबोधण्यात आलेले आहे.

17. तसेच सर्व प्रमाणित आणि साक्षांकित म.न.पा. ने मंजुर केलेले सर्व इमारत आराखडे ज्या अनुरोधाने सध्या इमारतीचे बांधकाम चालु आहे.

लेआऊटमध्ये रस्ते, ओपन स्पेस, कॉलनी रस्ते दर्शविणे असुन त्यास परिशिष्ट 'क–2' असे संबोधण्यात आले आहे.

18. खरेदीदाराने/ॲलोटीने विकत घेण्यासाठी पसंत केलेला फ्लॅट/अपार्टमेंटच्या प्लॅन्सच्या सर्व खऱ्या, साक्षांकित व प्रमाणित केलेल्या प्रती तसेच म.न.पा. नाशिक ने मंजुर केलेले सर्व आराखडे त्यांच्या सर्व तपशिलासह या दस्तासोबत परिशिष्ट 'डि' मध्ये जोडलेल्या आहेत.

19. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर ने बहुतांशी बिल्डींग प्लॅन एलेव्हेशनस, सॅक्शनस्, म.न.पा. नाशिक चे टाऊन प्लॅनिंग खात्याकडुन मंजुर करून घेतलेल्या व मंजुर करावयाच्या बाकी असलेल्या बाबतीतील सर्व तपशिलवार माहिती या दस्तासोबत दिलेली आहे. जेणे करून इमारत बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर सदर इमारत वापराबाबत किंवा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळण्यास कोणत्याही प्रकारे अडचण येणारनाही. असे सर्व कागदपत्र या ॲग्रीमेंट सोबत आहेत.

20. स्थानिक स्वराज्य संस्थेने/शासनाने सदर इमारत आराखडा मंजुर करतांना बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे वर ज्याकाही जबाबदाऱ्या तसेच अटी शर्ती टाकलेल्या आहेत त्यासर्व अटी शर्ती यांची पुर्तता करणे ही बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांची जबाबदारी आहे. सदरहु अटींची पुर्तता झाल्याशिवाय/केल्याशिवाय बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला/इमारत वापराबाबतचा दाखला म.न.पा. नाशिक देणार नाही.

21. सबब वर उल्लेख केल्याप्रमाणे व मंजुर आराखडयाप्रमाणे बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने सदर ठिकाणी बांधकाम सुरू ठेवलेले आहे.

22. खरेदीदार/ॲलोटी याने बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे **फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी नंबर–....., ... मजला, इमारतीचे नाव**

गितांजली को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.," आहे. ज्याचे बांधकाम सध्या सुरू आहे.

23. अशाप्रकारे खरेदादार/ॲलोटी व बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे मध्ये एकमताने व सर्व संमतीने व दिलेल्या मान्यतेप्रमाणे या ॲग्रीमेंटमधील सर्व अटी व शर्ती ठरविलेल्या आहेत. सध्या अस्तित्वात असलेल्या कायद्यांची व त्यामधील तरतुदींचे भान ठेवुन उभयतांनी स्वखुशीने व राजीखुशीने हा करार केलेला आहे.

24. प्रस्तुत करार करण्यापुर्वी खरेदीदाराने बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याच रक्कम **रूपये ..../– (अक्षरी रक्कम रूपये .... मात्र)** सदरहु फ्लॅट/अपार्टमेंट चे किंमतीपोटी व अर्जाचे फी पोटी दिलेले आहे. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे सदरहु रक्कमेची पावती खरेदीदारास दिलेली आहे. उर्वरित किमतीचे रक्कम बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याच पुढे नमुद केल्या प्रमाणे देण्याचे ॲलोटी ने मान्य व कबुल केले आहे.

25. सदर कायद्याचे कलम 13 प्रमाणे बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याच रितसर व कायदेशिर पणे ॲग्रीमेंट करून ते खरेदीदाराचे लाभांत नोंदणी कायदा 1908 अन्वये नोंदवुन देणे आवश्यक आहे. याशिवाय ज्या अटी व शर्ती उभयतांनी मान्य व कबुल केलेल्या आहेत त्या नमुद करून बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे सदरहु फ्लॅट/अपार्टमेंट खरेदीदारास खरेदी देण्याचे मान्य व कबुल करावयाचे आहे.

26. अश्या प्रकारे प्रस्तुत करार व्दारे उभय पक्षांनी ज्या काही अटी व शर्ती मान्य व कबुल केलेल्या आहेत त्या पुढे लिहिल्या आहेत, जसे की,

1. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर सदर जागेवर तळमजला पार्किंग+सहा मजले परिपुर्ण इमारत/इमारती बांधणार आहे. सदरहु बांधकाम प्रकल्पामध्ये असलेल्या सर्व सुविधांचे प्लॅन्स, डिझाइन्स, स्पेसिफिकेशन, इलिव्हेशन, सेक्शन्स, स्थानिक संस्थेने वेळोवेळी मंजुर केलेले आहे.

मात्र त्यामध्य काही बदल अथवा सुधारणा कराव्यालागणार असल्यास बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने खरेदीदारास त्याची सुचना देवुन व त्यांची पुर्व परवानगी घेवुन ती करावी परंतु शासनाने धोरणानुसार/कायद्यामध्ये ऐनवेळी काही बदल झाल्यास असे बदल करणे आवश्यक ठरल्यास अशावेळी बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याच खरेदीदारांकडुन पुर्व परवानगी अथवा संमती मिळविण्याची गरज नाही.

1. अ.1. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने खरेदीदारास सदर फ्लॅट अपार्टमेंट विक्री करण्याचे तसेच खरेदीदाराने बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे कडुन ते विकत घेण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहेत. त्याचा **फ्लॅट नं. .... असुन** त्याचे **चटई क्षेत्र .... चौ. फुट म्हणजेच .... चौ. मी.** अश्या प्रकारे खरेदीदार विकत घेत असलेले .... **मजल्यावरील एकुण क्षेत्र .... चौ. फुट म्हणजेच .... चौ. मी. इमारती** मधील फ्लॅट (यापुढे सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट असा उल्लेख केलेला आहे) सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट फ्लोर प्लॅन मध्ये दाखविलेला असुन तो प्लॅन प्रस्तुत दस्ताचे परिशिष्ठ सी–1 मध्ये व सी–2 मध्ये दिलेले आहेत. या फ्लॅट/अपार्टमेंटची **किंमत रू. ..../– (अक्षरी रक्कम रूपये .... मात्र)** उभयतांमध्ये ठरलेली आहे. तसेच **रूपये ..../– (अक्षरी रक्कम रूपये .... मात्र)** (पाणी, लाईट आणि इतर सेवांचे डिपॉझिट म्हणुन वरील रक्कमेत घेतलेले आहे).

1.ब.2. सदरहु फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी चे **चटई क्षेत्र .... चौ. मी.** याचा अर्थ प्रत्यक्षपणे वापरता येण्यायोग्य जागा बांधकाम व्यापलेली जागा नव्हे.

तसेच जो भाग खरेदीदाराचे एकट्याचे वापरत असले जसे की व्हरांडा, ओपन टेरेस तसेच खरेदीदाराचे फ्लॅटला लागुन असलेली पार्टीशन भिंत यांचा समावेश चटई क्षेत्रात होणार नाही. 100% बाल्कनी + 100% आतील कपाटे + 100% लागुन असलेले टरेस देखील या ॲग्रीमेंटचा विषय आहे, असे असलेतरी या करारनाम्यांचा मुख्य विषय **चटई क्षेत्र .... चौ. मी. असे एकुण फ्लॅटचे क्षेत्र .... चौ. फुट म्हणजेच .... चौ. मी.**

<u>भरण्याचा तपशिल :–</u>

<u>रक्कम रूपये</u>	<u>तपशिल</u>
रू. 51,000/–	**अक्षरी रक्कम रूपये एक्कावन्न हजार मात्र** चा भरणा विसारापोटी **चेक क्र. 001034,** टी.जे.एस.बी. बॅक, सिन्नर शाखा, ता. 02/01/2018 अन्वये लिहुन देणारयांचे नांवे मिळाला तो पावला, भरण्याबाबत तक्रार नाही.
रू. 8,79,000/–	**अक्षरी रक्कम रूपये आठ लाख एकोण्याऐंशी हजार मात्र** चा **हा भरणा वित्तीय संस्थेकडुन येणार आहे,** भरण्याबाबत तक्रार नाही.
रू. 9,30,000/–	**अक्षरी रक्कम रूपये नऊ लाख तीस हजार मात्र**

