नसन-७
दस्त क्र. ९४८९/२०२०
९ — ३६

अपार्टमेंट/सदनिका युनिट क्रमांक १५ : सदर मिळकत ही रहिवासी मिळकत असून चौथ्या मजल्यावरील अपार्टमेंट/सदनिका क्रमांक १५ यांसी कार्पेट क्षेत्र ३२.४६ चौरस मीटर व वापरण्यायोग्य बाल्कनीचे क्षेत्र ३.४२ चौरस मीटर ही लिव्हींग, किचन, १ बेड, डब्ल्यूसी, बाथ, बाल्कनी तसेच इलेक्ट्रिक फिटींग, इलेक्ट्रिक मिटर व सामाईक पाण्याचे वापरासह सदनिका मिळकत यांसी चतु:सीमा खालीलप्रमाणे -

पुर्वेस	: बिल्डींग मार्जिनल स्पेस
पश्चिमेस	: लॉबी, लिफ्ट व सदनिका नंबर १४
दक्षिणेस	: सदनिका नंबर १६
उत्तरेस	: बिल्डींग मार्जिनल स्पेस

अपार्टमेंट/सदनिका युनिट क्रमांक १६ : सदर मिळकत ही रहिवासी मिळकत असून चौथ्या मजल्यावरील अपार्टमेंट/सदनिका क्रमांक १६ यांसी कार्पेट क्षेत्र ३३.०४ चौरस मीटर व वापरण्यायोग्य बाल्कनीचे क्षेत्र २.१६ चौरस मीटर ही लिव्हींग, किचन, १ बेड, डब्ल्यूसी, बाथ, बाल्कनी तसेच इलेक्ट्रिक फिटींग, इलेक्ट्रिक मिटर व सामाईक पाण्याचे वापरासह सदनिका मिळकत यांसी चतु:सीमा खालीलप्रमाणे -

पुर्वेस	: बिल्डींग मार्जिनल स्पेस
पश्चिमेस	: लॉबी, जिना, डक्ट व सदनिका नंबर १३
दक्षिणेस	: बिल्डींग मार्जिनल स्पेस
उत्तरेस	: सदनिका नंबर १५

येणेप्रमाणे शॉप / गाळा तसेच अपार्टमेंट / सदनिका मिळकती ओनरशिप ॲक्टच्या तरतूदीखाली समाविष्ट करण्यास मालकांनी परवानगी दिलेली आहे व उपरोक्त युनिटमध्ये करारनाम्यानुसार सुखसोयी पुरविलेल्या असून सदर युनिटस् मधील प्रत्येक रूमचे मोजमाप बिल्डींग प्लॅनप्रमाणे आहे.

सामाईक क्षेत्र आणि सुविधा -

१) इमारतीतील लिफ्ट, जिन्याची जागा, लिफ्टचा लिफ्ट शाफ्टजे इमारतीच्या तळ मजल्यापासून ते इमारतीच्या टेरेस भागापर्यंत आहे.

२) इमारतीचे टॉप टेरेस.

३) इमारतीच्या तळ भागावरील व टेरेस वरील पाण्याची टाकी

४) इमारतीमधील प्लंबिंग नेटवर्क.

५) सेनेटरी नेटवर्क आणि इमारतीचे मार्जिनमध्ये असलेली सेप्टीक टाकी.

६) संपूर्ण इमारती मधील सामाईक जागेतील विद्युत वायरिंग नेटवर्क आणि आवश्यक वीज, दूरध्वनी आणि सार्वजनिक पाणी जोडणी.

७) इमारतीमधील सामाईक विद्युत लाईट नेटवर्क आणि सामाईक पाणी कनेक्शन.

नसन-७
दस्त क्र. ९४८९/२०२०
१० — ३६

८) इमारतीमधील सामाईक प्लंबिंग नेटवर्क.

९) मोटर पंप सेटसह आणि लिफ्टसाठी पॉवर बॅकअप सिस्टमसह.

१०) सामाईक विद्युत कनेक्शनसांठी असलेले सामाईक मीटर.

११) सर्व प्लंबिंगच्या कामासह आवश्यक पंप आणि बोअरवेल मोटारीसह.

१२) चारही बाजुस असलेल्या कंपाउंड भिंती.

१३) सदर इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर सामाईक पार्किंगची जागा आहे सदर पार्किंगची जागा कोणत्याही अपार्टमेंट / सदनिका धारकास विक्री किंवा वाटप केलेली नाही त्यामुळे सदर पार्किंगचे जागेचा वापर सर्व अपार्टमेंट / सदनिका धारकांनी सामाईकपणे करावयाचा आहे.

