मुल्यांकन विभाग क्रमांक	:	-----
मुल्यांकन दर रूपये	:	------- प्रति चौ.मी.
मुल्यांकन किंमत रूपये	:	-----------/-
आपसातील किंमत रूपये	:	-----------/-
मुद्रांक शुल्क रूपये	:	-----------/-
नोंदणी फी रूपये	:	-----------/-

॥ श्री ॥

सदनिका विक्री करारनामा

सदनिका विक्री करारनामा आज दिनांक --- माहे ------- इसवी सन २०१७ रोज ----- वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी...

श्री. ------------------
उ. वय : ---, धंदा : --------,
(PAN - --)
रा. ---------------------

लिहून घेणार

यांसी...

मे. सुमन लिला असोसिएट
(PAN - ADQFS 3359 F)
भागीदारी संस्था तर्फे भागीदार

१. **श्री. सुनिल बाबुराव बोराडे**
उ. वय : ३९, धंदा : व्यापार,
रा. अनुसया बंगला, बोराडे मळा,
मखमलाबाद रोड, पंचवटी, नाशिक.
(PAN - ALUPB 1873 D)

२. **श्री. मनिष गुलाबराव म्हस्के**
उ. वय : ३६, धंदा : व्यापार,
रा. फ्लॅट नंबर ४०३, लिला रिजन्सी,
आनंदवल्ली, गंगापूररोड, नाशिक.
(PAN - AJSPM 5314 Q)

३. **श्री. उमाकांत सुभाष काकड**
उ. वय : ३८, धंदा : व्यापार,
रा. सुंदरबन बंगला, महादेव कॉलनी,
काकड मळा, मखमलाबाद रोड, नाशिक.
(PAN - AJUPK 7186 L)

लिहून देणार

यांसी...

१. **श्री. विलास विष्णु भोईर**
उ. वय : ५७, धंदा : व्यापार
(PAN - BQJPB 0345 M)

२. **सौ. अलका विलास भोईर**
उ. वय : ५३, धंदा : घरकाम,
(PAN - BTPPB 3377 Q)

३. **श्री. सचिन विलास भोईर**
उ. वय : ३५, धंदा : व्यापार
(PAN - BTPPB 3370 K)

४. **श्री. संदिप विलास भोईर**
उ. वय : ३१, धंदा : व्यापार
(PAN - CGNPB 1208 A)

५. **श्री. अतिष विलास भोईर** — **संमती देणार**
उ. वय : २५, धंदा : व्यापार

६. **श्री. भरत विष्णु भोईर**
उ. वय : ४५, धंदा : व्यापार
(PAN - BTPPB 3373 L)

७. **सौ. सरला भरत भोईर**
उ. वय : ४०, धंदा : घरकाम
सर्व रा. भाईर मळा, मखमलाबाद रोड,
पंचवटी, नाशिक. यांचे ज.मु. म्हणुन

मे. सुमन लिला असोसिएट
(PAN - ADQFS 3359 F)
भागीदारी संस्था तर्फे भागीदार

१. **श्री. सुनिल बाबुराव बोराडे**
उ. वय : ३९, धंदा : व्यापार,
रा. अनुसया बंगला, बोराडे मळा,
मखमलाबाद रोड, पंचवटी, नाशिक.
(PAN - ALUPB 1873 D)

२. श्री. मनिष गुलाबराव म्हस्के
उ. वय : ३६, धंदा : व्यापार,
रा. फ्लॅट नंबर ४०३, लिला रिजन्सी,
आनंदवल्ली, गंगापूररोड, नाशिक.
(PAN - AJSPM 5314 Q)

३. श्री. उमाकांत सुभाष काकड
उ. वय : ३८, धंदा : व्यापार,
रा. सुंदरबन बंगला, महादेव कॉलनी,
काकड मळा, मखमलाबाद रोड, नाशिक.
(PAN - AJUPK 7186 L)

