मुल्यांकन विभाग	—	२
शासकीय मुल्यांकन	—	८,८०,०००/—
मोबदला मुल्यांकन	—	११,५०,०००/—
मुद्रांक शुल्क	—	५७,५००/—
नोंदणी शुल्क	—	११,५००/—

।। श्री ।।

फ्लॅट (सदनिका)विक्रीचा करारनामा

फ्लॅट/सदनिका विक्रीचा करारनामा आज तारीख **माहे सप्टेंबर इसवी सन २०१८ रोज शुक्रवार ते दिवशी...**

(सदर करारात फ्लॅट/सदनिका खरेदीदार यांचा उल्लेख ''लिहुन घेणार / प्रथमपक्ष/वाटपग्राही'' असा करण्यात आलेला आहे. आणि जमीन मालक यांचा निर्देश ''लिहुन देणार / प्रवर्तक /द्वितीयपक्ष'' असा करण्यांत आलेला आहे.

१.सौ. शैलेजा अभिजीत गोसावी	)	
वय ३१, धंदा— नोकरी,	)	
रा. पिंपळगांव बसवंत, ता.निफाड,जि.नाशिक.	)	प्रथम पक्ष/
(UID-)	)	वाटपग्राही/लिहुन
२.श्री. अभिजीत प्रेमगीर गोसावी	)	घेणार
वय ३२ , धंदा— नोकरी,	)	
रा. पिंपळगांव बसवंत, ता.निफाड,जि.नाशिक.	)	
(PAN-AXNPG1254G)	)	

— आणि —

सुमंगल डेव्हलपर्स, (PAN-ACHFS0691Q)	)	
तर्फे भागीदार	)	
१.श्री. आनंद पारसमल सिसोदीया.	)	
वय ३७, धंदा— व्यापार,	)	द्वितीयपक्ष/ प्रवर्तक
रा. कसबे वणी, ता.दिंडोरी, जि. नाशिक.	)	लिहुन देणार
२.सौ. मंगला सुरेश छाजेड.	)	
वय ५५, धंदा— व्यापार,	)	
रा. पिंपळगांव बसवंत, ता.निफाड, जि. नाशिक.	)	

कारणे **फ्लॅट/सदनिका विक्रीचा करारनामा** लिहुन व नोंदवून देतात ऐसा जे की :—

प्रस्तुत दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशिष्ट अ मध्ये सविस्तर नमुद केलेल्या तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका निफाड पैकी जिल्हा परिषद नाशिक व पंचायत समिती निफाडचे हद्दीतील **पिंपळगांव बसवंत** या गांवचे शिवारातील बिनशेती प्लॉटची मिळकत यांसी **सर्व्हे नंबर ४४२/१/ब/१** यांसी **प्लॉट नं. २** यांसी क्षेत्र **११९४.३१** चौ.मी. यांसी आकार **११९ रू ४३** पैसे यांसी ग्रामपंचायत मिळकत नंबर **७६८३/२** या मिळकतीचे मालक प्रवर्तक / द्वितीय पक्ष असून मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटला त्यांचे नांव मालक व कब्जेदार सदरी दाखल आहे. सदरची मिळकत ही मिळकतीचे मालक प्रवर्तक / द्वितीय पक्ष यांनी **१.सौ. सुमनबाई बाबुराव विधाते २. श्री. बाबुराव काशिनाथ विधाते रा. पिंपळगांव बसवंत, ता. निफाड, जि. नाशिक.**यांचेकडून खरेदीखताने खरेदी घेतलेली असुन, सदरचे खरेदीखत हे मे. दुय्यम निबंधक साहेब, श्रेणी १ निफाड–२ यांचे कार्यालयात दस्त अ.क्र. ५३५/२०१८ दि. १३/०३/२०१८ नुसार नोंदविलेले आहे. त्यानुसार मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटला प्रवर्तक / प्रथमपक्ष यांचे नावाची **६ड नोंद क्र. २९१००** नुसार करण्यांत आलेली आहे. त्यानुसार प्राप्त असलेल्या हक्क व अधिकारात प्रवर्तक / द्वितीय पक्ष यांना सदरहू मिळकत विकसीत करणेचा संपूर्ण हक्क व अधिकार प्राप्त झालेले आहेत.

सदरहू मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची असून प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष यांचे मिळकतीवरील स्वामीत्वास / टायटलला आजमितीस कोणतीही बाधा नाही. तसेच जमिन मिळकतीस अगर त्यावरील प्रकल्पास आजमितीस कोणतेही अडथळे अगर हरकती नाहीत. सदर मिळकतीवर कोणतेही अतिक्रमण नाही. तसेच सदरहू जमिन मिळकत आजमितीस कोठेही गहाण नाही अगर मिळकतीवर कोणत्याही वित्तीय संस्थेचा, बॅकेचा कर्ज बोजा नाही.

तसेच प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष यांना सदरहू मिळकतीवर प्रकल्प राबविणेचा, बांधकाम करून बांधीव भाग विक्री करणेचा तसेच खरेदीदारांकडून रक्कमा स्विकारण्याचा, खरेदीदारांचे लाभात विविध दस्तऐवज लिहुन देण्याचा संपूर्ण हक्क लिहुन देणार यांना प्राप्त आहे.

सदरहू जमिन मिळक्त ही लिहून देणार यांचे कबजात, उपभोगात आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष यांनी सदरहू जमिन मिळकतीवर बांधकाम करण्याचे / प्रकलप राबविण्याचे ठरविलेले असुन, त्यानुसार सदरहू प्रकल्पामध्ये आजमितीस मंजूर इमारत नकाशानुसार एकूण १ इमारतीचे बांध्काम प्रस्तावित असून सदरहू इमारतीस **"आदिनाथ टॉवर"** असे संबोधिण्यात आलेले आहे. **तसेच सदरहू मिळकतीमध्ये निवासी कारणाकरीता इमारतीचे बांधकाम करीत असुन, "अे" विंग मध्ये १६ सदनिका व "बी" विंग मध्ये १६ सदनिका आहेत.** असे बांधकाम प्रस्तावित आहे. याशिवाय भविष्यात महानगर नियोजनकार, नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण नाशिक यांचे नियमातील बदलामुळे चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये वाढ झाल्यास त्यानुसार प्रस्तावित बांधकामामध्ये वाढ करण्यांत येईल.

प्रथमपक्ष/वाटपग्राही यांना सदरहू प्रकल्पामधील **बी विंग मधील सदनिका नं. ३०१** खरेदी करण्यांत स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव प्रथमपक्ष/वाटपग्राही यांनी प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष यांना दिलेला आहे. **बी विंग मधील सदनिका नं. ३०१** यास यापुढे सदरचे दस्तात ''सदरची / उक्त सदनिका'' असे संबोधिलेले आहे. व सदर मिळकतीचे वर्णन या दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशिष्ट क्र. २ मध्ये नमुद केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष यांनी प्रकल्पाचे व त्या मधील इमारती व इतर बांधकामाचे संदर्भाने इमारत नकाशे, आरेखने व इतर संरचनात्मक नकाशे तयार करण्यासाठी वास्तुशास्त्रज्ञ श्री. विपीन सिसोदीया यांची नेमणूक केलेली असून यापुढे श्री.विपीन सिसोदीया हे काम पहाणार आहेत तसेच स्थापत्य अभियंता श्री. सुनिल पटेल यांची नेमणूक केलेली आहे यापुढे ते काम श्री. सुनिल पटेल हे पहाणार आहेत. व त्यानुसार बांधकाम पुर्ण होईपर्यंत वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांचेकडून व्यवसायीक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केलेले आहे मात्र नियुक्त वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांची नेमणूक रद्द करण्याचा तसेच त्यांचेऐवजी दुसरे वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांची नेमणूक करण्याचा हक्क प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष/ लिहुन देणार यांचा अबाधित राहणार आहे.

आणि ज्याअर्थी सदरची **फ्लॅट / सदनिका** मिळकत विक्री करण्याचा प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष/लिहुन देणार यांना एकटयास संपूर्ण हक्क व अधिकार आहे.

आणि ज्याअर्थी सदरचे जमिन मिळकती संदर्भाने प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष/लिहुन देणार यांचे मालकी हक्क दर्शविणारी व मिळकतीचे टायटल संदर्भाने असलेली संपूर्ण कागदपत्रे जसे की, ७/१२ उतारे, नोंदी, खरेदीखते व इतर दस्तऐवज तसेच प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष/लिहुन देणार यांनी नियुक्त केलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांनी तयार केलेले आराखडे, इमारत नकाशे व इतर नकाशे तसेच स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम २०१६ यामध्ये नमुद कागदपत्रे यांच्या प्रती प्रथमपक्ष/वाटपग्राही यांना निरीक्षणासाठी व अवलोकनाकामी यापुर्वीच दिलेल्या आहेत. त्यानुसार प्रथमपक्ष/वाटपग्राही/लिहून घेणार यांनी सदरील कागदपत्रांची तपासणी केलेली असुन, त्यांची खात्री पटलेनंतरच प्रथमपक्ष/ वाटपग्राही यांनी सदर मिळकत खरेदी करण्याचे ठरविलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी सदरहू मिळकतीवरील प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष/लिहुन देणार यांचा प्रस्तावित मालकी हक्काचा तपशील दर्शविणारा व अधिवक्त्याने / वकीलाने प्रमाणित केलेला प्रमाणपत्रासह अहवाल तसेच मिळकत पत्रिका, ७/१२ उतारा, नोंद यांच्या महसुली अभिलेखातील प्रमाणित प्रती प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेल्या असुन, त्यास अनुक्रमे जोडपत्र क्र. ''अे'' व ''बी'' म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी सदरहू प्रकल्पासंदर्भाने इमारत नकाशा हा **महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण नाशिक** यांनी मंजूर केलेला असून त्याची स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असून त्यास जोडपत्र क्र. ''सी'' म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार यांनी प्रस्तावित केल्याप्रमाणे इमारत नकाशानुसार बांधकाम व उक्त प्रकल्पासाठी दयावयाचे प्रस्तावित असलेल्या मोकळया जागा यांचे स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असून त्यास जोडपत्र क्र. ''डी'' म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी महानगर नियोजनकार, नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी मंजुर केलेल्या इमारत नकाशामधील प्रथमपक्ष/वाटपग्राही/लिहून घेणार हे खरेदी घेत असलेल्या रो हाऊस/वाणिज्य गाळा नकाशाची स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असून त्यास जोडपत्र क्र. ''ई''८ म्हणून चिन्हीत केलेल आहे.