इमारतीमधील सभासदांनी करावयाचा सामाईक खर्च -

१) इमारतीचा मेंटेनन्स जसे की एकुण इमारत व तिचे मुख्य भाग उत्तम स्थितीत ठेवण्यासाठी, तसेच छप्पर, गटारी, विजे करीता लागणारे फिटींग, तसेच पाण्याचे नळ वगैरे उत्तम स्थितीत ठेवण्यासाठी होणारा खर्च हिश्शेराशीने करावयाचा आहे.

२) इमारतीसाठी दिलेल्या पाण्याची टाकी, त्यावर बसविलेले पंप त्यासाठी दिलेले पाण्याचे पाईप्स व त्याचप्रमाणे त्याचा पुरवठा नियमीत होण्यासाठी जो काही खर्च करावा लागेल तो खर्च हिश्शेराशीने करावयाचा आहे.

३) बांधीव जागेवर येणारे कॉर्पोरेशन टॅक्सेस वा अन्य टॅक्सेस बांधीव जागा धारकाने भरावयाचे आहेत. परंतू प्लॉटवर येणारे बिनशेती सारा, सामाईक जागेवर येणारा नाशिक महानगरपालिकेचे टॅक्स अथवा अन्य येणारे टॅक्सेस यापैकी आकारल्या जाणाऱ्या रकमेपैकी रक्कम.

४) अपार्टमेंट करीता नेमले जाणारे कर्मचारी यांचे पगार, चौकीदार, रखवालदार वगैरे यांच्या करीता होणाऱ्या खर्चातील भाग.

५) इमारतीची स्वच्छता ठेवण्यासाठी केला जाणारा खर्च, त्या करीता नियुक्त होणारे कर्मचारी यांचा पगारातील खर्च हिश्शेराशीने करावयाचा आहे. याशिवाय संपूर्ण इमारती करीता केला जाणारा खर्च व त्यांच्या सामाईक बाबी.

राखीव जागा आणि सुविधा -

१) सदर अपार्टमेंटच्या इमारती भोवतालच्या चारही बाजुच्या आतील नियमानुसार सोडलेली जागा ही सर्व सदनिका/अपार्टमेंट धारकांनी पुर्णपणे मोकळी ठेवायची आहे. त्यात कोणीही कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण करावयाचे नाही.

२) दोन सदनिकांमधील सामाईक विभाजन केलेली भिंत त्या दोन युनिट्स मध्येच राखीव असतील आणि समान असतील.

Scanned by CamScanner

नसन-७
दस्त क्र. ९४८९/२०२०
९९ — ३६

६)   प्रत्येक युनिट धारकांचा सामाईकक्षेत्र आणि सुविधामधील हक्क, अधिकार आणि हितसंबंध हे वर कलम ५ मध्ये वर्णन केलेले आहेत त्याप्रमाणे **पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंट कंडोमिनियम** मधील अपार्टमेंट युनिट मालकांच्या असोसिएशनच्या बैठकीत मतदान प्रयोजनासाठी त्यांचा प्रमाणबध्द हिस्सा हा प्रत्येक अपार्टमेंट मालकांच्या प्रमाणित कार्पेट व सर्व युनिटस च्या एकूण कार्पेट क्षेत्रावर आधारीत आहे. प्रत्येक अपार्टमेंट युनिट मधील कार्पेट क्षेत्र हे वर कलम ५ मध्ये वर्णन केले असून मालकी हक्क व मतदानाचा हक्क याचा तपशिल खालील प्रमाणे -