संमती देणार

कारणे सदनिका विक्री करारनामा लिहून देतात ऐसा जे की,

१. मिळकतीचे वर्णन :-

अ. तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी, रजिस्ट्रेशन जिल्हा नाशिक व सब रजिस्ट्रेशन तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगर पालिका हद्दीतील, **मौजे नाशिक** या गावचे शिवारातील मिळकत यांसी **सर्व्हे नंबर ६९/१+६९/२+६९/३/१** या मिळकतीचे मंजुर ले-आऊट मधील **प्लॉट नंबर १** यांसी **एकूण क्षेत्र १०००.०० चौरस मीटर पैकी क्षेत्र ५७९.७७ चौ.मी.** यांसी चतुःसिमा खालील प्रमाणे :- (सदर मिळकतीचा नकाशा हा प्रस्तुतचे दस्तास जोडण्यात आलेला असुन सदर नकाशामध्ये तुम्हास विकसनास देण्यात आलेले क्षेत्र हे लाल रंगाने रेखांकित करून दर्शविलेले आहे. सदरचा नकाशा हा या दस्ताचाच एक भाग म्हणुन समजण्यात येईल.)

पुर्वेस	:	प्लॉट नंबर १ पैकी उर्वरित क्षेत्र
पश्चिमेस	:	प्लॉट नंबर १ पैकी उर्वरित क्षेत्र
दक्षिणेस	:	प्लॉट नंबर २
उत्तरेस	:	१८ मीटर डी.पी. रोड

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील प्लॉट मिळकती जल, तरू, काष्ट, पाषाण, निधी, निक्षेप व तदंगभुत वस्तंसह व जाण्यायेण्याच्या वागवहिवाटीच्या हक्कांसह तसेच कॉलनी रोड, ओपन स्पेस सामाईकात वापरण्याचे हक्कांसह दरोबस्त मिळकती.

ब. वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर मंजुर इमारत नकाशानुसार बांधण्यात येणाऱ्या **इंदु प्राईड अपार्टमेंट** या इमारतीमधील **----- मजल्यावरील फ्लॅट/सदनिका नं. ----** यांसी **चटई क्षेत्र ----- चौ.मी.** यांसी चतुःसिमा खालील प्रमाणे :-

पुर्वेस :
पश्चिमेस :
दक्षिणेस :
उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील मिळकत जाणेयेणेची सामाईक जागा वापराचे हक्कासह दरोबस्त मिळकत.

२. वर कलम १ यांत वर्णन केलेली मिळकत म्हणजेच मुळ सर्व्हे नंबर ६९ ही मिळकत खोत कुटूंबियांचे मालकीची होती. त्यांनी सदर मिळकत ही राजेंद्र एम. डेव्हलपर्स ॲण्ड बिल्डर्स प्रा.लि. यांना विक्री करण्याचे ठरविले व त्यांचे संमतीने सर्व्हे नंबर ६९ आणि ७० यापैकी कॅनॉलचे क्षेत्र वजा जाता उर्वरित क्षेत्र हे त्यांनी साई अवधुत को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि. यांना खरेदी दिलेली आहे. त्यानंतर सदर मिळकतीमध्ये ले-आऊट प्लॅन मंजुर करण्यात आला व त्यामधील प्लॉटस् सभासदांना ॲलॉट करण्यात आले, त्यापैकी वर कलम १ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकती या मोटेल कुटीर निर्माण प्रा.लि. यांना ॲलॉट करण्यात आलेल्या आहेत.

सदरचे मिळकतीमध्ये संमती देणार हे कुळ होते. सर्व्हे नंबर ६९ व ७० या संपूर्ण मिळकतीचे कुळाचे हक्क संमती देणार यांनी सरेंडर केलेले असुन त्याबाबत मे. तहसिलदार साहेब, नाशिक यांनी सरेंडर आदेश क्र. ६८/९३, २९/९३, व १५/

२००० व ७/२००२ असे झालेले आहेत. सदर आदेशानुसार मिळकतीचा कबजा हा संमती देणार व भोईर कुटूंबियांनी सोडून देण्याचे मोबदल्यात संमती देणार यांना प्लॉट नंबर १ पैकी २८९.८९ चौ.मी. ही मिळकत विना मोबदला खरेदी देण्याचे ठरलेले होते. त्यानुसार संमती देणार यांचे लाभांत कायमचे फरोक्त खरेदीखताचा दस्त लिहून व मे. दुय्यम निबंधक सो., नाशिक-४ यांचे कार्यालयात दस्त क्र. ६२०१/२०१५ दिनांक २५/०८/२०१५ अन्वये नोंदविण्यात आलेला आहे. त्यानुसार सदर मिळकतीचे ७/१२ सदरी मालकी हक्कात संमती देणार यांचे नावाची नोंद झालेली आहे.