आणि ज्याअर्थी प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष/लिहुन देणार यांनी सदरहू प्रकल्पामधील इमारत नकाशे मंजूरी ही महानगर नियोजनकार, नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण नाशिक यांचेकडून मिळविली असून त्यानुसार उक्त इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष/ लिहून देणार हे वेळोवेळी आवश्यक असेल त्याप्रमाणे विविध प्राधिकरणांकडून शिल्लक असल्यास त्या त्या मान्यता / परवानग्या मिळवतील.

आणि ज्याअर्थी, उक्त नकाशे मंजुर करतांना संबंधतीत स्थानिक प्राधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी, शर्ती विनिर्देश व निर्बंध निर्धारीत केले असल्यास प्रवर्तक/द्वितीय पक्ष/लिहुन देणार यांनी मिळकत बिकसीत करतांना त्यांचे पालन करण्याचे कबुल केलेले आहे व त्यानुसार उक्त इमारतीच्या संबंधातील बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटापत्र मिळवून देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी सदरहू मिळकती संदर्भाने बिनशेती प्रयोजनार्थ वर्ग करणेकामी मे. उपविभागीय अधिकारी सो. निफाड यांचेकडील बिनशेती आदेश क्र. जमा/एनए/एसआर/११७/२०१७ दि.०४/१०/२०१७ अन्वये बिनशेती परवानगी देण्यात आलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी मिळकतीचा अंतिम अभिन्यास हा मा.सहाय्यक संचालक, नगररचना, नाशिक यांनी त्यांचे पत्र क्र. बिशेप/अभि/मौजे पिंपळगांव बसवंत, ता. निफाड/ ग.नं. ४४२/१ब/पै./ससना/१८३१ दि.०४/१०/२०१७ अन्वये अंतीमरित्या मंजुर केलेला आहे. सदर आदेश हे मिळकतीचे पूर्वीचे मालकांनी मिळविलेले आहेत. सबब त्या संदर्भाने द्वितीयपक्ष/ लिहून देणार यांचे दायित्व नाही.

आणि ज्याअर्थी सद्यस्थितीमध्ये द्वितीयपक्ष/ लिहून देणार यांनी मिळकतीवर इमारत बांधकाम करणेकामी विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र, महानगर नियोजनकारक, नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र जा.क्र.नामप्रविप्रा/बां.प./मौ.पिंपळगांव (ब),ता.निफाड/ ग.नं. ४४२/१/ब/१ भू.क्र.२/७५४/२०१८ दि. ०४/०७/२०१८ अन्वये परवानगी दिलेली आहे. सदर आदेश हे मिळकतीचे मालकांनी मिळविलेले आहेत.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार/द्वितीयपक्ष यांनी उक्त प्रस्तावित नकाशानुसार उक्त इमारतीचे बांधकामास सुरूवात केलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी प्रथमपक्ष/वाटपग्राही/लिहून घेणार यांना सदरहू प्रकल्पामधील फ्लॅट/सदनिका मिळकत म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशिष्ट–२ मध्ये सविस्तर नमुद फ्लॅट/सदनिका खरेदी करण्यात स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव प्रथमपक्ष/वाटपग्राही/ लिहून घेणार यांनी द्वितीयपक्ष/लिहून देणार यांना दिलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी **उक्त फ्लॅट/सदनिका चटई क्षेत्र ३९.९७ चौ.मी. इतके आहे** आणि ''चटई क्षेत्र'' या अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा, कुपखालील क्षेत्र केवळ प्रथपक्ष/वाटपग्राही/लिहून घेणार यांचे उपयोगाकरीता उक्त रो हाऊस/दुकानास उपांगभूत असलेला सज्जा (बाल्कनी) किंवा व्हरांडयाचे क्षेत्र आणि केवळ लिहून घेणार/वाटपग्राही यांचे उपभोगासाठी उक्त फ्लॅट/सदनिका उपांगभुत असलेल्या खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून परंतु फ्लॅट/सदनिका अंतर्गत भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्र याचा समावेश असलेले वेश्माचे निव्वळ वापर योग्य चटई क्षेत्र असा आहे.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार/द्वितीयपक्ष व लिहून घेणार/प्रथमपक्ष/ वाटपग्राही हे या करारामध्ये आणि सर्व लागू असणा–या कायदयांमध्ये अंतर्भुत असलेल्या संपूर्ण अटी,शर्ती, करारनिर्दिष्ट यांचे विश्वासपूर्वक पालन होण्यासाठी त्यांची परस्परांची घोषणापत्रे, अभिवेदने व आश्वासने यावंर विश्वास ठेवून आता यात यापुढे स्पष्ट करण्यांत येणा–या अटी व शर्तीवर स्वेच्छेने हा करार करीत आहेत.

आणि ज्याअर्थी द्वितीयपक्ष/ लिहून देणार यांनी सदर प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपद (विनियम व विकास) अधिनियम २०१६ चे तरतुदीअन्वये **महाराष्ट्र रिअल इस्टेट ॲथॉरीटी, मुंबई येथील प्राधिकरणाकडे क्रमांक**
सह प्रकल्पाची नोंदणी केलेली असून सदरचे नोंदणीप्रत जोडपत्र ''एफ'' मध्ये स्वप्रमाणित करून प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडली आहे.

आणि ज्याअर्थी उक्त अधिनियमाच्या कलम १३ अन्वये लिहून देणार / द्वितीयपक्ष हे लिहून घेणार/प्रथमपक्ष यांचे लाभात सदर फ्लॅट/सदनिका मिळकत ब्रिकी करण्याचे मान्य करून सदरचा करार लिहून नोंदणी अधिनियम १९०८ अन्वये नोंदवुन देत आहेत.

प्रस्तुतचे करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्तीस अधिन राहून लिहून देणार / द्वितीय पक्ष व लिहून घेणार / प्रथमपक्ष यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व उभयतांचे दरम्यानचे करारानुसार लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांनी सदर फ्लॅट/सदनिका मिळकत लिहून घेणार/प्रथमपक्ष यांना विक्री करण्याचे मान्य करीत असून लिहून घेणार / प्रथमपक्ष/वाटपग्राही हे सदरची फ्लॅट/सदनिका मिळकत खरेदी करण्याचे मान्य व कबुल करीत आहेत.

त्याअर्थी आता सदर करारनामा पुढील गोष्टींस व बाबीस साक्षी असून याद्वारे लिहून देणार / द्वितीय पक्ष व लिहून घेणार / प्रथमपक्ष पुढीलप्रमाणे मान्य करतात की,—

१. लिहुन देणार/द्वितीयपक्ष हे सदरहू प्रकल्पा संदर्भाने स्थानिक प्राधिकरणाने मंजुर केलेल्या इमारत नकाशा व इतर नकाशे तसेच मंजुरीच्या अटी व शर्तीनुसार सदर जमिन मिळकतीवर १ इमारत असून त्यामध्ये मंजुर इमारत नकाशाशी सुसंगत असलेल्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणार आहेत.

परंतु असे की, सदर मंजुर इमारत नकाशामध्ये उपलब्ध एफ.एस.आय. नुसार अगर वाढीव एफ.एस.आय. नुसार फेरबदल करण्यास, इमारत नकाशा रिव्हाईज करण्यास व रिव्हाईज मंजुर नकाशानुसार वाढीव बांधकाम करण्यास लिहून घेणार / प्रथमपक्ष यांनी लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांस कायमची संमती दिलेली आहेच तसेच लिहून देणार यांनी बांधकाम करतेवेळी कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायदयातील बदलामुळे सदरहू मंजुर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करावयाचा असल्यास त्याकामी देखील लिहून घेणार / प्रथमपक्ष यांनी घेणे आवश्यक राहणार नाही मात्र शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायदयातील बदलाचे व्यतिरिक्त लिहून देणार / द्वितीयपक्ष यांनी मंजुर नकाशामध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशावेळी जर लिहून घेणार प्रथमपक्ष / वाटपग्राही यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या फ्लॅट/सदनिका मिळकतीचे क्षेत्र तपशील, स्थिती यामध्ये बदल होत असल्यास त्यावेळी लिहून घेणार / वाटपग्राही यांची लेखी संमती घेणे लिहून देणार यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.