टक्केवारी	**बांधकामाची प्रगती**
10%	बुकींग करतेवेळी
20%	पायाभरणी पुर्ण झाल्यावर
10%	पहिला स्लॅब पुर्ण झाल्यावर
10%	दुसरा स्लॅब पुर्ण झाल्यावर
10%	तिसरो स्लॅब पुर्ण झाल्यावर
10%	विटकाम पुर्ण झाल्यावर
10%	प्लास्टरकाम पुर्ण झाल्यावर
10%	इलेक्ट्रीकल व प्लंबिंग काम पुर्ण झाल्यावर
05%	फरशी व रंगकाम पुर्ण झाल्यावर
05%	ताबा देतेवेळीस
100%	एकुण

1.क. खरेदीदाराने वर नमुद मोबदल्याचे रकमेव्यतीरीक्त शासनाने निर्धारित केलेल्या जी.एस.टी. टॅक्स देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

1.ड. सदर फ्लॅट/अपार्टमेंटच्या किंमती मध्ये सर्व प्रकारच्या टॅक्सेसचा समावेश राहिल बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने फ्लॅट/अपार्टमेंटचा/सोसायटीचा ताबा खरेदीदाराला देईपावेतो येणारे सर्व टॅक्सेस स्वतः भरावयाचे आहेत.

1.ई. सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी याची जी काही किंमत उभयतांमध्ये निश्चित झालेली आहे त्या मध्ये कोणत्याही कारणांने वाढ झाली तर बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने सदर वाढ कोणत्या कारणांने झाली ते कारण जसे की शासन किंवा सक्षम अधिकारी किंवा स्थानिक संस्थेचे विकसन करात काही वाढ केली असल्यास अशी सर्व पत्रके/आदेश/नियम किंवा जाहीरपणे प्रसिध्द झालेले आदेश/नियम किंवा जाहीरपणे प्रसिध्द झालेले आदेश/मागणी नोटीसा यांच्या प्रतीसह बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर ने खरेदीदारास कळविल्या खेरीज त्या किंमती मध्ये वाढ करता येणार नाही.

1.इ. यदाकदाचित खरेदीखताने ठरलेले हप्ते बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यास वेळेवर दिले नाहीत तर थकीत रक्कमेवर एसबीआयच्या प्रचलित सर्वोच्च एमसीएलआर दर व अधिक 2% दरवर्षी याप्रमाणे व्याज आकारण्यात येईल. अर्थात त्यामध्ये सवलत देण्याचा बिल्डर/विकसनकर्ता खरेदीदारास थकीत हप्त्याबाबत कळवित राहील संपुर्ण हप्ते मिळाल्या खेरीज खरेदीदारास फ्लॅट चा कब्जा मिळणार नाही.

1.फ. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर सदर इमारत पुर्ण झाल्याबरोबर खरेदीदारास त्याच्या फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी च्या चटई क्षेत्राबाबत खात्री पटवुन देईल व खरेदीदारास बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला संबंधीत सक्षम अधिकाऱ्याकडुन मिळवुन देईल. चटई क्षेत्रामध्ये काही कमी जास्त झाल्यास त्याप्रमाणे मिळकतींचे किंमतींमध्ये फरक होईल. चटई क्षेत्र कमी भरल्यास बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर 45 दिवसांचे आत ज्यादा रक्कम खरेदीदारास परत करील मात्र चटई क्षेत्र वाढल्यास ज्यादा रक्कम खरेदीदाराकडुन मागुन

घेईल. प्रस्तुत कराराचे कलम 1 प्रमाणे सदरहु फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी ची किंमत प्रति चौरस मीटर चटई क्षेत्राप्रमाणे निश्चत केलेली आहे.

2. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर या ठिकाणी असे मान्य व कबुल करतो की स्थानिक संस्थेने/संबंधित सक्षम खात्याने सदरहु बांधकाम परवानगी देताना जे काही नियम घालुन दिलेले आहेत ते सर्व नियम तंतोतंत पाळण्याची संपुर्ण जबाबदारी बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचेवर राहील.

3. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर तसेच खरेदीदार या दोघांसाठी ही वेळ ही महत्वाची शर्त राहील. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने ठराविक वेळेत सदर बांधकाम प्रकल्प पुर्ण करावयाचा असुन खरेदीदारास त्याचे फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटीचा ताबा द्यावयाचा आहे. बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला देखील सोबत द्यावयाचा आहे.

4. <u>प्रस्तुत करारनामा रद्द केव्हा होवु शकेल</u> :–

4.1. जर बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने ठरलेल्या मुदतीत बांधकाम केलेल नाही तर खरेदीदाराने त्यास दिलेली संपुर्ण रक्कम तो व्याजासह परत करील. या उलट खरेदीदाराने देखील ठरलेले हप्ते जे प्रस्तुत करारनाम्यात नमुद केलेले आहेत ते हप्ते त्याने बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यास वेळेवर द्यावयाचे आहेत.

4.2 मात्र खरेदीदाराने वर नमुद केले प्रमाणे किंमतीचे हप्ते/इतर कर देण्यामध्ये सलग 3 वेळा कसुन केल्यास बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर प्रस्तुत करार एकतर्फी रद् करून टाकील. मात्र त्यापुर्वी बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर 15 दिवसांची नोटीस खरेदीदारास रजिस्टर पोष्टाने, त्याने दिलेल्या पत्यावर पाठवील त्या नोटीशी मध्ये खरेदीदाराने कराराचा भंग केला आहे असे तो स्पष्टपणे नमुद करील. नोटीस मुदतीनंतर देखील खरेदीदार फिरकला नाही तर मात्र बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर सदरचे अॅग्रीमेंट रद्द करील.

4.3 अशाप्रकारे सदरचे ॲग्रीमेंट रद्द केल्यानंतर बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने 30 दिवसांचे आत सदर खरेदीदाराकडुन त्याने घेतलेली संपुर्ण रक्कम परत केली पाहिजे.

5. सदरहु फ्लॅट/अपार्टमेंट मध्ये पुरविण्यात येणारे सर्व फिटिंग ॲण्ड फिक्चर्स आणि तसेच बसविण्यात यावयाच्या फरशी तसेच सर्व सॅनिटरी मटेरियल/सुविधा व त्यांचे नामांकित ब्रांड इत्यादी सर्व त्यांचे किंमती (ब्रांडेड नसलेले) जर व तपशिलसह प्रस्तुत दस्ताचे परिशिष्ठ इ. मध्ये जोडलेले आहेत.

6. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने खरेदीदारास .... **मार्च 20.....** पावेतो सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी चा कब्जा द्यावयाचा आहे. जर बिल्डर/विकसनकर्ता/ प्रमोटर याने वेळेत कब्जा दिला नाही तर खरेदीदारास एसबीआयच्या प्रचलित सर्वोच्च एमसीएलआर दर व अधिक 2% याप्रमाणे व्याज मागण्याचा अधिकार राहील. अशी संपुर्ण रक्कम बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर खरेदीदारास 45 दिवसाचे आत व्याजासह परत करील.

यदाकदाचित बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे हाताबाहेर परिस्थिती गेल्यास जसे की,

i. युध्द किंवा सामाजिक असंतोष, दंगल किंवा नैसर्गिक संकट.
ii. शासनाची एखादी नोटीस/आदेश, नियम, नोटिफिकेशन तसेच एखाद्या सक्षम अधिकारी किंवा कोर्टाचा आदेश.
iii. नियमात किंवा कायद्यामध्ये अकस्मात काही बदल झाल्यास.
iv. एखादी एनओसी, परवानगी, परवाना, परमिट, लीफात कनेक्शन, वीजपुरवठा, पाणीपुरवठा, किंवा त्याचे मिटर बसविणे किंवा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळण्यास दिरंगाई होणे.
v. एखादा कोर्टाकडुन मनाई हुकूम मिळाल्यास.
vi. खरेदीदाराने किंमतीपोटी हप्ते वेळेवर न भरल्यास.