अशाप्रकारे संमती देणार हे सदर मिळकतीचे कायदेशीररित्या मालक झालेले असुन सदर मिळकतीचा पाहिजे तसा उपभोग घेण्याचा अगर विक्री करणेचा अगर विकसनास देणेचा पुर्ण हक्क व अधिकार आहे. सदर हक्क व अधिकारानुसार संमती देणार यांनी वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट नंबर १ पैकी २८९.८९ चौ.मी. मिळकत लिहून देणार यांना विकसनास देण्याचे ठरवुन तसा विकसन करारनामा व जनरल मुखत्यार पत्र संमती देणार यांनी लिहून देणार यांचे लाभांत लिहून व मे. दुय्यम निबंधक सो., नाशिक-३ यांचे कार्यालयात अनुक्रमे दस्त क्र. ६६४६/२०१८ व ६६४७/२०१८ दिनांक २१/०९/२०१८ अन्वये नोंदवून दिलेले आहे.

तसेच वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट नंबर १ पैकी २८९.८८ चौ.मी. क्षेत्र लिहून देणार यांनी मोटेल कुटीर निर्माण प्रा.लि. तर्फे डायरेक्टर श्री. निशांत राजेंद्र ठक्कर व इतर यांचे पासुन कायम फरोक्त खरेदीखतान्वये विकत घेतलेले असुन सदरचे खरेदीखत मे. दुय्यम निबंधक सो., नाशिक-४ यांचे कार्यालयात दस्त क्र. ७८६१/२०१८ दिनांक १२/०९/२०१८ अन्वये नोंदवून दिलेला आहे. सदर खरेदीखतानुसार सदर मिळकतीचे ७/१२ सदरी मालकी हक्कात लिहून देणार यांचे नावाची नोंद झालेली आहे.

अशाप्रकारे वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत लिहून देणार यांना प्राप्त हक्क व अधिकारात लिहून देणार यांनी वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या

मिळकतीवर बांधकाम करणेसाठी इमारत नकाशा तयार करून तो नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडून मंजुर करून घेतलेला आहे व मंजुर इमारत नकाशानुसार प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम सुरू केलेले आहे. विकसन करारनाम्यानुसार लिहून देणार यांनी संमती देणार यांना द्यावयाचा ठरलेला मोबदला हा नियोजित बांधकाम नकाशानुसार देण्याचे ठरलेले होते. परंतू प्रत्यक्षात बांधकाम नकाशा मंजुर होते वेळी नवीन नियमानुसार बदल झाल्याने संमती देणार यांना द्यावयाचे मोबदल्याचे बांधकामात बदल झालेला आहे, त्यामुळे उभयतात त्याबाबत समजुत होवून मुळ विकसन करारनाम्याचे दुरूस्ती पत्र करण्यात आलेले आहे व सदरचे दुरूस्ती पत्र मे. दुय्यम निबंधक साो., नाशिक-३ यांचे कार्यालयात दस्त क्र. ३४६५/२०१९ दिनांक ३०/०५/२०१९ अन्वये नोंदविलेला आहे. त्यानुसार संमती देणार यांना वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीमधील शॉप नंबर ६, फ्लॅट नंबर १०१, १०२, ३०१ व ३०२ या बांधीव मिळकती मोबदला म्हणुन देण्याचे ठरलेले आहे. उर्वरित बांधीव मिळकतीचा पाहिजे तसा उपभोग घेण्याचा अगर विक्री विल्हेवाट लावण्याचा लिहून देणार यांना पुर्ण हक्क व अधिकार आहे. सदरील हक्काला अधिन राहुन लिहून देणार व संमती देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभांत प्रस्तुतचा सदनिका विक्री करारनामा लिहून व नोंदवून देत आहेत.