१अ) लिहून घेणार / प्रथमपक्ष / वाटपग्राही यांनी लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांचेकडून खरेदी घेण्याचे कायम केलेली व लिहून देणार / द्वितीयपक्ष यांनी लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशिष्ट—२ मध्ये नमूद केलेल्या मिळकतीची चटई क्षेत्रानुसार किंमत कायम करण्यांत आलेली असून त्यानुसार फ्लॅट/सदनिका किंमत ही त्यामध्ये पुरविण्यांत येणा—या सोई व सुविधा याचे वर्णन दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशिष्ट—३ मध्ये नमूद करण्यांत आलेले आहे, त्यासह **रक्कम रू. ११,५०,०००/— (अक्षरी रूपये अकरा लाख पन्नास हजार मात्र)** एवढी कायम करण्यांत आलेली आहे.

वर नमुद केल्यानुसार उक्त रो हाऊस मिळकतीची प्रकल्पातील सामाईक क्षेत्र, सोयी तसेच सुविधा यांचेसह **एकूण किंमत रक्कम ११,५०,०००/— (अक्षरी रूपये अकरा लाख पन्नास हजार मात्र)** कायम करण्यांत आलेली असून सदरहू किंमतीस लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी उक्त फ्लॅट/सदनिका लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांचेकडून खरेदी घेण्याचे मान्य व कबुल केलेले असून लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांनी उक्त फ्लॅट/सदनिका लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

१ब) सदरहु वर नमुद किंमतीपैकी रक्कम **रू.१०,०००/— (अक्षरी रूपये दहा हजार मात्र)** लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांना आगाऊ रक्कम, विसार रक्कम, आंशिक प्रदान म्हणून अदा केलेली असून, उर्वरीत रक्कम लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहून देणार/द्वितीय पक्ष यांना टप्प्या—टप्प्याने अदा करण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे. सदर संपूर्ण किंमत अदा करण्याचा तपशील पुढीलप्रमाणे.

अ.क्र.	रक्कम	तपशील
१	१०,०००/—	अक्षरी रूपये दहा हजार मात्र रोख स्वरूपात दिल्याने मिळाले. भरण्याची तक्रार राहिली नाही.
२	११,४०,०००/—	अक्षरी रूपये अकरा लाख चाळीस हजार मात्र इतक्या रक्कमेचे लिहुन घेणार यांनी त्यांचे नावाने गृहकर्जप्रकरण करून देण्याचे ठरलेले आहे.
एकुण	**११,५०,०००/—**	**अक्षरी रूपये अकरा लाख पन्नास हजार मात्र**

सदर उक्त नमुद किंमत ही फ्लॅट/सदनिका ताबा लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांनी प्रथमपक्ष / वाटपग्राही यांना देतेवेळपावेतो प्रकल्पाच्या बांधकामा संदर्भाने व चालू कामा संदर्भाने लागू असलेले सर्व कर जसे की, जी.एस.टी. व इतर कर, उपकर वगळून आहेत. म्हणजेच सदर कर किंमतीचे रकमेमध्ये समाविष्ट नाहीत. तसेच या करा व्यतिरिक्त भविष्यात बांधकाम चालू असेपावेतो व त्यानंतरही जे कोणतेही कर लागू होतील ते कर देखील वगळुन आहे. यानुसार सदरहू दस्ताअन्वये तसेच सदरहू अपार्टमेंट / सोसायटी संदर्भाने लागू असलेले कर, उपरकर, जी.एस.टी व इतर कर लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी लिहून देणार / द्वितीयपक्ष यांनी मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे आंत लिहून देणार / द्वितीयपक्ष यांना अदा करावयाचे आहे. तसेच राज्य शासनाने किंवा केंद्र शासनाने अगर स्वायत्त संस्थेने कोणतेही न्वयाने कर लागू केल्यास व भरावा लागल्यास सदरचा कर हा लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी त्यांचे हिस्सेराशीनुसार लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांनी मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे आंत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे. मात्र यदाकदाचित असा कर भरण्याची जबाबदारी आल्यास व ती रक्कम लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेवतीने भरल्यास सदरहू रक्कम लिहून घेणार / वाटपग्राही यांचेकडून नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसुल करणेचा संपूर्ण हक्क लिहून देणार / द्वितीयपक्ष यांना प्राप्त आहे.

तसेच सदरहू उक्त **फ्लॅट/सदनिका मिळकतीस पाणी कनेक्शन व विद्युत कनेक्शन पुरविणेकामी लागणारी रक्कम ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वेगळी द्यावयाची आहे.** सदरची रक्कम देखील लिहून देणार / द्वितीयपक्ष यांनी मागणी केलेनंतर लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी १० दिवसांचे आंत लिहून देणार यांना अदा करावयाची आहे. तसेच लिहुन घेणार यांनी

लिहुन देणार यांना इमारतीचे मेंन्टेनन्स पोटी एकरकमी रक्कम रूपये ५०,०००/— मेंन्टेनन्स चार्जेस म्हणुन वेगळे दयावयाचे आहे. सदरची रक्कम इमारतीचे प्लास्टर झालेनंतर लगेचच लिहुन देणार यांना अदा करावयाचे आहे. सदरची रक्कम मुदतीत न दिल्यास त्यापुढील विलंबास ९ टक्के प्रमाणे व्याज आकारणी केली जाईल. (प्लास्टर झालेनंतर १५ दिवसाचे आंत जमा करावयाचे आहे) तसेच लिहुन घेणार यांनी सदनिकेचा ताबा घेवू अगर ना घेवू त्यांना इमारतीचा मासिक मेंन्टेनन्स चार्जेस देणे बंधनकारक आहे.

१ड) सदर उक्त फ्लॅट/सदनिका लिहून घेणार / वाटपग्राही व लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांचेदरम्यान ठरलेली किंमत ही वृध्दी मुक्त अशी आहे. म्हणजेच सदर किंमती मध्ये कोणत्याही स्वरूपाची वाढ करण्यात येणार नाही मात्र वर नमुद कर तसेच सक्षम प्राधिकरणाने विकास शुल्क व इतर करा मध्ये वाढ केल्यास त्यानुसार व त्या प्रमाणात होणारी वाढीव रक्कम लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांना किंमती व्यतिरिक्त त्यांचे हिस्सेराशीनुसार द्यावयाची आहे, मात्र अशावेळी मागणीपत्रासोबत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना उक्त अधिसुचना / आदेश / नियम याची प्रत द्यावयाची आहे. त्यानुसार सदर वाढीव रक्कम लिहून देणार / द्वितीयपक्ष यांनी मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे आंत लिहून देणार / द्वितीयपक्ष यांना अदा करावयाची आहे.

१इ) लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांनी उक्त फ्लॅट/सदनिका ज्या प्रकल्पामध्ये आहे त्याचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर एकूण अंतीम चटई क्षेत्र निश्चीत करतील व त्याप्रमाणे प्रस्तावति चटई क्षेत्रामध्ये काही बदल असल्यास त्यानुसार सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवतील व त्यानुसार उक्त फ्लॅट/सदनिका अंतीम चटई क्षेत्र निश्चीत करण्यात येईल व त्यानुसार एकूण किंमत निश्चीत करण्यात येईल मात्र अशी पूर्तता झालेनंतर सदर करारामध्ये नमुद उक्त फ्लॅट/सदनिका चटई क्षेत्रामध्ये ३ टक्के पर्यंत कोणतीही वाढ अगर घट (बदल) झाल्यास रोहाऊसचे किंमतीमध्ये कोणताही बदल करण्यात येणार नाही. परंतु उक्त फ्लॅट/सदनिका क्षेत्रामध्ये ३ टक्केपेक्षा जास्त घट झाल्यास घट झालेल्या क्षेत्राची किंमत जादा रक्कम धरण्यात येईल व सदरची जादा रक्कम ज्या दिनांकास लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांना प्राप्त झाली त्या दिनांकापासून नियमात विनिर्दिष्ट केलेल्या वार्षिक व्याजदराने ४५ दिवसांचे आंत लिहून देणार / द्वितीय पक्ष हे लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना परत करतील. तसेच उक्त फ्लॅट/सदनिका मिळकतीचे चटई क्षेत्रामध्ये ३ टक्के पेक्षा जास्त वाढ झाल्यास वाढीव क्षेत्राची किंमत ही लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांनी लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना लिहून देणार यांनी मागणी केल्याचे दिनांकापासुन ४५ दिवसांचे आंत विनाशर्त अदा करावयाची आहे. सदरहू वाढ अगर घट झाल्यास किंमतीचा दर हा प्रस्तुतचे दस्तातील कलम १अ यात नमुद चटई क्षेत्राचे किंमतीनुसार प्रति चौरस मीटर दराने करण्यात येईल.

१एफ) प्रस्तुतचे कराराअंतर्गत नमुद लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कोणत्याही रक्कमा देय असतील त्या रक्कमांकरीता लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी पूर्वी दिलेल्या रक्कमा वर्ग करण्याचा व त्यांचे समायोजन करण्याचा हक्क व अधिकार लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांना राहील त्यावर लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही. त्यानुसार देय रक्कमा लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी वेळोवेळी लिहून देणार / द्वितीय पक्ष यांना अदा करावयाचे आहे.