रहिवासी अपार्टमेंट युनिट

सदनिका /अपार्टमेंट युनिट नंबर	मालकाचे नाव	करारनामा तपशिल	मालकी हक्क व मतदानाचे हक्क यांची टक्केवारी
०१	श्री. रूपचंद जगन्नाथ थोरे व सौ. कच्याबाई रूपचंद थोरे	करारनामा दस्त क्र.५८२२ दिनांक २३/१२/२०१९ नसन ७	६.२०
०२	श्री. संदिप विश्वनाथ खैरनार व सौ. अश्विनी संदिप खैरनार	करारनामा दस्त क्र.५८२५ दिनांक २३/१२/२०१९ नसन ७	६.३०
०३	श्री. मंजितकुमार रामनगीना कनोजिया व सौ. बबितादेवी मंजित कनोजिया	करारनामा दस्त क्र.५६६० दिनांक १६/१२/२०१९ नसन ७	६.३०
०४	श्री. भोलेनाथ शंकर गायकवाड व सौ. तारा भोलेनाथ गायकवाड	करारनामा दस्त क्र.५१८२ दिनांक १८/११/२०१९ नसन ७	६.२०
०५	श्री. सुभाष कृष्ण पाटील व सौ. संगिता सुभाष पाटील	करारनामा दस्त क्र.५६५६ दिनांक १६/१२/२०१९ नसन ७	६.२०
०६	श्री. मिलींद दत्तात्रय कुलकर्णी व सौ. शितल मिलींद कुलकर्णी	करारनामा दस्त क्र.५२९३ दिनांक २६/११/२०१९ नसन ७	६.३०
०७	श्री. दिलीप वनाजी महाले व सौ. सकूबाई दिलीप महाले	करारनामा दस्त क्र.५६५४ दिनांक १६/१२/२०१९ नसन ७	६.३०
०८	भाग्यश्री भारत कुमावत	करारनामा दस्त क्र.५८२० दिनांक २३/१२/२०१९ नसन ७	६.२०
०९	श्री. शशिकांत चांगदेव निकम व सौ. पुनम शशिकांत निकम	करारनामा दस्त क्र.४९५० दिनांक २४/१०/२०१९ नसन ७	६.२०
१०	श्री. अशोक चिंधा पगारे व सौ. विद्या अशोक पगारे	करारनामा दस्त क्र.५०६९ दिनांक १३/११/२०१९ नसन ७	६.३०
११	मुळ मालक	विक्री केलेला नाही	६.३०
१२	मुळ मालक	विक्री केलेला नाही	६.२०
१३	मुळ मालक	विक्री केलेला नाही	६.२०
१४	मुळ मालक	विक्री केलेला नाही	६.३०
१५	श्री. नितीन कचरू वाजे व सौ. अनामिका नितीन वाजे	करारनामा दस्त क्र.१७६१ दिनांक २८/०२/२०२० नसन १	६.३०
१६	मुळ मालक	विक्री केलेला नाही	६.२०
		एकूण	१०० %

नसन-७
दस्त क्र. ९४८९/२०२०
९२ — ३६

वरील प्रमाणे प्रदान करण्यात आलेले मतदानाचे हक्क प्रस्तुत घोषणापत्राचे दस्तास जोडलेल्या **एक्झीबीट बी** मधील बायलॉजचे उप-नियमांप्रमाणे मर्यादीत केले जाऊ शकतात.

७)   **पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंट कंडोमिनियमचे** व सदर अपार्टमेंट ज्या जागेवर स्थित आहे त्या जागेचे प्रशासकीय कामकाज हे प्रस्तुत घोषणापत्राचे तरतुदीप्रमाणे आणि प्रस्तुत दस्तास जोडलेल्या **एक्झीबीट बी** मधील बायलॉजचे उप-नियमाचे तरतुदीप्रमाणे असेल.

८)   सदर इमारतीमधील सामाईक वापरावयाच्या बाबी व जागा विभक्त अशा कोणत्याही गोष्टी कोणासही कोणत्याही पध्दतीने अगर कारणाने गहाण ठेवता येणार नाही अगर त्यावर बोजा निर्माण करता येणार नाही.

९)   महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशीप कायदा १९७० च्या तरतुदींस अधीन राहून प्रत्येक अपार्टमेंट युनिट मालकांना मालकी हक्क देऊन सभासद करून घेतलेले आहे आणि प्रत्येक अपार्टमेंट युनिट मालकांचा त्यांचे अपार्टमेंट युनिट मध्ये पुर्णपणे हक्क, अधिकार आणि हितसंबंध आहे आणि त्याचबरोबर सामाईक क्षेत्र आणि सुविधा यांमध्ये अविभक्त हिस्सा आहे.

१०)   कलम १३(५) च्या तरतुदीप्रमाणे डीड ऑफ अपार्टमेंट आणि प्रस्तुत घोषणापत्राचा मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्कांच्या कारणास्तव लावण्याकरता **पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंट कंडोमिनियमचे** मुल्य खालील प्रमाणे वितरीत केले जाते -

अ) वर कलम १ यांत वर्णन केलेली प्लॉट मिळकतीचे मुल्य रूपये १२,८००/-प्रती चौरस मीटर आहे

Scanned by CamScanner

नसन-७
दस्त क्र. ९४८९/२०२०
९३ — ३६

क) पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंट कंडोमिनियम मधील रहिवासी बांधीव क्षेत्र मुल्य रूपये ३०,७००/-प्रती चौरस मीटर आहे.

११) **पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंट कंडोमिनियम** मधील सामाईक आणि / किंवा राखीव क्षेत्र आणि सुविधा या अविभाजीत राहतील. सदर अपार्टमेंट मधील कोणत्याही युनिट धारकाने त्याच्या विभाजनासाठी कोणतीही कारवाई करावयाची नाही व तसा त्यांना हक्क नाही.