३. लिहून देणार यांनी मंजूर केलेल्या बिल्डींग प्लॅन मधील म्हणजेच वर कलम १ब मधील मिळकत लिहून घेणार यांना राहणेकामी योग्य वाटत असल्याने सदर सदनिकेबाबत लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान बोलणी होऊन सदरील मिळकत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे ठरविले आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी सदर मिळकत खरेदी घेण्याचे ठरविले.

४. वर कलम १ ब यांत वर्णन केलेली मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची अशी असून ती कोठेही गहाण, दान, लिन, लिज, अन्नवस्त्र, मृत्युपत्र, जप्ती, जामीनकी अगर इतर कोणत्याही प्रकारच्या जडजोखमीत गुंतविलेली नाही तसेच सदर मिळकत ही विक्री करू नये असा कोणत्याही न्यायालयाचा मनाई हुकूम नाही अथवा सदर मिळकतीबाबत कोणत्याही प्रकारचा वाद नाही अगर मिळकत न्याय प्रविष्ट नाही.

तसेच सदर मिळकतीबाबत कोणत्याही प्रकारचे दस्त त्रयस्थ इसमांचे लाभांत लिहून व नोंदवून दिलेले नाहीत. सदरची मिळकत ही संपूर्णपणे निर्वेध व बिनबोजाची अशीच आहे हे लिहून देणार खात्रीने सांगून भरवशाने लिहून देत आहेत. वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करण्याचा व बांधीव मिळकती विक्री करणेचा लिहून देणार यांना पुर्ण हक्क व अधिकार आहे.

५. वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेली मिळकत ही मे. जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांनी त्यांचेकडील आदेश क्र. मह/कक्ष-३/४/बि.शे.प्र.क्र./२९४/२०१३ दिनांक २२/१०/२०१३ अन्वये बिनशेतीकडे वर्ग केलेली आहे. वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर लिहून देणार यांनी बांधकाम करण्याचे ठरवुन बिल्डींग प्लॅन तयार केला व सदरचा बिल्डींग प्लॅन मे. कार्यकारी अभियंता, नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र. एलएनडी/बीपी/नाशिक/डीसीआर/०३९६/२०१९, दिनांक २७/०२/२०१९ रोजी अन्वये मंजुर केलेला आहे.

६. उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे लिहून देणार यांनी वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर **इंदू प्राईड अपार्टमेंट** या नावाने बांधकाम करण्याचे ठरविले असुन त्यामध्ये एक इमारत आहे. सदर इमारतीत एकूण **तळ + ४ मजले** असुन तळ मजल्यावर **पार्किंग + ८ दुकाने**, पहिल्या मजल्यावर **६** सदनिका, दुसऱ्या मजल्यावर **६** सदनिका, तिसऱ्या मजल्यावर **६** सदनिका व चौथ्या मजल्यावर **६** सदनिका असे बांधकाम करणार आहेत.

७. उपरोक्त नमूद **इंदू प्राईड अपार्टमेंट** या इमारतीमधील ------ मजल्यावरील सदनिका नं. ------- म्हणजेच वर कलम १ ब मधील मिळकत लिहून घेणार यांना राहणेकामी योग्य वाटत असल्याने सदर सदनिकेबाबत लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान बोलणी होवून सदरील मिळकत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे ठरविले आहे.

८. प्रस्तुतचे **इंदू प्राईड अपार्टमेंट** या प्रोजेक्ट करीता लिहून देणार यांनी **श्री. विजयकुमार किसन सानप** वास्तुविशारद (आर्किटेक्ट) यांची नेमणुक केलेली असुन त्यांचे बरोबर करारनामा केलेला आहे.

९. लिहून देणार यांनी **इंदू प्राईड अपार्टमेंट** हा प्रोजेक्ट रियल इस्टेट रेग्युलेटरी ॲथॉरिटी यांचेकडे दि रियल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट २०१६ चे तरतुदी अन्वये नोंदणी केलेली असुन त्याचा **नोंदणी क्रमांक ---------- दिनांक -----------** असा आहे. त्याची प्रत प्रस्तुतचे दस्तास जोडलेली आहे.