२.१ लिहून देणार / द्वितीय पक्ष हे याद्वारे कबुल करतात की, सदरहू उक्त इमारतीचे नकाशे मंजुर करतेवेळी किंवा त्यानंतर व बांधकाम पूर्ण होते वेळे पावेतो संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडून लादण्यांत येतील अशा कोणत्याही असल्यास, सर्व अटी, शर्ती विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे ते पार पाडण्याचे त्यांचे पालन करण्याचे आणि लिहून घेणार व्यक्तीला फ्लॅट/सदनिका ताबा सोपविण्यापूर्वी, फ्लॅट/सदनिका संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहेत मात्र या नुसार स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र झालेनंतर कोणत्याही नव्याने अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध आल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

२.२ मुदत ही लिहून देणार / द्वितीय पक्ष तसेच लिहून घेणार / वाटपग्राही व्यक्तीचे मुलतत्व आहे. लिहून देणार / द्वितीयपक्ष / प्रवर्तक हे सदरहू इमारतीचे बांधकाम प्रकल्प पूर्ण करण्याकरीता आणि लिहून घेणार / वाटपग्राही व्यक्तीस सदनिका/फ्लॅट यांचा ताबा देण्याकरीता आणि भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्याकरीता तसेच वाटपग्राही व्यक्तींच्या संघाला सामाईक क्षेत्र सोपविण्यासाठी आखून दिलेल्या / करारामध्ये नमुद वेळापत्रकास बांधील असेल त्याचप्रमाणे लिहून घेणार / वाटपग्राही व्यक्ती सदर करारामध्ये नमुद सर्व देय रकमा, हप्ते आणि यापूर्वी उल्लेखीत कलम १ब मध्ये तरतुद केल्याप्रमाणे त्याचवेळी लिहून देणार यांचेकडून बांधकाम पूर्ततेच्या अधिन राहून, कराराअन्वये लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना देय असलेल्या इतर रकमांचे वेळोवेळी प्रदान करीत आणि आंबधने भागवील, देणी पूर्ण करतील.

३. प्रवर्तक / लिहून देणार याद्वारे घोषित करीत आहे की, उक्त प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात आजपर्यंतचे उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक हे केवळ ..... **चौ.मी.** आहे.

तसेच याउपरही भविष्यात कोणत्याही कारणास्तव सदरहू प्रकल्पाचे / इमारतीचे संबंधाने लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या बदलाने वर नमुद उपलब्ध चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदर वाढ़ीव चटई क्षेत्रावर लिहून देणार /

प्रवर्तक यांचाच मालकी हक्क राहील व त्यानुसार सदर वाढीव चटई क्षेत्रानुसार / बांधकाम करण्याचा हक्क लिहून देणार / प्रवर्तक यांना राहील. त्यावर लिहून घेाार / वाटपग्राही यांनी कोणतीही हरकत घ्यावयाची नाही. मात्र इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होवून तसे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवून प्रकल्प वाटपग्राही व्यक्तींच्या संघाला हस्तांतरीत झालेनंतर अशा कोणत्याही चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदरचे वाढीव चटई क्षेत्र हे वाटपग्राही व्यक्तींच्या संघाला सामाईक हक्काचे व अधिकाराचे म्हणून वर्ग करण्यांत येईल.

४.१ जर प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी प्रकल्प / उक्त इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून लिहून घेणार / वाटपग्राही यांस मुदतीत कबजा देण्यास कसुर केल्यास अशा प्रसंगी लिहून देणार / प्रवर्तक प्रकल्प रद्द करून इच्छित नसल्यास त्यावेळेपावतो, लिहून घेणार / वाटपग्राहीकडून लिहून देणार /प्रवर्तक यांना किंमतीपोटी जेवढी रक्कम प्राप्त झालेली आहे त्या रकमेवर विलंबाच्या प्रत्येक महिन्यासाठी ९ टक्के द.सा.द.शे. व्याज किंवा नियमात विनिर्दिष्ट यापेक्षा जे जास्त असेल ते व्याज हे ताबा / कबजा देण्यात येईपर्यंत लिहून देणार / प्रवर्तक देण्याचे मान्य करीत आहे. याउलट या कराराच्या अटींनुसार लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी लिहून देणार / प्रवर्तक यांना देय असलेल्या सर्व प्रलंबित रकमांवर रकम देय असेल त्या दिनांकापासुन ९ टक्के द.सा.द.शे. व्याज किंवा नियमांत विनिर्दिष्ट यापेक्षा जे जास्त असेल ते केल्याप्रमो लिहून घेणार / वाटपग्राही हे लिहून देणार / प्रवर्तक यांना व्याज देण्याचे मान्य करीत आहे.

४.२ वरील उपखंड (४.१) च्या बाबतीत आकारावयाच्या व्याजाच्या लिहून देणार / प्रवर्तकाच्या हक्कास बाध न आणता या कराराअन्वये (संबंधीत प्राधिकरणाकडून आकारण्यांत येणा—या करारांचा लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी लिहून देणार यांना देय व प्रदेय असलेली रक्कम / रकमा हया देय दिनांकास प्रदान करण्यास कसुर करणा—या वाटपग्राही व्यक्तीसंबंधीचा आणि तीन हप्त्याचे प्रदान करण्यास कसुर करणा—या वाटपग्राही व्यक्तीसंबंधीचा स्वत:च्या मताने करार कायमस्वरूपी रद्द करण्याचा एकतर्फी हक्क लिहून देणार / प्रवर्तक यांना राहील.

परंतु प्रवर्तक / लिहून देणार हा करार समाप्त करण्याचा त्याचा उद्देश असल्याची व करार समाप्त करण्याच्या संबंधातील भंग झालेल्या अटी व शर्ती नमुद करून तशी १५ दिवस मुदतीची नोटीस लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी दिलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोहोच देय डाकेने देण्यांत येईल. सदर नोटीस कालावधीमध्ये प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी नमूद केलेला किंवा केलेल्या शर्त भंग दूर करण्यास लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी कसुर केल्यास सदरची १५ दिवसांची मुदत संपलेनंतर लिहून देणार / प्रवर्तक सदरचा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि त्यानुसार सदरचा करार समाप्त झाल्यावर लिहून देणार / प्रवर्तक त्यास योग्य वाटेल अशा संपूर्ण स्वेच्छा निर्णयाने

उक्त फ्लॅट/सदनिका मिळकत त्रयस्थ इसमांस विक्री करण्यास हक्कदार असेल व तसेच लिहून देणार / प्रवर्तक यांना स्वातंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, वर नमुद केल्यानुसार सदर करार समाप्त झाल्यावर प्रवर्तक / लिहून देणार हे लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना त्या तारखेपावेतो लिहून देणार यांना लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी अदा केलेल्या किंमतीचे हप्त्यांचे एकूण रकमेपैकी ५ टक्के रक्कम परिसमापन हानीच्या स्वरूपात कपात करून तसेच इतर कोणत्याही देय असणा–या कोणत्याही रकमेच्या समायोजनेस व वसुली आधीन राहून उर्वरीत रक्कम करार समाप्तीच्या दिनांकापासुन ३० दिवसांचे आंत बिनव्याजी परत करतील. सदर रकमेवर कोणतेही व्याज देण्यास प्रवर्तक / लिहून देणार जबाबदार असणार नाही. तसेच लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी करापोटी कोणतीही रक्कम दिलेली असल्यास व ती शासनास / स्वायत्त संस्थेस अदा झालेली असल्यास ती अगर तशा रकमा लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना परत करण्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

५. प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी उक्त प्रकल्पास / इमारतीस पुरवावयाच्या सुविधा, खिळण्या व जोडण्या (Fixtures and fittings) आणि स्वच्छता विषयक जोडण्या या सारख्या सोयी सुविधा यांचे तपशिलासह सविस्तर माहिती या करारासोबत जोडलेल्या परिशिष्ट–३ मध्ये नमुद करून दिलेली आहे.

६. प्रवर्तक / लिहून देणार हे लिहून घेणार / वाटपग्राही व्यक्तीला वाटपग्राही व्यक्तीने प्रस्तुतच्या करारामध्ये नमुद केलेले सर्व देयकांचे प्रदान देय दिनांकांस केल्यास **दि. २८/१२/२०२२** रोजी किंवा त्यापूर्वी फ्लॅट/सदनिका ताबा देतील. जर प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेकडून सर्व देयकांचे वेळेवर प्रदान होवून देखील वर नमूद दिनांकास प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांचे आवक्याबाहेरील कारणामुळे लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना कबजा देण्यास कसुर केल्यास / कसुर करीत असल्यास किंवा हयगय करीत असल्यास तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याचे दिनांकापासुन व त्यावरील व्याजाचे परतफेड करण्याचे दिनांकापर्यंत वरील खंड ४.१ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने, प्रवर्तकाने / लिहून देणार फ्लॅट/सदनिका संबंधात वाटपग्राही / लिहून घेणार यांचेकडून मिळालेल्या किंमतीच्या रक्कमेचा परतावा करण्यास जबाबदार असेल. अशा प्रकारे लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी वर नमुद केल्यानुसार फ्लॅट/सदनिका मिळकती संदर्भाने अदा केलेली संपूर्ण किंमतीची रक्कम व्याजासह मागणी केल्यास व त्यानुसार लिहून देणार / प्रवर्तक यांनी किंमतीची रक्कम अधिक व्याज याचा परतावा केल्यास सदर रोहाऊस मिळकतीवर लिहून घेणार / वाटपग्राही यांचा कोणताही हक्क राहणार नाही व प्रस्तुतचा करार समाप्त होईल.