7. कब्जा करण्याची पध्दत :–

7.1 बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने ..... **मार्च 20..... पुर्वी** खरेदीदारास किंमतीचा संपुर्ण भरणा स्विकारून तसेच सेवाकर, वॅट, जी.एस.टी. इत्यादी रक्कमा स्विकारून कब्जा द्यावयाचा आहे. बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळाल्याबरोबर कब्जा देण्यात येईल.

7.2 जेव्हा बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळतो तेव्हा त्याने खरेदीदारास लेखी कळवावे अशी नोटीस मिळाल्यावर तीन महिन्याच्या आत संपुर्ण रक्कमेचा भरणा करून खरेदीदाराने सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटीचा कब्जा घ्यावा. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर जर कोणत्याही अटी–शर्तीचा किंवा कायद्याने तरतुदींचा भंग केल्यास ती संपुर्ण त्याची जबाबदारी राहील. बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळाल्याबरोबर (3) महिन्याच्या दिवसांच्या आत खरेदीदारास कब्जा द्यावयाचा आहे.

7.3 बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळताच 15 दिवसात सदनिका वापरण्यास व ताबासाठी तयार आहे यासाठी लेखी नोटीस देवुन कळवायचे आहे.

7.4 खरेदीदाराने कब्जा न घेतल्यास बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर कडुन लेखी नोटीस मिळालेनंतर देखील खरेदीदाराने मुदतीत कब्जा स्विकारला नाही तरी देखील खरेदीदार मेंटेनन्स देण्यास जबाबदार राहील.

7.5 **बांधकामातील दोष व जबाबदारी** :–

i. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर सदरहु संपुर्ण इमारत सर्व खरेदीदारांना ताब्यात देवुन टाकल्यानंतर परंतु 5 वर्षाच्या आत सदरहु बांधकामामध्ये काही दोष आढळुन आल्यास किंवा बांधकामाची गुणवत्ता यामध्ये काही दोष आढळुन आला तर त्याचे दुरूस्ती प्रित्यर्थ होणाऱ्या संपुर्ण खर्च बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांच्याकडुन वसुल करू शकतील. सदरहु कायद्यानुसार खरेदीदार बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर कडुन नुकसान भरपाई देखील मागु शकतात.

ii. मात्र खरेदीदार स्वतः त्यांचे फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटीचा मध्ये कोणताही बदल/बांधकाम/फेरबदल करू शकणार नाही. सदर इमारतीमधील कॉलम बिम्स किंवा इतर फिटींगला धक्का लावणार नाही. तसेच खरेदीदार आपल्या फ्लॅटमधील पाईप फिटींग, पाणीपुरवठा जोडणी किंवा बेडरूम, टॉयलेट आणि किचन यामध्ये काही बदल करून पाणीगळतीस कारण घेणार नाही. अश्याप्रकारच्या कोणत्याही फेरबदलासाठी खरेदीदाराने बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याची लेखी परवानगी मिळवलेली नसेल व बदल केले असतील तर मात्र बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर कोणत्याही प्रकारे नुकसान भरपाई देण्यास बांधील राहणार नाही. किरकोळ व सर्व साधारण दोष म्हणजे बांधकामातील दोष किंवा बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचा निष्काळजीपणा असे म्हणता येणार नाही.

iii. सदरहु फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी पध्दतीने वापरणे, वेळोवेळी टाईल्सच्या भेगांमध्ये व्हाईट सिमेंट भरणे, व पाणी गळती थांबवणे ही सर्व जबाबदारी खरेदीदाराची राहील. सदरहु फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी मध्ये बसविण्यात आलेल्या/वापरण्यात आलेल्या सर्व वस्तुंसाठी त्यांच्या निर्मात्याने गॅरंटी दिलेली असते. परंतु अश्या गॅरंटी कालावधीत वस्तुंमध्ये काही दोष आढळुन आल्यास त्याची जबाबदारी बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचेवर राहणार नाही. ती त्या डिलर वर राहील. खरेदीदाराने सदर वस्तुंची योग्य प्रकारे निगा न ठेवल्यास व काही दोष निर्माण झाल्यास त्यास बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर जबाबदार राहणार नाही.

iv. सर्व खरेदीदाराने/ॲलोटी यांनी सर्व सामुदायिक सुविधांचे बाबतीत दक्ष राहीले पाहिजे किरकोळ दुरूस्त्या वेळोवेळी न चुकता करून घेतल्या पाहिजे. वातावरणामधील बदलामुळे केव्हा तरी आरसीसी स्ट्रक्चर सोडुन काही आतील व बाहेरील भिंतींना भेगा जातात हा त्या बांधकामामधील दोष मानायचे कारण नाही.

v. इमारतीचे बांधकामात/स्ट्रक्चरमध्ये काही दोष आढळुन आल्यास सर्व खरेदीदारांनी मिळुन एखाद्या सर्वेक्षकांची/तज्ञांची नेमणुक करावी म्हणजचे ते आढावा घेवुन त्याचे मुल्यांकन आणि नंतर अहवाल सादर करेन व त्याचे मार्फत तपासणी करून घ्यावी व कोणत्या स्वरूपाचे दोष आहेत ते निश्चित होईल.

8. सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी खरेदीदार किंवा त्याचे वतीने वापर करणाऱ्यांनी त्याचा उपयोग फक्त राहण्यासाठी करावयाचा असुन पार्किंग/गॅरेजचा वपार केवळ त्याच हेतुसाठी कामासाठी खरेदीदारांनी करावयाचा आहे.

9. सर्व नविन खरेदीदार यांनी सोसायटीचे अर्जावर सह्या करावयाचे आहे व त्या सोसायटीचे सभासद व्हावयाचे आहेत. सदर सोसायटीची नियम, घटना, अंतर्गत नियम, बायलॉज तयार करून त्यावर सर्व सभासदांनी सह्या करून सात दिवसांचे आत बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे कडे आणुन द्यावयाचे आहेत. योग्य त्या सोपस्कारा नंतर बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर ते सर्व कागदपत्रे खरेदीदारांकडे परत करेन. सोसायटीचा प्रमोटर मग त्यावर पुढील कारवाई सुरू करेन. सर्व नियोजित खरेदीदार यांना सोसायटीचे सभासदत्व घेणे बंधनकारक असुन त्यांनी सोसायटीचे नियम अटी शर्ती वेळोवेळी पालन करण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

9.1 उभयतांमध्ये तसेच सदर कायद्याने असे ठरवुन दिलेले आहे की संपुर्ण एफ.एस.आय. तसेच टि.डि.आर. वापरून इमारतीचे बांधकाम बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांनी सदर सर्व नियमांचे काटेकोर पणे पालन करून करावयाचे आहे आणि बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यानंतर बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने खरेदीदाराचे लाभांत फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी चे खरेदीखत तीन महिन्यांच्या आत करून द्यावयाचे आहे.

9.2 सदर बांधकाम प्रकल्पाचे सर्व हक्क व अधिकार तसेच इमारत/मोकळी जागा तसेच इतर तत्सम अधिकारासह बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांनी सदर सोसायटीचे पदाधिकाऱ्यांच्या/सोसायटीच्या लाभांत तीन महिन्यांच्या आंत संपुर्ण पणे वर्ग करून द्यावयाचे आहे.

9.3 सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी सर्व दृष्टीने तयार झालेला आहे/राहण्यास योग्य झालेला आहे अशी बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने खरेदीदारास लेखी सुचना दिल्यानंतर 15 दिवसांचे आत सदर खरेदीदाराने त्याच्याकडे किंमती पोटी शिल्लक/थकीत रक्कम तसेच त्याच्या हिस्से राशीप्रमाणे (कारपेट एरिया प्रमाणे) मेंटेनन्स, चार्जेस, स्थानिक कर, बेटरमेंट चार्जेस, तसेच सक्षम खात्यांचे वेळोवेळी आकारलेले चार्जेस, सरकारी पाणीपट्टी, विमा हप्ते, सामाईक वीज बिल, दुरूस्ती तसेच बिले वसुल करणाऱ्या क्लार्कचा पगार, चौकीदार, सफाई कामगारांचे खर्च, तसेच सदर इमारतीचे संदर्भात होणारा तदनुषंगिक खर्च संबंधित खरेदी दराने त्यांची सोसायटीस/बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यास द्यावयाची आहे. सदर रक्कम निश्चित होत नाही तो पावेतो खरेदीदाराने बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यास दरमहा रक्कम रू. 1000/— द्यावयाचे आहे.