१०. लिहून देणार यांनी **इंदू प्राईड अपार्टमेंट** या प्रोजेक्टचे इमारतीकरीता स्ट्रक्चरल डिझाईन व ड्रॉईंग करीता **श्री. प्रसन्ना मनोहर भोरे** यांची स्ट्रक्चरल इंजिनिअर म्हणुन नेमणुक केलेली आहे. तसेच इमारतीचे बांधकाम पुर्ण होई पावेतो लिहून देणार यांना आर्किटेक्ट व स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांची व्यावसाईक देखरेख मान्य राहील.

११. लिहून देणार हे वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे कायदेशीर कबजेदार असुन त्या अनुषंगाने बांधकाम करीत असलेल्या इमारतीतील तयार होणाऱ्या सदनिका लिहून देणार यांना वेगवेगळ्या खरेदीदारांना विक्री करण्याचा संपूर्णपणे हक्क असुन त्या अनुषंगाने लिहून देणार हे खरेदीदारांकडून मोबदला रक्कम स्विकारू शकतात.

१२. लिहून घेणार यांचे विनंतीवरून लिहून देणार यांनी मिळकतीचे टायटल बाबतचे सर्व कागदपत्र तसेच लिहून देणार यांचे आर्किटेक्ट **श्री. विजयकुमार किसन सानप** यांचेकडून तयार करण्यात आलेला प्लॅन, डिझाईन व इतर तपशिल तसेच रियल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट २०१६ व त्याचे नियम व उपनियम या अनुषंगाने आवश्यक दस्त लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांचे टायटल बाबतचे खात्री करीता दाखविलेले आहेत. तसेच सदर कागदपत्र प्रस्तुतचे दस्तास जोडण्यात आलेले आहेत. त्याचा तपशिल खालील प्रमाणे.

अ. ॲड. मंदार अशोक अवचट यांचे मार्फत देण्यात आलेला टायटल रिपोर्ट

ब. मिळकतीचा ७/१२ उतारा

क. नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडून मंजुर करण्यात आलेला बिल्डींग प्लॅन व कमेन्समेंट सर्टिफिकेट.

ड. लिहून घेणार यांना विक्री करीत असलेल्या सदनिका व त्याचा तपशिलाचा नकाशा.

१३. वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करणेकामी लिहून देणार यांनी वेळोवेळी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक तसेच इतर स्थानिक संस्थेकडून बिल्डींग प्लॅन, इलेवेशन सेक्शन्स सदरील इमारतीकरीता मंजुर करून घेतलेले असुन बांधकाम पुर्ण करणेकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या उर्वरित परवानग्या लिहून देणार यांनी प्राप्त करून घ्यावयाच्या आहेत.

१४. वर कलम १ अ मधये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करणेकामी लिहून देणार यांनी नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडून परवानगी प्राप्त केलेली असुन सदर परवानगी काही अटी, शर्ती व बंधने टाकलेली असुन त्याचे तंतोतंत पालन लिहून देणार यांनी करावयाचे आहे.

१५. उपरोक्त नमूद केलेल्या प्लॅन प्रमाणे लिहून देणार यांनी कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम सुरू केलेले आहे.

१६. कलम १ अ मध्ये तयार होणाऱ्या **इंदू प्राईड अपार्टमेंट** या इमारतीमधील – **---------** मजल्यावरील **सदनिका नंबर -------** लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडे लिहून घेणार यांना विक्री करणेकामी विनंती केली. सदर **सदनिका नंबर -------- चे कारपेट क्षेत्र ---------** इतके आहे. (कारपेट क्षेत्र म्हणजेच सदनिकेची वापरण्यात येणारी तळ जागा ज्यात सदनिकेच्या अंतर्गत पार्टिशन वॉल समाविष्ट असेल तसेच कारपेट क्षेत्रात बाहेरील भिंती, सर्व्हिस लॉफ्ट, सदनिकेचे लगतची बाल्कनी, ओपन टेरेस व वरांडा यांचे क्षेत्र समाविष्ट नाही).

१७. उभयतांनी एकमेकांना दाखविलेल्या अटी व शर्तींचे तसेच लागु असलेल्या कायद्यानुसार खालील अटी व शर्तींवर उभयतां प्रस्तुतचा करारनामा लिहून व नोंदवून देत व घेत आहे.