परंतु, प्रवर्तकाने / लिहून देणार ज्या प्रकल्पामध्ये फ्लॅट/सदनिका असेल तो प्रकल्प पूर्ण होण्यास जर, —

अ. युध्द, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती

ब. शासनाची, न्यायालयाची आणि / किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम अधिसुचना याकारणांमुळे विलंब होत असेल तर,

क. शासन / प्राधिकरणाकडून कोणतीही परवानगी मिळण्यास विलंब होत असेल तर,

ड. लिहून घेणार / वाटपग्राही यांचे कसुराने, उपरोक्त तारखेस सदनिका/फ्लॅटचा ताबा देण्यासाठी विनाव्याज मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

७.१ ताबा घेण्यासाठी कार्यपध्दती : प्रवर्तक / लिहून देणार हे सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविल्यावर आणि करारानुसार लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी केलेल्या संपूर्ण प्रदानानुसार ७ दिवसाचे आंत लिहून घेणार / वाटपग्राहीस ताबा स्विकारणे संदर्भाने लेखी कळंवितील व ताबा लेखी स्वरूपात देवू करतील. तसेच अशा नोटीशीचे ३ महिन्या आंत प्रवर्तक / लिहून देणार हे लिहून घेणार / वाटपग्राही यांचे लाभात तसेच वाटपग्राही संघाची स्थापना करून संघाचे लाभात आवश्यक हस्तांतरण दस्त करून देतील, त्यात कसुर झाल्यास वाटपग्राहीची क्षतिपुर्ती करण्याचे प्रवर्तक मान्य करीत आहेत आणि हमी देत आहेत. लिहून घेणार / वाटपग्राही हे प्रवर्तकाने किंवा यथास्थिती, वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारीत केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य व कबुल करीत आहेत.

सदर ताबा स्विकारणेपुर्वी प्रस्तुतचे करारानुसार लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी संपूर्ण देय रकमा, किंमतीच्या रकमा / करारांच्याा रकमा / विलंबाचे कालावधीचे व्याज असल्यास त्या रकमा अगर रकमा प्रवर्तक / लिहून देणार यांना देणे बंधनकारक राहणार आहे. सदर रकमा पूर्णपणे अदा केल्याशिवाय लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना उक्त फ्लॅट/सदनिका प्रत्यक्ष ताबा देण्यांत येणार नाही.

७.२ लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी वर नमुद केल्यानुसार रकमांचे प्रदान केल्यानंतर प्रवर्तकाने / लिहून देणार यांनी उक्त फ्लॅट/सदनिका वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहे असे कळविणारी लेखी नोटीस वाटपग्राहीला दिल्यापासून १५ दिवसांचे आंत लिहून घेणार / वाटपग्राही उक्त फ्लॅट/सदनिका ताबा घेतील.

७.३ फ्लॅट/सदनिका ताबा घेण्यात लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी कसुर केल्यास वर नमद कलम / खंड ७.१ नुसार प्रवर्तकाकडून / लिहून देणार यांचेकडून लेखी सुचना प्राप्त झाल्यावर लिहून घेणार / वाटपग्राही प्रवर्तकाकडून / लिहून देणार यांचेकडून आवश्यक ते दस्तऐवज करून दिल्यावर ताबा घेतील आणि प्रवर्तक / लिहून देणार हे लिहून घेणार / वाटपग्राही यांना उक्त फ्लॅट/सदनिका

ताबा देतील. जर लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी मुदतीत ताबा घेण्यास कसुर केल्यास लागू असेल त्याप्रमाणे लिहून घेणार / वाटपग्राही देखभाल खर्च प्रदान करण्याास नियमितपणे पात्र असतील.

७.४ जर वाटपग्राहीला वेश्माचा ताबा दिल्याचे दिनांकापासून पांच वर्षाचे कालावधीत फ्लॅट/सदनिका ज्या प्रकल्पामध्ये त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेले साहित्य, कारागीरी, दर्जा किंवा सेवेची तरतुद हया कराराप्रमाणे नमुद असलेल्या तपशीलाप्रमाणे नसल्यास अगर कोणतेही बांधकाम दोष असल्यास सदरच्या बाबी, दोष वाटपग्राहीने प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिलेनंतर जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तकाडून स्वत:च्या खर्चाने असे दोष दूर करतील आणि असे दोष दूर करणे शक्य नसल्यास त्याबाबतीत वाटपग्राही अधिनियमाअन्वये तरतुद केलेल्या रितीने अशा दोषाबद्दल प्रवर्तकाकडून नुकसान भरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर प्रकल्पामध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा साहित्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर हे प्रकरण ताबा सुपूर्द केल्याच्या दिनांकापासुन चार वर्षाच्या कालावधी वाटपग्राही यांनी नियमाक प्राधिकरणाकडून निर्धारीत करण्यांत येईल अशी फी प्रदान केल्यावर स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम २०१६ चे कलम ७२ अन्वये अभिनिर्णय अधिका—याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यांत येईल.

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

८. वाटपग्राही हे सदर उक्त फ्लॅट/सदनिका मिळकत ही निवास / अनिवासी याच प्रयोजनासाठी वापर करतील तसेच वाटपग्राही यांना मालकी देण्यात आलेल्या वाहनतळाचा वापर केवळ वाहनतळ या प्रयोजनासाठी करतील.

९. वाटपग्राही, प्रकल्पातील इतर वाटपग्राहीसह प्रवर्तक स्वमताने व स्वेच्छा निर्णयाने ठरवील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था, संघ किंवा मर्यादीत कंपनी स्थापन करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि प्रयोजनार्थ, प्रस्ताविक संस्थेच्या / संघाच्या उपविधीसह नोंदणी आणि / किंवा सदस्यत्वासाठी अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यावर वेळोवेळी सही करणे शक्य व्हावे म्हणून प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस दस्तऐवज पाठविल्यापासुन ७ दिवसांचे आंत ते यथोचितरित्या भरील, त्यावर सही करील आणि ते प्रवर्तकाकडे परत पाठवील. यथास्थिती सहकारी किंवा कंपनीचा निबंधक किंवा अन्य कोणताही सक्षम प्राधिकारी याद्वारे आवश्यक असेल त्याप्रमाणे उपविधींचा मसुदा किंवा ज्ञापन

आणि / किंवा संस्थापन नियमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले असतील तर वाटपग्राह हरकत घेणार नाही.

९.१ प्रवर्तक, संस्था, संघ किंवा मर्यादित कंपनीच्या नोंदणीपासून तीन महिन्याचे आंत, उक्त संरचनेतील विक्रेते / पट्टाकार / मुळ मालक प्रवर्तक किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार हक्क, संस्था, संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांच्याकडे हस्तांतरीत करील.

९.२ फ्लॅट/सदनिका वापरण्यासाठी किंवा तिचा ताबा घेण्यासाठी तयार आहे अशा प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहीस देण्यांत आलेल्या लेखी नोटीसीनंतर १५ दिवसांचे आंत वाटपग्राही, प्रकल्पाची जमिन व इमारत / इमारती या संबंधातील स्थानिक कर, सुधार शुल्क किंवा संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे करावयाची अशी इतर वसुली आणि / किंवा शासकीय पाणी शुल्क, विमा सामाईक प्रकाश व्यवस्था दुरूस्ती आणि देयक वसुल करणा–या व्यक्तीचे वेतन, चौकीदार, सफाईगार यांचे वेतन आणि इतर सर्व आवश्यक खर्च आणि प्रकल्पांच्या जमीन आणि इमारत / इमारती यांच्या व्यवस्थापन व परिरक्षणाचा अनुषंगीक खर्च या संबंधात खर्चाच्या प्रमाणातील हिस्सा (अर्थात रोहाऊस तळ क्षेत्राच्या प्रमाणांत) प्रदान करण्यास पात्र असेल, संस्था किंवा मर्यादित कंपनी, संघ स्थापन होईपर्यंत व इमारतीचे संरचना त्यांच्याकडे हस्तांतरीत करण्यापर्यंत वाटपग्राही, निर्धारीत केल्याप्रमाणे देयकांच्या प्रमाणांतील हिस्सा प्रवर्तकाला प्रदान करील, वाटपग्राही यासाठीही सहमत असेल की, वाटपग्राहीचा निर्धारीत करण्यात आलेला हिस्सा या देयकांसाठी प्रवर्तकाला, तात्पुरते मासिक अंशदान म्हणून जी रक्कम ठरविण्यांत येईल ती प्रदान करेल. वाटपग्राहीने प्रवर्तकाला प्रदान केलेल्या रकमेवर कोणतेही व्याज असणार नाही व प्रवर्तक उपरोक्त संस्था किंवा मर्यादित कंपनीच्या वतीने निष्पादीत केलेल्या इमारत किंवा तिचा भाग यांच्या संरचनेत अभिहस्तांतरण करेपर्यंत ती रक्कम प्रवर्तकाकडे राहील.

१०. लिहून घेणार / वाटपग्राही हे सदर करारनाम्यानुसार लिहून देणार / प्रवर्तक हे मागणी करतील त्यानुसार १५ दिवसांचे आंत खालील रक्कमा लिहून देणार यांना देतील.

अ. संस्था / संघ किंवा मर्यादित कंपनी याची स्थापना आणि नोंदणीसाठी होणारी खर्चाची रक्कम.

ब. पाणी, विद्युत आणि इतर उपयुक्त सुविधा व सेवा जोडणीसाठी जमा करावयाची रक्कम.

क. संस्था / संघ किंवा मर्यादित कंपनीच्या खर्चाकरीता तात्पुरत्या मासिक अंशदानापोटी जमा करावयाची आहे.