10. ॲलोटी/खरेदीदाराने सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट चा ताबा घेण्यापुर्वी डिपॉझिट म्हणुन बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचेकडे जमा करावयाचे आहे. जसे की —

i. दोन वर्षांचे ॲडव्हान्स मेंटेनन्स—चटई क्षेत्राप्रमाणे .... **प्रती स्क्वे.** फुट प्रमाणे **एकुण रक्कम रूपये** ..../— एवढी रक्कम खरेदीदाराने कब्जा घेण्यापुर्वी बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर कडे जमा करावयाची आहे. सर्व खरेदीदारांच्या मिळुन एकुण डिपॉझिट च्या रक्कमा **श्री** .... या नावाने बॅक मध्ये फिक्स डिपॉझिट म्हणुन मेंटेनन्स प्रित्यर्थ टाकावयाचे आहे.

त्यानंतर सोसायटी रजिस्टर झाल्यावर त्या सोसायटीच्या नावे सदर रक्कम सामाईक सुविधा जसे की पाणी पुरवठा, संरक्षण,

साफसफाई, लिफ्ट मेंटेनन्स, सामाईक, वीज बिल, विविध कर, इत्यादीसाठी त्याचा वापर केला जाईल. सदर अॅडव्हान्स रक्कमा सदर सोसायटीचे सदस्य वेळोवेळी वाढवु शकतील. दोन वर्षाचे अडव्हान्स मेंटेनन्स हे परत न मिळण्याचे असे राहील. ते केवळ वर्ग होणारे असेल दोनवर्ष पुर्ण झाल्याने सोसायटी सदस्य वेळोवेळी ठरतील त्याप्रमाणे मेंटेनन्स मेंबरला भरावा लागेल.

ii. सर्व कायदेशिर चार्जेस अॅलोटीने बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांस यापुर्वी दिलेले आहेत.

iii. अॅलोटी/खरेदीदार यांनी बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांचे कडे खालील रक्कमा (एम.ए.सी.बी. व इतर सोडुन) त्याचा तपशिल पुढीलप्रमाणे, या रक्कमा अॅलोटी/खरेदीदाराने सदर मिळकतीचा कब्जा घेण्यापुर्वी द्यावयाचे आहे.

तपशिल	रक्कमा
एम. ए. सी. बी. व इतर	रू. 30,000/–
कायदेशिर खर्च (अॅग्रीमेंट फॉर सेल, सेल डिड, व अपार्टमेंट फॉरमेशन वगैरे)	रू. 15,000/–
लिगल फी	रू. 15,000/–
जी. एस. टी.	रू. 55,800/–

11. सदरहु दस्त (अॅग्रीमेंट, खरेदी) नोंदणी पुर्वी सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट आपल्या हिस्सेराशीप्रमाणे स्टॅम्प डयुटीची तसेच फी ची रक्कम तसेच तदंगभुत रक्कमा बिल्डर/विकसनकर्ता यांचेकडे जमा करावयाचे आहे.

12. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याची भुमिका, त्याचे मार्फत मिळणारी शाश्वती, त्याची कर्तव्य व जबाबदारी राहील.

i. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर हा सदर बांधकाम प्रकल्पासाठी उपयोगात आणलेल्या स्थावर मिळकतीचे यथायोग्य टायटल (मालकी) बाबत खरेदीदाराचे खात्री पटवुन द्यावी. इतकेच नव्हेतर त्यावर

बांधकाम करण्याचा अधिकार, तसेच मिळकतीवरील अबाधित मालकी हक्क, कब्जा या बाबतीत देखील खात्री पटवुन द्यावयाची आहे.

ii. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर संपुर्ण कायदेशीर असुन त्यांनी सर्व बांधकाम परवानग्या संबंधित सक्षम अधिकाऱ्यांकडुन मिळविलेल्या आहेत.

iii. सदर योजना, प्रकल्प ज्या मिळकतीवर उभारलेला आहे संपुर्ण सविस्तर मिळकत बिन बोजाची आहे. अशी खात्री पटवुन देणे.

iv. सदर मिळकत बाबत कोणत्याही कोर्टात कोणत्याही प्रकारचा वाद प्रलंबित नाही हे देखील त्यास दाखवुन द्यावे.

v. सर्व प्रकारच्या परवानग्या, लायसन्स, परमीट, संबंधीत बांधकामासंबंधी मंजुरी त्याने मिळवलेली आहे व सदर मिळकत त्याने कायदेशी मार्गाने संपादित केलेले आहे. सदरहु जागेवर बांधकाम करताना अस्तित्वात असलेल्या सर्व कायदेशीर तरतुदींचा त्याने पालन केलेले आहे.

vi. प्रस्तुत ॲग्रीमेंट ऑफ सेल चा दस्त करून देण्यास तो सक्षम आहे.

vii. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने संबंधीत सर्व बांधकाम प्रकल्प ज्या मिळकतींवर राबविला आहे. त्या मिळकती संबंधाने तसेच फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी/इमारत/विंग इत्यादी संबंधाने यापुर्वी त्याने अन्य कोणा बरोबर ही व्यवहार, करारमदार केलेले नाही.

viii. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर असे मान्य व कबुल करतो की, प्रस्तुत करार ॲलोटी/खरेदीदाराचे लाभांत करून देतांना त्याने कोणते ही निर्बंध त्याचेवर टाकलेले नाही.

ix. सदर सोसायटी चे नावाने अंतिम खरेदी/ट्रान्सफर डिड करून देतांना बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांने सर्व सामायिक सुविधा, इमारत, मोकळी जागा, साहित्य, व सर्व तदंगभूत वस्तु सोसायटीचे ताब्यात व कब्जात देईल.

x. सदरहु बांधकाम प्रकल्प बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर शासनाचे सर्व कर, फि, चार्जेस, थकीत फी रेट इत्यादी भरणा तसेच विमा हप्ता,

पेनल्टी इत्यादी सर्व संबंधीत सक्षम अधिकारी यांचेकडे वेळोवेळी भरणा करील.

xi. ज्या ठिकाणी सदहु बांधकाम प्रकल्प राबविण्यात आला आहे/येत आहे ती मिळकत यापुर्वी कधी ही सार्वजनिक हितासाठी कोणत्याही शासकीय/निमशासकिय संस्थेकडुन ॲक्वायर/रिक्वायर किंवा रिझर्व झालेली नाही किंवा तशी कोणतेही नोटीस आजपावेतो आलेली नाही.

13. सदरहु इमारत/इमारतीचे सर्व ॲलोटी/खरेदीदार यांना एकत्र आणुन त्याची असोसिएशन/संस्था/सोसायटी`मार्फत सोसायटीच्या इमारतीचे संरक्षण, मेंटेनन्स, डागडुजी, रंग सफेदी वेळोवेळी करून घ्यावयाची आहे. जसे की—

i. फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी यांचा खरेदीदाराने स्वखर्चाने आतील मेंटेनन्स करावा सदर फ्लॅट त्याने उत्तम प्रकारे वापरावा तसेच इतर फ्लॅट धारकांना किंवा इमारतीला कोणत्याही प्रकारे उपद्रव पोहोचेल असे वर्तन त्यांनी करू नये तसेच सदर सोसायटीचे नियम व उपनियम तसेच बायलॉज यांचे देखील विरूध्द वर्तन करू नये त्याचे फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी मध्ये कोणताही बदल स्थानिक संस्थेच्या लेखी परवानगी शिवाय करू नये. इमारतीचे कॉलम बीम यांना इजा पोहोचेल असे काहीही करू नये.

ii. आपल्या फ्लॅट मध्ये खरेदीदाराने कोणतेही जड वस्तु किंवा धोकेदायक/ज्वलनशील/स्फोटक वस्तु आणु नये किंवा ठेवु नये. कोणत्याही अक्षेपार्ह वस्तुंचा साठा करू नये. सामायिक जिने, मोकळी जागा किंवा प्रवेशव्दार यांचा उपयोग शिस्तबध्द पध्दतीने करावा विशेषः जड सामान आणतांना काळजी घ्यावी. इमारतीचे कोणत्याही भागाचे नुकसान झाल्यास संबंधीत सभासदास जबाबदार धरण्यात येईल.