१२) सर्व अपार्टमेंट युनिट धारकांच्या सर्व समावेशक संमती शिवाय अविभाज्य हक्काची टक्केवारी, जनरल आणि/किंवा राखीव सामाईक जागा आणि सुविधा दिलेल्या आहेत त्यामध्ये दुरूस्ती करता येणार नाही.

१३) जनरल आणि/किंवा राखीव सामाईक जागा आणि सुविधा मधील अविभाज्य हक्क हे अपार्टमेंट युनिट पासून वेगळे करता येणार नाही.

१४) प्रत्येक अपार्टमेंट युनिट धारकाने प्रस्तुत घोषणापत्रामधील नियम, तरतुदी, बायलॉज, निर्णय आणि अपार्टमेंट मालकांच्या अपार्टमेंट असोसिएशनच्या ठरावाचे पालन करावयाचे आहे, जे प्रतिनिधी अशा कोणत्याही नियम, तरतुदी, बायलॉज, निर्णय किंवा ठराव यांचे पालन करणार नाही त्यांचेवर योग्यती कारवाई करून देय रक्कम, नुकसान भरपाई किंवा त्यांचेविरूध्द हुकूम करून घेणेस पात्र राहतील.

१५) सदर अपार्टमेंट मधील कोणत्याही अपार्टमेंट युनिट मालकांना कोणत्याही सामाईक खर्चात सुट मिळणार नाही.

१६) सर्व सध्याचे व भविष्यातील अपार्टमटधारक किंवा जो कोणी अपार्टमेंट असोसिएशनने पुरवलेल्या सेवा व सुविधांचा लाभ घेतो व घेत आहे, अशा सर्व व्यक्तींना उपविधीमधील सर्व नियम पाळण्याचे बंधनकारक आहे. यामध्ये भाडेतत्वावर दिलेल्या अपार्टमेंट धारकांचा देखील समावेश होतो. तसेच संबंधित अपार्टमेंट युनिट ही कोणत्याही हॉटेल हेतुसाठी भाड्याने किंवा लिव्ह अॅण्ड लायसन्सच्या आधारावर दिली जाणार नाही. ज्याची व्याख्या खालीलप्रमाणे असेल -

अ) ३० दिवसांपेक्षा कमी कालावधीकरीता भाडे भरपाई किंवा भरपाई किंवा

ब) कोणतेही भाडे किंवा अपार्टमेंट युनिट मधील रहिवाशांना हॉटेल किंवा बोर्डिंग किंवा लॉजिंग किंवा पेईंग गेस्ट सेवा देण्याची तरतुद करण्याव्यतिरीक्त इतर सेवा पुरविल्या गेल्या असल्यास संबंधित अपार्टमेंट युनिट मधील अपार्टमेंट मालकांना अशा युनिटला भाडेपट्टी किंवा लिव्ह अॅण्ड लायसन्स किंवा

नसन-७
दस्त क्र. ९४८९/२०२०
९४ — ३६

देखभालीसाठी देता येईल परंतू त्यांचेवर प्रस्तुत घोषणापत्रातील तरतुदी आणि प्रस्तुत दस्तास जोडलेल्या **एक्झीबीट** बी मधील बायलॉजचे उप-नियमांचे तरतुदीप्रमाणे बंधनकारक असेल.

१७) सदर इमारतीच्या मालमत्तेस पुर्णपणे किंवा भागशः नुकसान किंवा नष्ट झाल्यास त्याची दुरूस्ती, पुन्हा रचना ही महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप अॅक्ट १९७० नुसार प्रदान करण्यात येईल.

१८) सदर इमारतीमधील अपार्टमेंट युनिटची एखादा मॉरगेजी इंग्रजी मॉरगेज किंवा न्यायालयाच्या आदेशाने विक्री करत असेल तर अशा विक्रीसाठी किंवा तिच्या उत्तराधिकारी किंवा असाइनमेंटवर तसेच अपार्टमेंट युनिटवर मालकी हक्क मिळविणारा गहाणदार किंवा खरेदीदार अशा व्यक्तीकडून सदर सामाईक बाबी व सवलतीच्या खर्चाची रक्कम व्यवस्थापनाने वसुल करावी व तसा अधिकार व्यवस्थापनेस असेल.