ड. या व्यतिरिक्त अधिनियमानुसार प्रवर्तकाचे दायितत्व नसलेली मात्र फ्लॅट/सदनिका प्रकल्पासंदर्भाने अदा करावी लागेल ती रक्कम.

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

उ. संस्था / संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी फी पोटी रक्कम.

११. प्रवर्तकाचे प्रतिनिधीत्व आणि आश्वासने :

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

(एक) प्रवर्तकाकडे या करारनाम्यास जोडलेल्या मालकी हक्क अहवालामध्ये घोषित केल्याप्रमाणे जमिनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्री योग्य मालकी हक्क आहे आणि प्रकल्पाच्या जमिनीवर विकास कामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमलबजावणी करीता प्रकल्पाच्या जमिनीचा वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशीर कबजा देखील आहे.

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

(तीन) मालकी हक्क अहवालामध्ये प्रकट केलेल्या भारा व्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमिनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.

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

(पांच) प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या आणि इमारतीच्या / भागात (विंग) बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दिलेल्या सर्व मान्यता, लायसन्स व परवाने वैध आणि विद्यमान आहेत. कायदयाची रितसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यांत आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या जमिनीच्याा आणि उक्त जमिनीच्या व उक्त इमारतीच्या / भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने द्यावयाच्या सर्व मान्यता, लायसन्स व परवाने कायदयाची रितसर प्रक्रिया करून मिळविले जातील आणि प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या इमारतीच्या / भागाच्या (विंग) व सामईक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायदयांचे पालन केले जाईल.

(सहा) प्रवर्तकाला, सदर करारनामा करण्याचा हक्क असेल आणि ज्याद्वारे, यामध्ये निर्माण झालेल्या वाटपग्राहीच्या हक्कास मालकी हक्कास व हितसंबंधास बाधा पोहोचेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करणार नाही.

(सात) प्रवर्तक, ज्यामुळे या करारनाम्याखालील वाटपग्राहीच्या हक्कांस कोणत्याही रितीने बाधा पोहोचेल असा प्रकल्प उक्त (रोहाऊस) यांसह, प्रकल्पनाच्या जमिनीच्या संबंधात कोणत्याही व्यक्तीशी किंवा पक्षाशी विक्रीचा कोणताही करारनामा आणि किंवा विकास करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा व्यवस्था करणार नाही.

(आठ) प्रवर्तक अशी पुष्टी देत आहे की, या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने वाटपग्राहीला उक्त (रो हाऊस) विक्री करण्यापासून ज्या कोणत्याही असेल अशाा कोणत्याही रितीने निर्बंधीत केलेले नाही.

(नऊ) प्रवर्तक, या करारनाम्या योजिलेल्या रितीने, वाटपग्राहीच्या संघास संरचेनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करून देतेवेळी वाटपग्राहींच्या संघाकडे संरचनेच्या सामाईक क्षेत्रांचा कायदेशीर, रिक्त, शांततापूर्ण प्रत्यक्ष ताबा सुपूर्द करील.

(दहा) प्रवर्तकाने उक्त प्रकल्पाच्या बाबतीत, सक्षम प्राधिकरणास प्रदेय असलेले जे कोणतेही असतील अशी अविवादीत शासकीय देणी, दर, आकार व कर आणि इतर रकमा कर आकारणी, कर लादणी, अधिमुल्ये, नुकसान भरपाई आणि / किंवा शास्ती व इतर अदत्त रक्कमा यथोचितपणे प्रदान केल्या आहेत आणि नियमितपणे प्रदान करील व चुकत्या करील.

(अकरा) मालकी हक्क अहवालामध्ये उघड केलेले असेल त्याखेरीज, प्रवर्तकास, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि / किंवा प्रकल्पाच्या संबंधात शासनाकडून किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडून किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा कोणत्याही कायदेमंडळाच्या अधिनियमिती, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसुचना याद्वारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहणाच्या कोणत्याही नोटीसीसह कोणतीही नोटीस मिळालेली नाही किंवा प्रवर्तकावर बजावलेली नाही.

१२. फ्लॅट/सदनिका ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तींना एकत्रित आणण्याचे हेतुने वाटपग्राही / किंवा तो / ती स्वत: ते / त्या स्वत: याद्वारे प्रवर्तकासोबत पुढीलप्रमाणे प्रसंविदा करतात की, –

(एक) ज्या तारखेस फ्लॅट/सदनिका ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासुन वेश्म वाटपग्राही स्वत:च्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवणे आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये जी नियम, विनियम किंवा उपविध या

विरूध्द असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला कोणतीही बाधा पोहोचविणार नाही अथवा आवश्यक असल्यास स्थानिक प्राधिकरणांच्या मान्यतेशिवाय, ज्या इमारतीत फ्लॅट/सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा खुद्द फ्लॅट/सदनिका किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही / फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(दोन) ज्या वस्तु जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरूपाच्या आहेत किंवा ज्या इतरक्या जड आहेत की, ज्या इमारतीस फ्लॅट/सदनिका आहे त्या इमारतीचे बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहोचवतील अशा वस्तुंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधीत स्थानिक किंवा प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तुंचा फ्लॅट/सदनिकामध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत / प्रकल्पात फ्लॅट/सदनिका आहे त्या इमारतीच्या / प्रकल्पाच्या प्रवेशद्वारास ज्या इमारतीत फ्लॅट/सदनिका आहे त्या इमारतीचा जिना, सामाईक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना नुकसान पोहोचेल किंवा नुक़सान पोहोचवण्याचा संभव असेल असे जड पुडके (पॅकेजेस) वाहुन नेतांना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत फ्लॅट/सदनिका आहे त्या इमारतीला किंवा फ्लॅट/सदनिका वाटपगाहीच्या निष्काळजीपणामुळे किंवा कसुरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहोचल तर त्याबाबतीत वाटपग्राही उल्लंघनाच्या परिणामांस जबाबदार असेल.

(तीन) उक्त फ्लॅट/सदनिका सर्व अंतर्गत दुरूस्ती ही त्याच्या स्वखर्चाने करील आणि रोहाऊस प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनीयम आणि उपविधी याविरूध्द फ्लॅट/सदनिका ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा / प्रकल्पामध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा प्रकल्पाला किंवा फ्लॅट/सदनिका कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहचविणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतुदींचे उल्लंघन करणारी कोणतीही कृती करील त्या प्रसंगी, वाटपग्राही हा संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाला आणि / किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असेल.

(चार) सदनिका/फ्लॅटचा किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा फ्लॅट/सदनिका मध्ये किंवा कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या प्रकल्पनामध्ये / इमारतीमध्ये फ्लॅट/सदनिका आहे त्या प्रकल्पाचे दर्शनी आणि बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि फ्लॅट/सदनिका आणि त्याचा अन्योन्यप्रभावी भाग, मलवाही, गटार, नळ चांगल्या दुरूस्तीयोग्य स्थितीत ठेवील आणि विशेषत: निवारा व ज्याा इमारतीत फ्लॅट/सदनिका आहेत इमारतीच्याा इतर भागांचे संरक्षण यासाठी आणि प्रवर्तक

आणि किंवा संस्था किंवा मर्यादित कंपनी यांच्या लेखी पूर्व परवानगीशिवाय फ्लॅट/सदनिका मधील खांब (कॉलम्स्), तुळई, भिंती, लादी किंवा प्रलंबित कॉक्रीट, सिमेंट (आरसीसी) पर्डीज किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नी लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहोचविणार नाही.

(पाच) प्रकल्पाच्या जमिनीचा व ज्या इमारतीत फ्लॅट/सदनिका आहे त्या इमारतीचा / प्रकल्पाचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही विमा शुन्यवतन किंवा शुन्य करण्याजोगा असेल किंवा ज्याद्वारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव हप्ता देय झालेला असेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करू नये किंवा करण्यास परवानगी देवू नये.

(सहा) प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि ज्या इमारतीत / प्रकल्पात सदनिका/फ्लॅटचा आहे त्या प्रकल्पाचे आवारात किंवा कोणत्याही भाग उक्त रोहाऊसमधून घाण, कचरा, चिंध्या, केचकचरा किंवा इतर वस्तु टाकू नयेत किंवा टाकण्यास नकार द्यावा.

(सात) ज्या प्रकल्पात फ्लॅट/सदनिका आहे त्या प्रकल्पाशी संबंधीत पाणी, वीज किंवा इतर कोणतीही सेवा देण्यासाठी संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासनाने मागणी केलेल्याा सुरक्षा ठेवीचा त्याचा हिस्सा प्रवर्तकाने मागणी केल्याच्या पंधरा दिवसांत प्रवर्तकाला प्रदान करी.

(आठ) वाटपग्राहीने निवासी / अनिवासी प्रयोजना व्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनासाठी रोहाऊस वापरात बदल केल्यामुळे संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण आणि / किंवा शासन / आणि किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरण यांचेकडून आकारण्यांत आलेले स्थानिक कर पाणीपट्टी, विमा व असे इतर कोणतेही कर असल्यास त्यामधील वाढ सोसणे व प्रदान करणे.

(नऊ) वाटपग्राहीकडून या कराराअंतर्गत देय असलेली सर्व देणी प्रवर्तकाला पूर्णत: चुकती केली जाईपर्यंत वाटपग्राही हा रोहाऊस भाडयाने, पोटभाडयाने देणार नाही. त्याचे हस्तांतरण, अभिहस्तांतरण करणार नाही किंवा या करारातील हितसंबंध किंवा लाभविषयक गोष्टी देवून टाकणार नाही किंवा सदनिका/फ्लॅटचा कबजा देवून टाकणार नाही.