iii. ॲलोटी/खरेदीदाराचे ताब्यात/कब्जात फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी ज्या स्थितीत देण्यात आले आहे तसेच त्याने ते अखेर पर्यंत ठेवायचे असुन अंतर्गत डागडुजी व रंगसफेदी त्याने वेळोवेळी करीत जावी. तसेच इमारतीचे इतर भागांचे नुकसान होईल असे वर्तन त्याने करू

नये. तसेच सोसायटीचे नियम, उपनियम यांचा देखील भंग असे कृत्य त्याने करता कामा नये यदाकदाचित त्याने असे केल्यास व संबंधित सक्षम स्वयत्त संस्थेकडुन काही दंडात्मक कारवाई झाल्यास त्याच तो सर्वस्वी जबाबदार राहील.

iv. संबंधीत ॲलोटी/खरेदीदाराने त्याच्या फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी च्या कोणताही भाग त्याने पाडु नये किंवा त्यामध्ये कोणताही फेरबदल करू नये. वेळोवेळी त्याची रंग सफेदी करताना इमारतीचे इतर भागास शोभणाने रंग त्याने लावु नये तसेच पाईपलाईन, ड्रेनेज, सांडपाणी, सडास, बाथरूम, इत्यादी सर्व जोडण्यांची निगा ठेवावी. आरसीसी स्लॅब तसेच कॉलम बीम यांना नुकसान पोहोचेल अशी कोणतीही कारवाई करू नये.

v. सदर इमारत ज्यासाठी/ज्या कारणांसाठी इन्शुअर्ड (विमा) केलेली आहे. त्यास गालबोट लागेल, त्या नियमांचा भंग होईल असे संबंधीत खरेदीदाराने वागु नये किंवा कोणतेही कृत्य करू नये व कोणाला ही करू देवु नये.

vi. संबंधीत फ्लॅट/अपार्टमेंट धारकाने आपला फ्लॅट/अपार्टमेंट/ सोसायटी मधुन घाण/कचरा/उष्टे/खरकटे/टाकाऊ वस्तु खाली फेकु नये.

vii. ॲलोटी/खरेदीदार मागणी करताच 15 दिवसांच्या आत सिक्युरिटी डिपॉझिट, स्थानिक स्वायत्त संस्थेने मागितलेल्या फी, रक्कमा, शासकिय कर त्याचप्रमाणे पाणी, वीज यांचे कनेक्शन, मीटर यांचे डिपॉझिट खर्च इत्यादी खर्च सर्व बिल्डर/विकसनकर्ता कडे जमा करावयाचे आहे.

viii. जर काही पाणी पट्टी, इतर सेवा बाबत काही त्यांचे अंगावर जमा असल्यास त्याने वेटेत जमा करावे. संबंधित सक्षम/स्थानिक संस्थेने शासनाने काही कर चार्जेस लावल्यास ते देखील त्याने वेळेवर भरावे.

ix. ॲलोटी/खरेदीदाराने आपला फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी अन्य कोणास भाडयाने देवु नये/ट्रान्सफर करून नफा कमवु नये, जोपर्यंत

खरेदीदार हे कायद्याने आपल्या सदनिकेचा ताबा घेत नाही तोपर्यंत. सदरहु फ्लॅटचा ताबा घेतल्यानंतर जर ॲलोटी/खरेदीदाराने आपला फ्लॅट भाडयाने देण्याचे ठरविले तर त्याचे रजिस्टर भाडे करारनामा करून पोलिस व्हेरिफिकेशन करून घेणे व त्याची प्रत सोसायटीला देणे अनिवार्य राहील.

x. ॲलोटी/खरेदीदाराने सोसायटीचा सभासद या नात्याने सदर सोसायटी/असोसिएशनचा मेंबर या नात्याने सर्व नियम, उपनियम/बायलॉज/घटना/अंतर्गत व्यवस्थापन नियम व त्यामध्ये वेळोवेळी करण्यात येणारे बदल या सर्वांचे त्याने काटेकोरपणे पालन करावयाचे आहे आणि सर्वांच्या सहकार्याने संपुर्ण इमारतीचे संरक्षण करावयाचे आहे. त्याच प्रमाणे स्थानिक स्वराज्य संस्था/शासकिय/निमशासकिय नियमांचे देखील पालन सर्व मेंबर्स यांनी करावयाचे आहे. सर्व कर मेंटेनन्स, बिले, समाईक वर्गणी वेळचे वेळी भरावयाचे आहे.

xi. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर ज्या वेळी संबंध इमारत/सोसायटी/बांधकाम योजना, पुर्ण झाल्यावर सदर सोसायटीचे/असोसिएशनचा ताब्यात/कब्जा देते वेळा, त्यांचे लाभात वर्ग करून देते वेळी त्योवेळी संबंधीत सर्व मेम्बर्स/ॲलोटी/खरेदीदार यांनी बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर चे सर्व्हेअरला सदर इमारतीमध्ये प्रवेश करण्यास मोजमापे घेण्यास, बांधण्यास परवानगी घ्यावयाची आहे.

xii. वर नमुद केल्या प्रमाणे सोसायटीचे लाभांत अंतिम खरेदी देते वेळी व कब्जा देते वेळी संबंधीत सर्व ॲलोटी/मेंम्बर्स यांनी बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर चे सर्व्हेअरला संपुर्ण सहकार्य करावयाचे आहे. इमारती मध्ये प्रवेश करण्यास परवानगी द्यावयास पाहिजे.

14. प्रत्येक ॲलोट/खरेदीदारासाठीचे स्वतंत्र अकाऊन्ट बिल्डर/विकसनकर्ता ने ठेवायचे आहे. त्यामध्ये ॲडव्हान्स/डिपॉझिट रक्कम, शेअर भांडवल तसेच सहकारी गृह निर्माण सोसायटीचे/असोसिएशनचे

स्थापनेसाठी किंवा इतर अकाऊन्ट साठी स्वतंत्र खाते ठेवावे त्यास स्वतंत्र शिर्षक द्यावे. कायदेशीर खर्च इत्यादी ज्या रक्कम जसे की पाणी पुरवठा, वीजपुरवठा, वीज कनेक्शन साठी गोळा केल्यास बिल्डर/विकसनकर्ताने/ प्रमोटर त्या रक्कम त्याच कामासाठी खर्च करावयाचा आहे.

15. प्रस्तुत दस्त मध्ये काही म्हटलेले किंवा लिहिलेले असले तरी ॲलोटी/खरेदीदारास केवळ त्याने खरेदी केलेल्या फ्लॅट/अपार्टमेंट वरच मालकी हक्क असेल. इमारतीधील सर्व ओपनस्पेस, पाकिंगस्पेस, लॉबी, जिने, टेरेस, इत्यादी मनोरंजनाच्या जागा इत्यादी सर्व बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर च्या मालकीच्या राहतील. जो पर्यंत तो अंतिमरित्या वर नमुद केले प्रमाणे सोसायटीला वर्ग करून देत नाही.

16. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर ने सदर योजना (प्रोजेक्ट) गहाण ठेवु नये. एकदा बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर ने ॲलोटी/खरेदीदाराबरोबर प्रस्तुतचा करार/ॲग्रीमेंट केल्यानंतर परत त्याने फ्लॅट/अपार्टमेंट अन्यत्र गहाण ठेवायचे नाही किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारे बोजा निर्माण करावयाचा नाही. असे केल्यास त्याचा कोणताही विपरीत परिणाम खरेदीदाराच्या हक्कावर होणार नाही.