१९) सदर अपार्टमेंट असोसिएशनचे व्यवस्थापक किंवा मंडळाचे व्यवस्थापक यांनी सदर मिळकतीचे पहिले गहाणखत होणे आगोदर विमा काढावा व तसेच प्रत्येक युनिट धारकास स्वतंत्र विमा काढणेकामी कोणतीही हरकत व करता हक्क द्यावा व त्या पध्दतीने प्रत्येक युनिट स्वतंत्रपणे विमा काढु शकेल.

२०) कोणत्याही विमा संरक्षण कव्हरेजसाठी विमा प्रीमियम हा मासिक मूल्यमापन देऊन भरलेला मासिक खर्च असेल आणि असे देय असोसिएशनच्या एका स्वतंत्र खात्यात घेतले जाईल आणि पूर्णपणे देयकासाठी वापरलेजाईल.

२१) सदर इमारतीचे बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे पुर्ण केले आहे आणि आजपर्यंत काही अपार्टमेंट/सदनिका विक्री केलेल्या आहेत आणि काही विक्री करावयाच्या आहेत. उर्वरीत विक्री न झालेल्या अपार्टमेंट/सदनिका विक्री करण्याची हक्क व अधिकार लिहून ठेवणार राखून ठेवीत आहेत.

येणेप्रमाणे प्रस्तुत घोषणापत्राचा दस्त हा आजरोजी राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, वाचुन व समजवून घेवून, उत्तम अशा शारिरीक व मानसिक स्थितीत, खालील साक्षीदारांसमक्ष सह्या करून लिहून व नोंदवून दिला असे.

लिहून ठेवणार / देणार -

एस. के. बिल्डकॉन भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार -

१) श्री. संतोष सेवकदास कांबळे

नसन-७
दस्त क्र. ९४८९/२०२०
९५ — ३६

२) श्री. संदिप मधुकर कोते

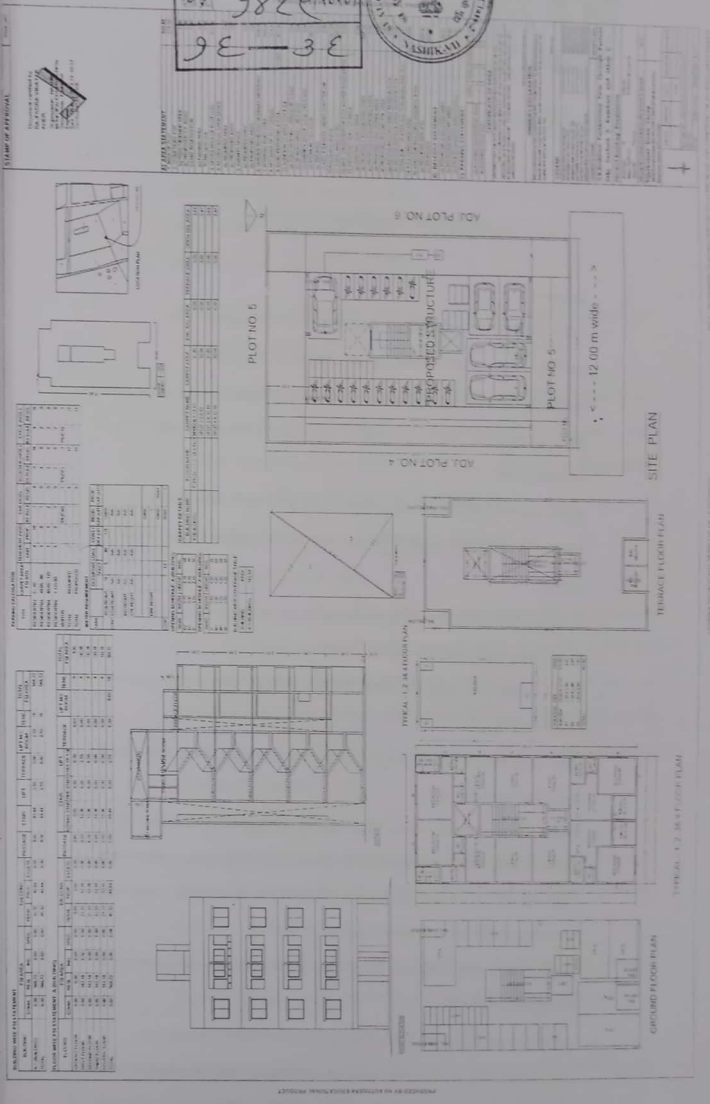
३) श्री. पुंडलिक महादु जाधव

साक्षीदार -

१) नाव - Kalesh Karthikeyan
पत्ता - Nirmalyam, Plot No 17, Kamal Nagar, Kamatwade

२) नाव - FRANCIS AV
पत्ता - P.H. 3 Triveni Row Houses, Anand Nagar, Pathardi Phata Nashik

नसन-७
दस्त क्र. ९४८९/२०२०
९६ — ३६



Scanned by CamScanner

नसन-७
दस्त ९४८९
१७ — ३६

एक्झीबीट बी

पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंटची नियमावली

प्रकरण १ ले

१) **प्रास्तविक :**

१. सदरची नियमावली ही **पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंटची** नियमावली समजण्यात येईल.