(दहा) वाटपग्राही व्यक्ती, संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघाने सुरूवातीला स्विकारलेले असतील असे सर्व नियम व विनियम यांचे उक्त इमारत व त्यामधील फ्लॅट/सदनिका यांचे संरक्षण व परिरक्षण करण्यासाठी आणि संबंधीत स्थानिक व प्राधिकरणा व शासन आणि इतर सार्वजनिक संस्था यांचे त्यावेळी व अनुपालन करण्यासाठी ते नियम व विनियम यामध्ये वेळोवेळी घातलेली भर, केलेले फेरबदल किंवा केलेल्या सुधारणा यांचे पालन व अनुपालन करील. वाटपग्राही व्यक्ती, इमारतीतील फ्लॅट/सदनिका भोगवटयासंबंधात व तिच्या वारा

संबंधात संस्थेने / मर्यादित कंपनीने / शिखर मंडळ महासंघाने घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तींचेही पालन व अनुपालन करील आणि या कराराच्या अटीनुसार असलेले कर, खर्च किंवा इतर देणी नियमितपणे व वेळेवर प्रदान करील व अशंदान देईल.

(अकरा) संस्थेच्या / मर्यादित नांवे असलेल्या इमारतीतील जेथे फ्लॅट/सदनिका स्थित आहे अशा इमारतीच्या / प्रकल्पाच्या संरचेनच्या अभिहस्तांतरण पत्राचे निष्पादन होईपर्यंत, वाटपग्राही व्यक्ती हा प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांच्याशिवाय सर्व वाजवी वेळेत उक्त इमारतीमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये प्रवेश करण्याबाबत त्याच स्थिती व परिस्थिती पाहण्यासाठी व तपासण्यासाठी परवानगी देईल.

(बारा) ज्या वेशमामध्ये इमारत आहे व ती इमारत ज्या प्रकल्पाचे जागेवर स्थित आहे त्या जागेचे इमारतीमध्ये अभिहस्तांतरण शिखर संस्था किंवा महासंघ यांच्या वतीने निष्पादीत केले जाईपर्यंत, वाटपग्राही, प्रवर्तक व त्यांचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांचे शिवाय प्रकल्पाची जमीन व तिचा कोणताही भाग यांची स्थिती व परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी वेळेत करण्याकरीता परवानगी देईल.

(तेरा) वाटपग्राही, सदरहू प्रकल्पामधील अथवा उक्त इमारती मधील इतर फ्लॅट/सदनिका हे प्रवर्तक यांनी त्याांचे मर्जीने त्रयस्थ इसमांस विक्री करण्यास कधीही कोणतीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत. तसेच प्रवर्तक आणि उक्त इमारतीचे अभिहस्तांतरण संस्था किंवा संघ यांच्या नांवे निष्पादित केलेनंतरही जर काही रो हाऊस शिल्लक असतील तर त्या विक्रीस शिल्लक फ्लॅट/सदनिका विक्रीस व त्याकामी प्रवर्तक यांना व त्यांचे वतीने इसमांना उक्त प्रकल्पामध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये प्रवेश करण्याबाबत अगर कार्यवाही करण्याबाबत हरकत करणार नाही.

१३. प्रवर्तक हा वाटपग्राही व्यक्तीकडून त्याला आगाउ रक्कम किंवा ठेव म्हणून मिळालेलया रकमा, सहकारी संस्था किंवा कंपनीस चालना देण्यासाठी भाग भांडवल म्हणून मिळालेल्या रकमा या संबंधात किंवा देणी, कायदेशीर आकार याकरीता एक स्वतंत्र खाते चालू ठेवील आणि त्या रकमा त्या प्रयोजनासाठी मिळालेल्या आहेत त्या प्रयोजनासाठीच केवळ त्यांचा वापर करील.

१४. या करारात अंतभुर्त असलेल्या कोणत्याही गोष्टींचा अन्वयार्थ हा उक्त फ्लॅट/सदनिका किंवा उक्त भुखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायदयाअंतर्गत इनामपत्र, पट्टातारण किंवा अभिहस्तांतरण करणे असा लावण्यात

येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. वाटपग्राही व्यक्तीला विक्री करावयाच्या फ्लॅट/सदनिका संबंधात याद्वारे केलेल्या करारा खेरीज व त्या व्यतिरिक्त त्याला कोणताही दावा करता येणार नाही आणि यापूर्वी नमुद केल्याप्रमाणे इमारतीची उक्त संरचना ही संस्था / मर्यादित कंपनी किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत व प्रकल्पाची जमीन शिखर संस्था / महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत सर्व मोकळया जागा, वाहनतळाच्या जागा, जिने, सज्जे, मनोरंजनाच्या जागा प्रवर्तकाच्या मालमत्तेत राहतील.

१५. प्रवर्तक गहाण अथवा भार आकारणार नाही. प्रवर्तकाने सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो वेश्म गहाण ठेवणार नाही किंवा भार आकारणार नाही आणि असे गहाण वा भार आकारण्यांत आले तर त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायदयात काहीही अंतर्भुत असले तरी असे गाहण किंवा भर ज्या वाटपग्राही व्यक्तीने सदनिका घेतले आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या हितसंबंधाला बाधा आणणार नाही.

१६. बंधनकारक परिणाम : लिहून देणार / प्रवर्तक यांनी सदर करारनामा लिहून घेणार यांना निष्पादनासाठी दिलेपासून १५ दिवसांचे आंत लिहून घेणार यांनी सदर करार तसेच अदा करावयाचे रकमा व त्यांचे तपशील व इतर बाबी यांची पूर्तता करून दस्त निष्पादीत करून लिहून देणार यांना परत करावयाचा आहे. तसेच दस्त नोंदणीकामी लिहून देणार / प्रवर्तक सांगतील त्यावेळी त्यादिवशी मे. दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहून दस्त नोंदणी कार्यवाही पूर्ण करावयाची आहे. त्यानुसार जोपावेतो सयदर दस्त हा मे.दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये नोंदणी होत नाही तोपावेतो सदर दस्ताचा अंमल सुरू होणार नाही तसेच तोपावेतो लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे वर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाही.
जर वाटपग्राहीने / लिहून घेणार यांनी हा करारनामा प्राप्त झाल्याचे दिनांकापासून १५ दिवसांचे आंत प्रवर्तकास निषादीत करून सुपूर्द करण्यास आणि / किंवा प्रवर्तकाने जसजसे कळविले असेल तसेतसे त्याच्या नोंदणीसाठी मे.दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहण्यास कसुर केल्यास त्यानंतर प्रवर्तक ही चुक दुरूस्ती करण्यासंबंधी वाटपग्राहीस एक नोटीस पाठविल. वाटपग्राहीस ती मिळाल्याचे दिनांकापाासून ७ दिवसांच्या आंत ती चुक दुरूस्त केली नाही तर वाटपग्राहीचे अर्ज एकतर्फी रद्द करण्याचे हक्क लिहून देणार यांना प्राप्त राहतील. त्यानुसार लिहून देणार यांनी अर्ज रद्द केल्यास लिहून देणार हे वाटपग्राहीने आरक्षीत रकमेसह त्याच्याशी संबंधीत भरणाा केलेल्या सर्व रकमा, कोणत्याही असोत, त्यामधून ५ टक्के रक्कम खर्च व नुकसाान भरपाईपोटी कपात करून उर्वरीत रक्कम बिनव्याजी कोणत्याही भरपाईशिवाय परत करतील.

१७. संपूर्ण करार : हा करार, त्याच्या अनुसूची व परिशिष्टांसह विषयवस्तुच्या संबंधातील पक्षकारांच्याा संपूर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थिती, उक्त फ्लॅट/सदनिका संबंधात पक्षकारांमधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटपपत्रे, पत्रव्यवहार कोणत्याही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यवस्था निष्प्रभावित करतो.

१८. सुधारणा करण्याचा अधिकार : या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येतील.

१९. वाटपग्राही व्यक्ती / उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्ती यांना या कराराच्याा तरतुदी लागू असणे. : यामध्ये अंर्तभुत असलेलया सर्व तरतुदी व दायीत्व आणि प्रकल्पाशी संबंधाअंतर्गत उद्भवणारी आंबधने (रोहाऊसच्या) कोणत्याही उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्तींना समानतेने लागू असतील आणि त्यांच्या विरूध्द अंमलात असण्याजोग्या असतील, हस्तांतराच्याा बाबतीत, सर्व उद्देश व प्रयोजने याकरीता (फ्लॅट/सदनिका) यांसहीत उक्त आंबधने असतील यातील पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशा प्रकारे यातील पक्षकारांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यांत आली आहेत.

२०. अनेकविधता : या कराराची कोणतीही तरतुद हा अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यांत आलेले नियम किंवा विनियम किंवा याअन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर कायदया अन्वये शुन्यवत असल्याचे किंवा अंमलात आणण्याजोगे नसल्याचे ठरविण्यांत आले असेल तर, कराराच्या अशा तरतुदी या कराराच्या प्रयोजनाशी वाजवीरित्या विसंगत नसतील, तेथवर सुधारणा केल्या असल्याचे किंवा वगळण्यांत आल्या असल्याचे समजण्यांत येईल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनयमाशी किंवा यथास्थिती, लागू असलेल्या कायदयाशी सुसंगत करून काही प्रमाणांत आवश्यक असतील या कराराच्या उर्वरीत तरतुदी या कराराच्याा निष्पादनाच्या वेळी वैध ठरतील व लागू असल्या प्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.