17. **योजनेवरील वित/आर्थिक मदत :–**

सदरहु योजना बांधकामासंबंधी आर्थिक मदत हवी असल्यास ॲलोटी/खरेदीदार अशा प्रकारे सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी गहाण ठेवुन पैसे उभारण्यास संमती देईल. आवश्यकते प्रमाणे त्यास अधिकारपत्र देईल किंवा सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी ज्या इमारतींचा/योजनेचा भाग आहे अशी मिळकत गहाण ठेवण्यास संमती देईल मात्र असे करतांना ॲलोटी/खरेदीदाराचे हक्क अधिकारास कोणत्याही प्रकारे बाधा पोहचणार नाही

i. ॲलोटी/खरेदीदार त्याचे फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी वर कोणत्याही बॅंकेकडुन अथवा वित संस्थेकडुन तो गहाण ठेवुन कर्ज उभारू शकतो त्यासाठी त्याची स्वतःची पात्रता सिध्द करून कर्ज घ्यायचे असेल अशा

प्रसंगी त्यास सदर आर्थिक संस्थेस मॉरगेज डिड नोंदवुन द्यावे लागेल व त्या मॉरगेज डिड बरोबर प्रस्तुत नोंदणीकत ॲग्रीमेंट (मुळप्रत) सदर वित्त संस्थेकडे सुपूर्त करून इक्विटेबल मॉरगेज गहाण खतावर गृह कर्ज उभारावे लागेल आणि खरेदीदारास प्रस्तुत ॲग्रीमेंट मधील अटी व शर्ती प्रमाणे वागणे बंधनकारक राहील खरेदीदार या ठिकाणी असे मान्य व कबुल करतो की जर वर नमुद केल्या प्रमाणे खरेदीदाराने कर्ज काढले तर खरेदीखताचे वेळी अंतिम खरेदीखत सब रजिस्टर आफिस मधुन तो ते स्वतः घेईल व त्यास सदर वित्त संस्थेकडे सुपुर्त करेल.

18. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने सर्व अधिकृत व मंजुर करून घेतलेले प्लॅन्स तसेच ले–आऊट तसेच इमारत बांधकाम आराखडे तसेच ओपन स्पेस दर्शवणारे ले–आऊट प्रस्तुत दस्तासोबत जोडुन दिलेले असुन त्यास **परिशिष्ट क–2** असे संबोधण्यात आलेले आहे.

19. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने सर्व अधिकृत व मंजुर करून घेतलेले प्लॅन्स स्पेसिफिकेशन तसेच प्रस्तुत दस्त अन्वये खरेदी करण्यात आलेले व स्थानिक संस्थेने मंजुर केलेले सर्व इमारत आराखडे प्रस्तुत दस्तासोबत जोडुन दिलेले असुन त्यास **परिशिष्ट ड** असे संबोधण्यात आलेले आहे.

20. **प्रस्तुत ॲग्रीमेंट केव्हा लागु होईल** :–

बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर याने प्रस्तुत ॲग्रीमेंट दस्त खरेदीदाराच्या हाती दिल्यानंतर खरेदीदाराने त्यातील अटी व शर्तीनुसार बिल्डरला सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटीचे किंमती पोटी ठरलेली रक्कम देवुन त्या दस्तावर सही करून तो दस्त नोंदणी अधिकाऱ्यापुढे बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर ने सुचना केल्याने समक्ष हजर राहुन नोंदवुन दिल्यानंतर प्रस्तुत ॲग्रीमेंट लागु होईल. या सर्व गोष्टी ॲलोटी/खरेदीदाराने ॲग्रीमेंट हातात पडल्यापासुन 30 दिवसांच्या आत केले पाहिजे. त्यात काही चुक झाल्यास चुक दुरूस्ती लेख करून/नोंदवुन देतांना त्याने समक्ष हजर रहावे. 15 दिवसांच्या आत असा चुक दुरूस्ती लेख नोंदणीप्रसंगी जर ॲलोटी/खरेदीदार उपस्थित राहिला नाही तर

सदर चे अॅग्रीमेंट रद्द केले जाईल आणि अॅलोटी ने बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर ने दिलेली बयानाची रक्कम बिनव्याजी परत केली जाईल.

21. संपुर्ण अॅग्रीमेंट म्हणजे या अॅग्रीमेंटच्या सोबत जोडलेले कागदपत्रे जसे की सर्व परिशिष्ठ या अॅग्रीमेंटचाच एक भाग समजण्यात येईल. या अॅग्रीमेंट मधील संपुर्ण मजकुर स्टेटमेंट दोघांवर बंधनकारक असतील व राहतील. या व्यतिरिक्त असलेले इतर दस्त/आदेश त्या–त्या प्रमाणे लागु असतील.

22. **चुक दुरूस्तीचा/सुधारणा करण्याचा अधिकार** :–

उभयतांच्या लेखी संमतीशिवाय असा कोणताही बदल सदर अॅग्रीमेंट मध्ये करता येणार नाही.

23. या दस्तामधील सर्व तरतुदी अॅलोटी/खरेदीदारावर बंधनकारक राहतील. कारण या सर्व अटी व शर्ती त्यांनी समजवुन घेतलेल्या आहेत व मग त्या दस्तावर सही केलेली आहे. संबंधित सर्व बांधकाम योजना (प्रोजेक्ट) याबाबत ही सर्व नमुद तरतुदी उभयतांवर बंधनकारक असतील व राहतील, यदाकदाचित सदर फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी अन्य कोणास ट्रान्सफर केला गेल्यास संबंधित खरेदीदारास या करारातील सर्व अटी व शर्ती लागु राहतील.

24. **मत भेद** :–

यदाकदाचित एखादे कायद्याचे किंवा त्यामधील तरतुदी मध्ये बदल झाल्यामुळे हे अॅग्रीमेंट किंवा त्यामधील जेवढा भाग बेकायदेशीर ठरला जाईल तेवढा भाग एकतर सुधारणा करण्यात येईल किंवा गाळण्यात येईल. मात्र या अॅग्रीमेंटचे मुळ उद्दिष्ट सफल करण्यासाठी अशा सर्व कायद्यांचा व तरतुदींचा विचार करून प्रस्तुत अॅग्रीमेंट मध्ये योग्य ते बदल केले जातील व उर्वरित सर्व मजकुर अस्तित्वात असलेल्या कायद्याप्रमाणे शिल्लक ठेवल्या जाईल.

25. या संपुर्ण योजनेमध्ये (प्रोजेक्ट) ज्या सामुहिक सुविधा, वस्तु जोडण्या/पुरवण्यात आलेल्या आहेत. त्यांचा खर्च सर्व ॲलोटी/खरेदीदार यांनी त्यांचे फ्लॅट/अपार्टमेंट/सोसायटी चे चटई क्षेत्राचे हिस्सेराशीप्रमाणे द्यावयाचे आहेत.

26. <u>शाश्वती</u> :–

उभयपक्षांनी या ॲग्रीमेंटची देवाण–घेवाण करून ते प्राप्त झालेबाबत एकमेकांना रूजवात करून दिलेले आहेत. सदर ॲग्रीमेंट प्रमाणे व त्यामध्ये दिलेल्या शाश्वती प्रमाणे उभयतांनी एकमेकांना संपुर्ण पुर्तता करून दिली पाहिजे व एकमेकांचे समाधान केले पाहिजे आणि या ॲग्रीमेंट मधील शक्यतो सर्व अटी व शर्तीचे पालन केले पाहिजे. इतकेच नव्हेतर सर्व देणे–घेणे, आर्थिक व्यवहार वेळेत पुर्ण केले पाहिजे व आपआपला हक्क व अधिकार शाबुत ठेवला पाहिजे.

27. हा ॲग्रीमेंट अस्तित्वात येण्याची जागा (स्थळ) बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर चे कार्यालयात उभयपक्षांनी सदर ॲग्रीमेंटवर सह्या केल्यावर ते ॲग्रीमेंट अस्तित्वात येईल. त्यानंतर ते नोंदविण्यासाठी मे. सब रजिस्टर यांचा कार्यालयात नेवुन उभयतांचे एकमताने असे स्थळ/जागा ठरवुन तेथे ॲग्रीमेंट करण्यात येईल व त्यानंतर ते नोंदणीसाठी मे. सब रजिस्टर यांचा कार्यालयात नेण्यात येईल. त्यानंतर असे नोंदणीकृत ॲग्रीमेंट अस्तित्वात आल्याचे समजले जाईल.

28. नोंदणी कायद्याने घालुन दिलेल्या नियमाप्रमाणे बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर तसेच खरेदीदार यांनी प्रस्तुत ॲग्रीमेंट तसेच अंतिम खरेदीखताचा दस्त वेळेत संबंधित सब रजिस्टर यांचे कचेरीत नोंदवुन घेतला पाहिजे.

29. बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर ने वेळोवेटी ॲलोटी/खरेदीदारास योग्य त्या सुचना/मागणी नोटीसा/स्मरण पत्रे इत्यादी ॲलोटी/खरेदीदाराचे

पत्त्यावर पोस्टाने अथवा अन्य इलेक्ट्रॉनिक माध्यमाव्दारे पाठविल्यास त्या त्याला मिळाल्या आहेत असे समजले जाईल.

ॲलोटी चे नाव :–

1. श्री. ....

2. सौ. ....

उभयंता राहणार – ....

....

ई–मेल :– ---------------------------------------

बिल्डर/विकसनकर्ता चे नाव :–

आर व्ही कर्नावट तर्फे प्रो.

सौ. रूपाली विनय कर्नावट

रा. 20, राजन कॉम्प्लेक्स, दत्तमंदिर सिग्नल, नाशिकरोड

ता. जि. नाशिक, पिन–422101

ई–मेल :– --------------------------------------

30. वरील पत्त्यावर काही बदल झाल्यास असा सुधारीत बदल ॲलोटी/खरेदीदार यांनी बिल्डर/विकसनकर्ता/प्रमोटर यांना ताबडतोब कळवावयाचा आहे. तसे त्याने न केल्यास पुर्वीच्या अस्तित्वात असलेल्या पत्त्यावर पत्र व्यवहार करण्यात येईल व त्याप्रमाणे त्यास तो पत्र व्यवहार मिळालेला आहे असे समजण्यात येईल.

31. **एका पेक्षा अधिक ॲलोटी/खेरेदीदार असल्यास :–**

यदाकदाचित दोन पेक्षा अधिक ॲलोटी/खरेदीदार झाल्यास प्रथम खरेदीदाराचे पत्त्यावर पत्र व्यवहार केला जाईल.

32. **स्टॅम्प डयुटी व नोंदणी फी :–** या ॲग्रीमेंटचा संपुर्ण खर्च जसे की, स्टॅम्प डयुटी व नोंदणी फि इत्यादी संपुर्ण खर्च ॲलोटी खरेदीदाराने करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

33. **वादविवाद/मतभेत :–** उभय पक्षांमध्ये कोणत्याही प्रकारे वादविवाद/मतभेद निर्माण झाल्यास त्यांनी ते शांतता पुर्ण मार्गाने सोडवावा किंवा तो रिअल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) कायदा 2016 व त्या कायद्याखालील तरतुदी अन्वये योग्य त्या लवादाकडे सोपवावा.

34. **लागू कायदे :–** प्रस्तुत दस्त आणि त्या व्दारे प्राप्त झालेले सर्व हक्क तसेच जबाबदाया उभयपक्षांना अस्तित्वात असलेल्या भारतीय कायद्यान्वये व त्या मधील तरतुदींअन्वये लागू असतील. तसेच नाशिक कोर्ट हे त्यासाठी ज्युरीसडीक्शन राहील.

येणेप्रमाणे प्रस्तुतचे ॲग्रीमेंट उभयपक्षांनी सिन्नर येथे साक्षीदारांचे समक्ष सह्या करून लिहुन व नोंदवुन दिलेले आहेत. प्रस्तुत दस्तामधील सर्व परिशिष्ठे, मिळकतीचे वर्णन, व त्याचा इतर तपशिल, त्याचे स्वरूप, त्याची मर्यादा तसेच सामाईकभाग आणि सुविधा उभयंतांना ज्ञात व अवगत आहेत.

परिशिष्ठ–1

(वर नमुद केलेली मिळकत)

सदरहु मिळकत **मौजे देवळाली ता. व जि. नाशिक** येथील आहे. नाशिक महानगरपालिका यांचे हद्दीतील मौजे देवळाली या मिळकतीस या पुढे सदर मिळकत असे संबोधण्यात आलेले आहे. यापुढे वर्णन केलेली **सर्व्हे नंबर 38/21, प्लॉट नंबर 21** यांसी **क्षेत्र 790.00 चौरस मिटर्स,** यांसी बिनशेती आकार रूपये 711.62 पैसे असुन संस्थेच्या प्लॉटस्च्या एकत्रित चतु:सिमा खालील प्रमाणे आहेत.

पुर्वेस	: प्लॉट नं. 20
पश्चिमेस	: प्लॉट नं. 22 व 30 फुटी कॉलनी रोड
दक्षिणेस	: 30 फुटी कॉलनी रोड व प्लॉट नं. 28
उत्तरेस	: प्लॉट नं. 24 व 30 फुटी कॉलनी रोड

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील मिळकत जल, तरु, काष्ट, पाषाण, निधी, निक्षेप, तसेच लिहुन देणार यांना प्राप्त सर्व सामाईक अधिकारांसह व सुविधांसह येणेजाणेचे वागवहिवाटीचे हक्कांसह बिनशेती मिळकत दरोबस्त.

परिशिष्ठ–2

(वर नमुद केलेली मिळकत)

वर वर्णन केलेल्या मिळकतीवर उभारण्यात आलेल्या बांधकाम प्रकल्पामधील इमारत याचे नाव **गितांजली को. ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,"** या इमारतीचे बांधकाम आज मितीस चालु आहे व ते प्रगती पथावर असुन त्यातील **फ्लॅट नं. . ..." पहिला मजला यांसी चटई क्षेत्र .... चौ. फुट म्हणजेच .... चौ. मी.** (अंदाजे) म्हणजेच **1/2** .... यांसी चतु:सिमा खालीलप्रमाणे :–

पुर्वेस :
पश्चिमेस :
दक्षिणेस :
उत्तरेस :

परिशिष्ठ–'अ'

वरील मिळकतीमध्ये ज्या सुविधा पुरविण्यात आलेल्या आहेत त्याचा तपशिल :–

1) बिल्डींगचे बांधकाम हे आर.सी.सी. स्ट्रक्चर मध्ये असेल व भिंती या बाहेरील बाजुने 6" व आतील बाजुने 4" विटांमध्ये असेल.
2) बांधकामाचे आतील बाजुस पी.ओ.पी. प्लास्टर व बाहेरील बाजुने पंच प्लास्टर करणे.
3) हॉल मधील आतील भिंतीना उच्चप्रतीचा पेंट व इतर रूम्स मधील आतील भिंतींना प्रायमर पलटी ॲक्रेलीक ऑईल बॉन्ड डिस्टेंम्पर देण्यात येईल व बाहेरून सिमेंट पेंट राहील. (Kajariya/equivalen make)
4) फ्लॅट मिळकतीमध्ये 24"X 24" व्हिट्रीफाईड मार्बोनाइट टाईल्स देण्यात येतील.

5) टॉयलेटमध्ये/बाथरूममध्ये संपुर्ण उंचीपर्यंत टाईल्स देण्यात येतील. (Kajariya/equivalen make) सर्व दरवाजे व खिडक्या दरवाजाची चौकट ग्रॅनाईटमध्ये देण्यात येईल व बाथरूममध्ये गरम व गार पाण्यांसाठी मिक्सर कॉक असतील.

6) फ्लॅट मिळकतीमध्ये कन्सील्ड लाईट पॉईंट, मॉडयुलर स्विचेस, पॉलिकॅब वायरसह देण्यात येईल.

7) पिण्याच्या पाण्याची टाकी लेवल कंट्रोलरसह इमारतीचे वरील टेरेसवर आर.सी.सी. मध्ये बांधुन देण्यात येईल.

8) स्वयंपाक घरामधील ओटा हा ग्रॅनाईटचा असेल व सिलींगपर्यंत टाईल्स देण्यात येतील. तसेच 18" X 24" स्टेनलेस स्टिलचा सिंक देण्यात येईल.

9) मिळकतीमधील सर्व प्लंबिंग हे कन्सील्ड स्वरूपाचे असतील. बाथरूम फिटींग जॅग्वार व सॅनिटरी फिटींग पॅरीवेअरची असेल.

10) मिळकतीमध्ये देण्यात येणाऱ्या सर्व खिडक्या थ्री ट्रॅक स्लायडिंग व पावडर कोटेड सेफ्टी ग्रील सहीत चांगल्या प्रतीचे साहित्यापासुन बनविलेले राहतील.

11) सदरील मिळकतीमध्ये सिंगल फेज विज कनेक्शन देण्यात येईल.