२. सदर नियमावलीतील तरतुदी या**पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंटला** लागू असतील.

या अपार्टमेंट मधील सर्व आजचे किंवा भविष्यातील मालक, भाडेकरू किंवा इतर कुणीही व्यक्ती की जे या इमारतीतील युनिटचा वापर करतील अशा सर्वांवर सदरील नियमावलीतील नियम बंधनकारक राहिल.

सदरील इमारतीतील फॅमिली युनिट (यापुढे त्याचा उल्लेख युनिट असा करण्यात येईल) हा मालकी हक्काने, भाडेतत्वावर किंवा लायसेन्सी स्विकारून मान्य असल्याने त्यांचेवर बंधनकाराक राहिल.

२) **व्याख्या :**

१) या नियमावलीतील उल्लेख केलेल्या काही शब्दांच्या व्याख्या खालीलप्रमाणे -

१. कायदा (ॲक्ट) म्हणजे महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप ॲक्ट १९७०.

२. संघटना (असोसिएशन) म्हणजे सदर **पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंट** मधील सर्व युनिट धारकांची संघटना (असोसिएशन).

३. मंडळ (बोर्ड) कार्यकारी मंडळ म्हणजे सर्व युनिट धारक यांनी नियुक्त केलेल व्यक्तींचे मंडळ म्हणजेच कार्यकारी मंडळ (बोर्ड).

४. बिल्डींग (इमारत) म्हणजेच नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील, **मौजे पाथर्डी** या गावचे शिवारातील **सर्व्हे नंबर २९७/१/ब/प्लॉट/५** (प्लॉट नंबर ५) यांसी क्षेत्र **३७६.०० चौरस मीटर** (सिटी सर्व्हे नंबर १४९९ यांसी क्षेत्र ३७६.० चौरस मीटर) या मिळकतीवरील पाथर्डी फाटा परिसरातील अपार्टमेंट म्हणून ओळखली जाईल त्यातील जमिनीसह.

५. डिक्लेरेशन (घोषणापत्र) म्हणजे सदर इमारतीचे मुळ मालकांनी कलम २ अन्वयेएक्झिक्युट व रजिस्टर्ड केलेले घोषणापत्र.

६. बहुमत म्हणजे सर्व मालकांच्या ५१ टक्के किंवा डिक्लेरेशन मध्ये दिलेल्या टक्केवारी नुसार.

७. ओनर (मालक) किंवा अपार्टमेंट ओनर म्हणजे ज्या व्यक्तीने **पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंट** मधील युनिट विकत घेतले आहे अशी व्यक्ती. तसेच, ज्या सदनिकांची विक्री झालेली नाही परंतु,

नसन-७
दस्त ९४८९/२०२०
१८ — ३६

विकसनकर्त्याला विकसन करारनुसार मोबदला म्हणून मिळालेल्या आहेत अशा सदनिकांबाबत विकसनकर्ता ओनर धरला जाईल.

८. कलम (सेक्शन) म्हणजे सदर ॲक्ट मधील सेक्शन.

९. युनिट म्हणजे सदर **पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंट** मधील फॅमिली युनिट.

१०. रजिस्ट्रार म्हणजे को. ऑप. सोसायटीचे रजिस्ट्रार.

२) या नियमावलीत ज्या शब्दांचा वापर केलेला असून त्याचा निश्चित व्याख्येत उल्लेख केलेला नसला तरी सदर कायद्यात त्यांचा उल्लेख केलेला आहे तो अर्थ समजण्यात यावा.

३) **अपार्टमेंट ओनरशिप :** जिल्हा नाशिक तालुका नाशिक येथिल नाशिक महानगरपालिका नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील **मौजे पाथर्डी** या गावचे शिवारातील **२९७/१/ब/प्लॉट/५** (प्लॉट नंबर ५) यांसी क्षेत्र **३७६.०० चौरस मीटर** (सिटी सर्व्हे नंबर १४९९ यांसी क्षेत्र ३७६.० चौरस मीटर) या मिळकतीवरील वरील **पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंट** ला सदर ॲक्ट मधील तरतुदी लागू आहेत.

४) **संघटनेचे उद्देश :**

१) संघटनेचे उद्देश खालील प्रमाणे आहेत.