२१. करारात जेथे जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथ प्रमाण हिश्याची गणना करण्याची पध्दत: या करारात जेथे जेथे वाटपग्राही व्यक्तींना प्रकल्पातील अन्य वाटपग्राही व्यक्तींशी समान कोणतेही प्रदान करणे, विनिर्दिष्ट केली असेल तेथे तेथे प्रकल्पातील सर्व वेश्म यांच्या एकूण फरसबंद असलेले जे फरसबंद क्षेत्र असेल अशा क्षेत्राच्या प्रमाणांत असेल.

२२. अतिरिक्त हमी : दोन्ही पक्षकार मान्य करत आहे की, या कराराच्या तदतुदी किंवा यामध्ये पूर्वकल्पीत केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक वाजवीरित्या

आवश्यक असल्याप्रमाणे यामध्ये विशेषत: तरतुद करण्यात आलेले विलेख निष्पादन करतील ते अभिरूचीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि अशा इतर कार्यवाही करतील किंवा याअन्वये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहारास अनुलक्षुन याअन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरीत करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपूर्ण करतील.

२३. निष्पादनाचे ठिकाण : प्रवर्तक व वाटपग्राही व्यक्ती यांनी सदरचा दस्त निफाड–२ (पिंपळगांव बसवंत) येथे निष्पादीत केल्यानंतर त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यांत येईल म्हणून हा करार निफाड–२(पिंपळगांव बसवंत) या ठिकाणी निष्पादित करण्यांत आला असल्याचे मानण्यांत येईल.

२४. वाटपग्राही व्यक्ती आणि / किंवा प्रवर्तक नोंदणी अधिनियमात विहित केलेल्या कालमर्यादेत नोंदणीच्या योग्य नोंदणी कार्यालयामध्ये हा करार सादर करतील आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहील आणि त्याचे निष्पादन दाखल करून घेईल.

२५. या करारानुसार वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांच्यावर बजावयाच्या सर्व नोटीसी या वाटपग्राही व्यक्ती किंवा प्रवर्तक यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या प्रस्तुत दस्ताचे सुरूवातीस नमुद वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांचे पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने टपाल दाखला घेवून यथोचितरित्या बजावल्या असल्याचे मानण्यांत येईल.

या कराराचे निष्पादनानंतर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो एकमेंका कळविणे हे वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यात कसुर केला तरी वरील पत्त्यावर सर्व पत्रव्यवहार आणि पत्र पोचली नाहीत तर प्रवर्तकाला किंवा वाटपग्राही व्यक्तीला ती प्राप्त झाली असल्याचे मानण्यांत येईल.

२६. संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती – सदर करारामध्ये वाटपग्राहीपैकी ज्याचे नांव लिहीले दिसून येते अशा वाटपग्राही व्यक्तीशी पत्राव्यवहार करण्यांत येईल. नोटीस बजावण्यांत येईल आणि सर्व वाटपग्राही व्यक्तींवर योग्यरित्या पत्रव्यवहार/ नोटीस बजावण्यांत आली आहे असे मानण्यांत येईल.

२७. मुद्रांक शुल्क व नोंदणी : या कराराचा मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी व इतर अनुषंगीक खर्च लिहून देणार / द्वितीयपक्ष/ प्रवर्तक यांनी करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

२८. विवाद ठराव : पक्षकारांमधील कोणताही विवाद सलोख्याने मिटवता येईल. जर विवाद सलोख्याने मिटविण्यांत आला नसेल तर तो स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम २०१६ त्याखालील नियम व विनियम यांच्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाकडे निर्दिष्ट करण्यांत येईल.

२९. नियामक कायदा : या करारनाम्याअन्वये किंवा त्यातून उद्भवणारे पक्षकारांचे हक्क व आंबधने याचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेलया भारतीय कायदयानुसार लावण्यांत येईल आणि त्याची अंमलबजावणी करण्यांत येईल आणि या करारनाम्याची अधिकारीता निफाड / पिंपळगांव बसवंत न्यायालयाकडे असेल.

परिशिष्ट –१

१) **मिळकतीचे वर्णन :**

तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका निफाड पैकी जिल्हा परिषद नाशिक व पंचायत सिमती निफाडचे हद्दीतील **पिंपळगांव बसवंत** या गांवचे शिवारातील बिनशेती प्लॉटची मिळकत यांसी **सर्व्हे नंबर नं. ४४२/१/ब/१** यांसी **प्लॉट नं. २** यांसी **क्षेत्र ११९४.०० चौ.मी.** यांसी **आकार ११९ रू. ४० पैसे** यांसी ग्रामपंचायत मिळकत नंबर ७६८३/२ यांसी चतु:सिमा.

पूर्वेस	:	सर्व्हे नंबर ४३८/१ब/१+१ब/२
पश्चिमेस	:	ओपनस्पेस
दक्षिणेस	:	सर्व्हे नंबर ४४२/३
उत्तरेस	:	सर्व्हे नंबर ४४२/१/अ

येणेप्रमाणे मिळकत जमिन जल तरू, काष्ट पाषाण, निधी निक्षेप व तदंगभुत वस्तुंसहीत तसेच जाण्या येण्याचे वागवहिवाटीचे हक्कासहची दरोबस्त मिळकत.

परिशिष्ट –२

वर १ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर मंजुर इमारत नकाशाप्रमाणे बांधकाम सुरू असलेल्या **"आदिनाथ टॉवर"** या प्रकल्पातील **"विंग बी"** मधील फ्लॅट/सदनिका क्र.**३०१** यांसी **कारपेट क्षेत्र ४३.९६७चौ.मी. (हॉल, किचन, बेडरूम, संडास,बाथरूमसहची मिळकत)** यांसी चतु:सिमा.

पूर्वेस	:	सदनिका नं. ३०२
पश्चिमेस	:	साईड मार्जिन
दक्षिणेस	:	पॅसेज
उत्तरेस	:	साईड मार्जिन

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील मिळकत टेरेस, पॅसेज, सामाईकरित्या वापरण्याचे हक्कासह व सुखसोयीयुक्त ज्या परिशिष्टामध्ये नमुद केलेल्या आहेत.

परिशिष्ट–३
फ्लॅट/सदनिका मिळकतीमधील सुविधा

- **आर.सी.सी.**– आर.सी.सी. स्ट्रक्चर, एम २० ग्रेड कॉक्रीट असलेले, वीट बांधकाम बाहेरील ६ इंच व आतील सर्व भिंती ४ इंच जाडीचे राहील.
- **प्लास्टर** – बाहेरील प्लास्टर सिंगल कोट, आतील प्लास्टर निरू फिनीश.
- **फ्लोअरींग टाईल्स्**– सर्व रूममध्ये २ ग २ सिरॅमिक टाईल्स्, बाथरूममध्ये अॅन्टीस्कीड टाईल्स्, बाथरूममध्ये ७ फुट उंच, टॉयलेट ४ फुट उंच, किचन ओटयावर ४ फुट उंच ग्लेज टाईल्स्.
- **दरवाजे** – सर्व दरवाजा फ्रेम सिमेंट मध्ये व दरवाजे आय.एस.आय. क्वॉलीटी फ्लश डोअर, बाथरूम, संडासचे दरवाजे फायबर मध्ये व दरवाजांच्या फ्रेम सिमेंट चौकट मध्ये राहतील.
- **खिडक्या**– सर्व खिडक्यांना एम.एस.ग्रील व थ्री ट्रॅक पावडर कोटेड स्लायडींग विंडो राहील. खिडक्यांना फक्त खालील बाजूस मार्बल राहील. (सिल लेव्हल पर्यत)
- **लाईट फिटींग** – सर्व फिटींग केसींग कॅपींगमध्ये तसेच आय.एस.आय. क्वालीटीच्या वायरींगमध्ये राहील. सर्व स्विचेस, होल्डर, पीनसॉकेट, पॉवरपॉईंट हे आय.एस.आय. क्वॉलीटीचे राहतील.
- **लॉफ्ट** – किचनमध्ये एक सिंगल लॉफ्ट राहील व किचन ओटा ग्रीन मार्बलमध्ये बनवुन दिला जाईल.
- **प्लबिंग** – कन्सील्ड प्लबिंग, उत्कृष्ट कंपनीचे कॉक.

  कलर – बाहेरील बाजुस एशियन कंपनीचा एस व आतील बाजुस एशियन कंपनीचा ऑईल बॉण्ड डिस्टेंपर

  वीज कनेक्शन व ग्रा.पं.नळ कनेक्शन हे लिहुन घेणार / वाटपग्राही यांनी स्वखर्चाने घ्यावयाचे आहे.

येणेप्रमाणे सदरचा फ्लॅट/सदनिका विक्रीचा करारनामा हा आम्ही आमचे राजीखुशीने व स्वसंतोषाने, वाचुन व समजावुन घेवून उत्तम अशा शारीरीक व मानसिक स्थितीत खालील साक्षीदारासमक्षं लिहून सहया करून नोंदवून दिला असे. हा करारनामा.

लिहून देणार :

सुमंगल डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार

१.श्री. आनंद पारसमल सिसोदीया ———————————

२.सौ. मंगला सुरेश छाजेड ———————————

लिहून घेणार :

१.सौ. शैलेजा अभिजीत गोसावी ———————————

२.श्री. अभिजीत प्रेमगीर गोसावी ———————————

साक्षीदार :

१.———————————

२.———————————