12) इमारतीमध्ये सामाईक वापराकरीता चांगल्या प्रतीचे उदवाहन सुविधा बॅटरी बॅक–अप सह (जॉनसन/कोणे) उपलब्ध करून देण्यात येईल.

13) जमिनीखाली पाण्याची टाकी बांधण्यात येईल.

14) प्रत्येक सदनिका धारकांना विनामोबदला चार चाकी वाहनाकरीता पार्किंग देण्यात येईल. दुचाकी वाहनाकरीता कॉमन पार्किंग देण्यात येईल.

15) मुख्य दरवाजा चौकट व इतर दरवाजा चौकट प्लायवुड मध्ये देण्यात येईल फ्लश डोअर वॉटर प्रुफ लॅमिनेटेड ब्रास फिटींग सह देण्यात येईल.

16) इमारतीस सामाईक बोअरींग उपलब्ध करून देण्यात येईल.

17) जीन्यामधील पायऱ्या ग्रीन मार्बल/कोटा मध्ये देण्यात येतील तसेच सिरॅमिक रायझर देण्यात येईल.

18) इमारतीतील सर्व सामाईक पॅसेज ग्रीन मार्बल मध्ये देण्यात येईल.

19) इमारतीचे पार्किंगमध्ये मोझॅक टाईल्स व मार्जिन स्पेसमध्ये पेव्हर ब्लॉक उंचीची वॉल कंपाऊंड लावण्यात येईल.

20) सदरहु इमारतीस 6" विटा/आर.सी.सी. वॉल कंपाऊंड बांधकाम स्ट्रक्चर व फॅब्रीकेशनमध्ये एक स्लायडिंग गेट देण्यात येईल.

21) सदरहु इमारतीचे बांधकाम हे भुकंप प्रतीरोधक (Earth Quake Factor) आर.सी.सी. फ्रेम मध्ये एम.एफ.ई. ग्रेड असेल.

22) इमारतीमध्ये सामायिक पाण्याचे कनेक्शन नाशिक महानगरपालिकेचे असेल.

23) इमारतीचे टॉप टेरेस चायना मोझॅक वॉटर प्रुफिंग करावयाचे असुन टॉप टेरेस हे सदनिका धारकांनी सामाईकपणे वापरावयाचे आहे.

24) किचन मध्ये अथवा ज्या ठिकाणी सभासदांना त्यांच्या आवडीनुसार दोन पोटमाळे काढुन देण्यात येईल.

25) इमारत पुर्ण झाल्यावर प्रत्येक सभासदांना मेटेंनन्सकामी रक्कम रूपये 150/— रेरा कारपेट प्रती चौ. मी. प्रमाणे द्यावा लागेल.

26) सर्व बांधकाम साहित्य उदा. सिमेंट स्टिल, वाळु उच्च प्रतीचे असेल.

परिशिष्ठ—'ब'

वर नमुद केले प्रमाणे

1. इमारतीचे बाहेरील बाजुचे डेकोरेशन चा खर्च.
2. बिले वसुली क्लार्क, चौकीदार, झाडूवाला, इत्यादी स्टाफ जो बिल्डर/विकसनकर्ता याने नेमला आहे. किंवा को.ऑप. सोसायटीने नेमलेला आहे. त्यांचा पगार तसेच मिळकतीची रखवाली आणि व्यवस्थापन करणाऱ्यांचा खर्च.
3. संपुर्ण इमारतीचे लाईट तसेच इतर सेवा जसे की इमारतीची स्वच्छता व निगा राखणे, डागडुजी दुरूस्ती करणे.
4. सामायिक कर जसे की म्युनिसिपल टॅक्सेस इमारतीचा विमा.
5. इमारतीचा विमा.
6. वेळोवेळी होणारा खर्च किंवा प्राथमिक खर्च

7. इतर खर्च जसे की प्राथमिक इमारतीचे रंगरंगोटी तसेच इमारतीमध्ये सुधारणा करणे.
8. इमारत पुर्ण झाल्यानंतर वेळोवेळी बिनशेती टॅक्स भरणे.

येणेप्रमाणे करारनामा आम्ही आमचे राजीखुशीने, स्वसंतोषाने वाचुन घेवुन, समजावुन घेवुन, दोन साक्षीदारांसमक्ष मुक्त संमतीने लिहुन व मे. सह दुय्यम निबंधक यांचेकडे नोंदवुन दिला आहे.

हा विक्री करारनामा ता.म.

आर व्ही कर्नावट तर्फे प्रो.
सौ. रूपाली विनय कर्नावट ____________________
बिल्डर/विकसनकर्ता

1) श्री. .... ____________________
ॲलोटी नं. 1

2) सौ. .... ____________________
ॲलोटी नं. 2

गितांजली को.ऑपरेटिव्ह हौसिंग सोसायटी लि.
नाशिकरोड तर्फे 1) चेअरमन
श्रीमती प्रमिला शांतीलाल संघवी
2) सेक्रेटरी
श्री. सुरेश काशिनाथ नावंदर
3) व्यवस्थापक समीती सदस्य
सौ. मीरा भगवान पाटील

तर्फे जनरल मुखत्यार धारक
आर व्ही कर्नावट तर्फे प्रो.
सौ. रूपाली विनय कर्नावट ——————————————————

कन्सेंटींग पार्टी/संमती देणार

साक्षीदार :

1) ———————————————— 2) ————————————————

: घोषणापत्र :

मी **आर व्ही कर्नावट तर्फे प्रो. सौ. रूपाली विनय कर्नावट** या व्दारे घोषित करते की, दुय्यम निबंधक, नाशिक यांचे कार्यालयात करारनामा या शिर्षकाचा दस्त नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला आहे. **गितांजली को. ऑपरेटिव्ह हौसिंग सोसायटी लि.नाशिकरोड तर्फे चेअरमन श्रीमती प्रमिला शांतीलाल संघवी व इतर** यांनी दिनांक 19/04/2018 रजि. क्र. 2653 नाशिक–2 अन्वये दिलेल्या जनरल मुखत्यारपत्राचे आधारे मी सदर दस्त नेांदणीस सादर केला आहे. सदर जनरल मुखत्यारपत्र लिहुन देणार यांनी जनरल मुखत्यारपत्र रद्द केलेले नाही कींवा जनरल मुखत्यारपत्र लिहुन देणार व्यक्तीपैकी कोणीही मयत झालेले नाही कींवा अन्य कोणत्याही कारणामुळे जनरल मुखत्यारपत्र रद्द बातल ठरलेले नाही. सदरचे जनरल मुखत्यारपत्र पुर्णपणे वैध असुन उपरोक्त कृती करण्यास मी पुर्णतः सक्षम आहे. सदरचे कथन चुकीचे आढळून आल्यास नोंदणी अधिनियम 1908 चे कलम 82 अन्वये शिक्षेस मी पात्र राहील याची मला जाणीव आहे.

आर व्ही कर्नावट तर्फे प्रो.
सौ. रूपाली विनय कर्नावट

हमी/<u>प्रतिज्ञापत्र</u>

आम्ही लिहुन देणार **आर व्ही कर्नावट तर्फे प्रो. सौ. रूपाली विनय कर्नावट** रा. 20, राजन कॉम्प्लेक्स, दत्तमंदिर सिग्नल, नाशिकरोड ता. जि. नाशिक, पिन–422101 व लिहुन घेणार **1) श्री.** .... व **2) सौ.** ....

.... दोघे रा. – .... सत्यप्रतिज्ञेवर हमी/प्रतिज्ञापत्र लिहुन देतो की,

मौजे देवळाली येथील **सर्व्हे नंबर 38/21, प्लॉट नंबर 21** यांसी **क्षेत्र 790.00 चौरस मिटर्स** यावरील बांधण्यात येणाऱ्या नियोजित **गितांजली को–ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,** या इमारतीमधील **...........** मजल्यावरील फ्लॅट नं. ...... यांसी कारपेट क्षेत्र **..........** चौ. फुट म्हणजेच **........ चौ.मी.** कारपेट या मिळकतीकरीता स्वतंत्र वाहनतळ देणेत आलेले नसून सदर इमारतीमध्ये सामाईक वाहनतळाची सुविधा आहे.

हे हमी/प्रतिज्ञापत्र

लिहुन घेणार   लिहुन देणार