अ) जिल्हा नाशिक तालुका नाशिक येथिल नाशिक महानगरपालिका नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील **मौजे पाथर्डी** या गावचे शिवारातील **२९७/१/ब/प्लॉट/५** (प्लॉट नंबर ५) यांसी क्षेत्र **३७६.०० चौरस मीटर** (सिटी सर्व्हे नंबर १४९९ यांसी क्षेत्र ३७६.० चौरस मीटर) या मिळकतीवरील वरील **पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंट**या नावाची बिल्डींग ही अपार्टमेंटचे मालकांनी संघटना आहे. (यापुढे सदर बिल्डींग म्हणून उल्लेख केला आहे) या बिल्डींगचे कायद्यातील तरतुदी नुसार डिक्लेरेशन दिलेले आहे.

फ) अनामत किंवा गुंतवणूक केलेल्या रक्कमा.

क) सदर इमारतीची देखभाल करणे, दुरुस्ती करणे, अगर फेरफार करणे, तसेच सामाईक जागा अगर सोयी सवलती करिता अपार्टमेंट मधील मालकांकडून वर्गणी गोळा करणे, किंवा कर्ज उभारणी करणे.

ड) सदर इमारतीतील सामाईक जागा, बाहेरील व्यावसायिकांना भाड्याने देणे, सदर भाड्यातील मिळणाऱ्या उत्पन्नातून सामाईक खर्च भागविणे व उरलेल्या रक्कमा गंगाजळी म्हणून ठेवणे.

इ) कलम १६ चे पोट कलम (२) तरतुदी नुसार सर्व कामकाज पाहणे.

फ) जमा असलेल्या रक्कमा सर्व अपार्टमेंट ओनरचे संमतीने कमी मुदतीच्या पध्दतीने कर्जाऊ देणे, सदरील रक्कमा फेडीकरिता हमेबंदी अगर एक रकमी पध्दतीने कर्ज वाटप करणे.

Scanned by CamScanner

नसन-७
दस्त क्र. ९४८९
१९ — ३६

ग) अपार्टमेंट मधील मालकांचे फायद्याकरिता शैक्षणिक, सांस्कृतिक, सामाजिक संस्था चालविणे.

ह) सदर संघटनेतील नोकर वर्गाकरिता नियम तयार करणे, त्यास जनरल मिटींगमध्ये मान्यता घेणे आणि सक्षम अधिकाऱ्याकडून मान्यता घेणे आणि तसेच नोकर वर्गाकरिता प्रॉव्हिडंट फंड ग्रॅच्युएटीचे नियम तयार करणे.

न) सदर उद्देशामध्ये कल्याणकारी गोष्टीकरिता फेरफार करणे.

त) सदर संघटनेच्या उद्देशामध्ये फेरफार करतांना कायद्यातील संपुर्ण तरतुदींचे पालन करून फेरबदल, दुरूस्ती करावी.

२) सदर संघटनेने या उद्देशासाठी या कायद्याच्या तरतूदीत सुधारणा केल्या शिवाय, त्याच्या उद्देशाच्या व्याप्ती शिवाय कार्यकरणार नाही.

५) **संघटनेचे सभासदत्व :**

१) **पंचमी रेसिडेन्सी अपार्टमेंट** मधील सर्व अपार्टमेंटचे खरेदीदार मालक या संघटनेचे सभासद असतील आणि घोषणापत्रान्वये जे मालक आहेत ते या संघटनेचे आपोआप सभासद होतील. सदर नियमावलीची प्रत प्रत्येक मालकास मागणी केल्यानंतर योग्य ती फी भरून उपलब्ध करून देण्यात येईल.

२) सदर अपार्टमेंट ओनरचे त्यांचे अपार्टमेंट हे खरेदी अगर बक्षीस अगर मृत्युपत्रान्वये अगर अन्य प्रकारे खरेदीदार किंवा बक्षीस घेणार हे आपोआप सदर संघटनेचे सभासद होतील व त्यांनी प्रवेश फी देवून सभासद व्हायचे आहे. खरेदीदार अगर बक्षीस घेणार यांचे नावाने प्रवेश फी दिल्यास हस्तांतरीत करण्यात येईल.

३) अपार्टमेंट ओनरच्या मृत्युनंतर त्यांचे अपार्टमेंट हे त्याने मृत्युपत्र करून नेमलेल्या उत्तराधिकाऱ्यांच्या नावाने किंवा मृत्युपत्र न केल्यास कायदेशिर वारसांच्या नावाने करण्यात येईल. वारसदारांचे नाव किंवा वारसदारांची नावे प्रशासकिय व्यवस्थेकरिता सचिवाने रजिस्टरला लावावयाची आहेत. जर वारसदार अज्ञान असल्यास त्याचे पालन करणाऱ्याची नियुक्ती करावयाची आहे.

६) **सह अपार्टमेंट ओनर :** सदरील अपार्टमेंट हा दोन किंवा अधिक व्यक्तींनी एकत्रितरित्या खरेदी घेतला असल्यास त्यांना एकत्रितरित्या शेअर्स द्यावयाचे आहे. परंतू, सदर शेअर्सचे दाखल्यावर ज्याचे नाव प्रथम असेल त्यालाच फक्त मतदानाचा हक्क राहिल.

७) **एक शेअर खरेदी बंधनकारक :** प्रत्येक अपार्टमेंट ओनरला कमीतकमी एक शेअर संघटनेता खरेदी करावा लागेल (सह अपार्टमेंट ओनरला एकत्रित एक शेअर्स घ्यावा लागेल)

नसन-७
दस्त क्र. ९४८९ /२०२०
२० — ३६

८) **अपात्रता :** ज्या अपार्टमेंट ओनरकडे सदर संघटनेची वर्गणी, सामाईक खर्चाच्या रक्कमा व इतर घेणे ६० दिवसाचे पेक्षा जास्त कालावधीकरिता थकबाकी असेल किंवा मागिल वर्षाचे घेणे थकबाकी असेल त्या सभासदास ठरावाचे वेळी मतदान तसेच कार्यकारिणीच्या निवडणूकीत किंवा प्रेसिडेंट, सेक्रेटरी, खजिनदार अगर अन्य पदाधिकाऱ्यांच्या निवडणूकीत भाग घेता येणार नाही अगर मतदान करता येणार नाही तसेच त्याच्या आवश्यक सोयीसुविधा असोसिएशनला थकबाकी देत नाही तो पर्यंत स्थगित करण्याचा अधिकार राहिल.

प्रकरण २ रे मतदान, गणसंख्या आणि मतदानाचा अधिकार

९) **मतदान :** मतदान हे टक्केवारीवर असेल आणि सदर मतदान हे डिक्लेरेशनमध्ये दर्शविलेल्या प्रत्येक युनिट धारकांस दिले त्याप्रमाणे राहिल.

१०) **गणसंख्या :** या नियमावलीत सभासदांचे बहुमत यात दर्शविल्याप्रमाणे गणसंख्येची पुर्तता करण्यात येईल.

११) **मतदान पध्दती :** गुप्त मतदान पध्दतीने मतदान करण्यात येईल.

प्रकरण ३ रे प्रशासन

१२) **संघटनेचे अधिकार व कर्तव्य :** सदर संघटनेने सदर अपार्टमेंटचे वार्षिक अंदाजपत्रक तयार करणे, तसेच सामाईक खर्चाची वर्गणी ठरविणे, गोळा करणे व तसेच संघटनेच्या बाबतीत ठराव तयार करणे. सदर ठराव मंजूरीस टाकणे, सदर ठराव बहुमताने मंजूर न झाल्यास ठराव मतास टाकणे, वगैरे व योग्य पध्दतीने कार्य करणे.

१३) **सभेचे ठिकाण :** संघटनेच्या सभांचे ठिकाण हे सर्व अपार्टमेंटचे मालकांना सोयीस्कर होईल अशा ठिकाणी वेळोवेळी सभा घ्यावयाच्या आहेत.

१४) **वार्षिक सभा :** पहिली सर्वसाधारण सभा संपल्यानंतर पुढील महिन्याचे दुसऱ्या वा चौथ्या आठवड्यातील रविवारी घेण्यात येईल. सदर वार्षिक सभेत कार्यकारी मंडळाची निवड करता येईल व संघटनेच्या इतर व्यवहारास मंजूरी घेता येईल.

१५) **विशेष सभा :** सदर अपार्टमेंट मधील ओनर्सची बहुमताने अर्ज देवून काही तक्रार उपस्थित केल्यास अध्यक्षांनी त्या अर्जावरून विशेष सभा बोलविणे त्यांचेवर बंधनकारक राहिल. अशा सभेकरिता हाऊसिंग कमिशनर किंवा को. ऑप रजिस्ट्रार किंवा त्यांचे सक्षम अधिकारी यांना उपस्थित राहता येईल. विशेष सभेत इतर कोणतेही कामकाज करता येणार नाही. त्या कारणाकरिता सभा बोलविण्यात आली आहे, त्याच कारणांचा विचार सभेत करता येईल.

Scanned by CamScanner