लिहून घेणार यांनी प्रस्तुतचा करारनामा नोंदविणेपुर्वी लिहून देणार यांना रक्कम रूपये ----------/- (अक्षरी रूपये --------------- मात्र) मोबदल्याच्या रक्कमेपैकी अॅडव्हान्स म्हणुन दिलेले असुन सदरची रक्कम लिहून देणार यांना प्राप्त झालेली आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी मिळकतीतील उर्वरित रक्कम दस्तात पुढे नमूद केल्याप्रमाणे लिहून देणार यांना देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

लिहून देणार यांनी **इंदू प्राईड अपार्टमेंट** हा प्रोजेक्ट रियल इस्टेट रेग्युलेटरी अॅथॉरिटी यांचेकडे दि रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अॅण्ड डेव्हलपमेंट) अॅक्ट २०१६ चे तरतुदी अन्वये **नोंदणी क्र. ------- दिनांक ----------** अन्वये नोंदणीकृत केलेला आहे. तसेच सदर कायद्याचे कलम १३ नुसार लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे बरोबर कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबतचा करारनामा अंमलात आणणे तसेच रजिस्ट्रेशन अॅक्ट १९०८ अन्वये नोंदविणे आवश्यक आहे. त्या अनुषंगाने प्रस्तुतचा करारनामा नोंदविण्यात येत आहे.

त्या अनुषंगाने सदरचा करारनामा उभयतांनी साक्षीदारांसमक्ष खालील प्रमाणे मान्य व कबुल केलेला आहे.

१. लिहून देणार यांनी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून वेळोवेळी प्राप्त केलेला मंजुर नकाशाप्रमाणे लिहून देणार हे कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर एकूण **तळ + ४** इतके मजले असुन तळ मजल्यावर **पार्किंग + ८ दुकाने**, पहिल्या मजल्यावर **६** सदनिका, दुसऱ्या मजल्यावर **६** सदनिका, तिसऱ्या मजल्यावर **६** सदनिका व चौथ्या मजल्यावर **६** सदनिका असे बांधकाम सुरू केलेले आहे.

जर लिहून देणार यांना बांधकामात काही बदल करावयाचा असल्यास तसेच सदर बदल करतांना लिहून घेणार यांचे सदनिकेत काही बदल होत असल्यास लिहून घेणार यांचेकडून पुर्व परवानगी घ्यावयाची आहे. तसेच शासकीय संस्था अथवा प्रचलित कायद्यातील तरतुदीने काही बदल करण्याची आवश्यकता असल्यास लिहून देणार यांनी सदर बदल लिहून घेणार यांचे परवानगी शिवाय करावयाचे आहे.

अ. १. वर कलम १ अ मध्ये तयार होणाऱ्या **इंदू प्राईड अपार्टमेंट** या इमारतीमधील ------- मजल्यावरील सदनिका नं. ----- यांसी कारपेट क्षेत्र -------- चौ.मी. (सोबत जोडलेल्या नकाशाप्रमाणे) ही मिळकत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना उक्ती रक्कम रूपये -----------/- (अक्षरी रूपये ---------------- मात्र) इतक्या किंमतीला विक्री करण्याचे ठरविले सदर मिळकतीबाबत लिहून घेणार यांचा कुठलाही वाद नाही.

२. वर कलम १ अ मध्ये तयार होणाऱ्या **इंदू प्राईड अपार्टमेंट** या इमारतीमधील ------ मजल्यावरील कव्हर्ड/ओपन पार्किंग नंबर ----- यांसी क्षेत्र -------- चौ.मी. (सोबत जोडलेल्या नकाशाप्रमाणे) ही मिळकत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना रक्कम रूपये ---------/- (अक्षरी रूपये --------------- मात्र) इतक्या किंमतीस विक्री करण्याचे ठरविले आहे. सदर किंमतीबाबत उभयतांमध्ये कुठलाही वाद नाही.

ब. अशाप्रकारे लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान सदनिका नंबर ----- व कव्हर्ड/ओपन पार्किंगसह एकूण मोबदला रक्कम रूपये -------/- (अक्षरी रूपये ------------ मात्र) इतका ठरलेला असुन त्याबाबत उभयतांमध्ये कोणताही वाद नाही.

क. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना मिळकतीचे मोबदल्यापोटी ॲडव्हान्स म्हणुन रक्कम रूपये -----------/- खालील प्रमाणे दिलेले आहेत.

रक्कम रूपये **तपशिल**

येणेप्रमाणे एकूण रक्कम रूपये **---------/- (अक्षरी रूपये -------------- मात्र)** दिलेले असुन उर्वरित मोबदला रक्कम रूपये **--------------/- (अक्षरी रूपये ----------मात्र)** खालील प्रमाणे द्यावयाची आहे.

	रक्कम रूपये	**तपशिल**
१.	रू. -----------/-	(एकूण मोबदल्याच्या ३०% इतकी) सदर करारनामा नोंदविल्यानंतर १ महिन्यात लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहे.
२.	रू. -----------/-	(एकूण मोबदल्याच्या ४५% इतकी) प्लिंथ झाल्यानंतर लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहे.
३.	रू. -----------/-	(एकूण मोबदल्याच्या ७०% इतकी) पहिल्या स्लॅब झाल्यानंतर लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहे.
४.	रू. -----------/-	(एकूण मोबदल्याच्या ७५% इतकी) कलम १ब मधील सदनिकेच्या भिंती, आतील प्लास्टर, फ्लोअरींग, दरवाजे व खिडक्यांचे काम पुर्ण झाल्यानंतर लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहे.
५.	रू. -----------/-	(एकूण मोबदल्याच्या ८०% इतकी) कलम १ब मधील सदनिकेच्या मजल्यापर्यंतची सेनेटरी फिटिंग, स्टेअरकेस, लिफ्ट व लॉबिजचे काम पुर्ण झाल्यानंतर लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहे.

६. रू. -----------/- (एकूण मोबदल्याच्या ८५% इतकी) इमारतीचे प्लंबिंग, बाहेरील प्लास्टर, इलेवेशन, वॉटर प्रुफिंगसह गच्चीचे काम पुर्ण झाल्यानंतर लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहे.

७. रू. -----------/- (एकूण मोबदल्याच्या ९५% इतकी) लिफ्ट, वॉटर पंपस्, इलेक्ट्रिक फिटिंग, मॅकेनिकल, परिस्थितीच्या गरजा, एन्ट्रन्स लॉबी, प्लिंथ प्रोटेक्शन, लगत क्षेत्राच्या पेविंग तसेच करारनाम्यातील नमुद इतर अनुषंगिक बाबी यांच्या पुर्ततेनंतर लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहे.

८. रू. -----------/- मिळकतीचा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त होण्या अगोदर अथवा नंतर मात्र कब्जा घेतेवेळी लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहे.

ड. उभयतांमध्ये ठरलेली किंमत ही ताबा देई पर्यंत देण्यात येणाऱ्या करा व्यतिरिक्त असेल (कर जसे की, लिहून देणार यांनी दिलेले अथवा द्यावयाचे व्हॅट, सर्व्हिस टॅक्स, जी.एस.टी. व बांधकामाकरीता इतर अनुषंगिक कर तसेच शासनाचे नियम बदलुन नवीन कर आल्यास) म्हणजेच सर्व प्रकारचे कर व टॅक्सेस हे लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त वेगळे द्यावयाचे आहेत.

इ. उभयतांमध्ये ठरलेल्या किंमतीत कुठल्याही प्रकारची वाढ करण्यात येणार नाही. तथापी जर स्थानिक संस्थेने डेव्हलपमेंट चार्जेसमध्ये वाढ केल्यास अथवा इतर करामध्ये कुठलयाही प्रकारची वाढ केल्यास उभयतांमधील किंमत वाढविण्यात येईल. लिहून देणार यांनी वाढीव किंमत लिहून घेणार यांचेकडे मागणी करतेवेळी ज्या कारणने किंमत वाढत आहे, त्याबाबत प्रसिध्द झालेले नोटीफिकेशन, ऑर्डर, नियम या बाबी मागणी पत्रासोबत द्यावयाच्या आहेत. सदर वाढीव रक्कम त्या पुढील लिहून देणार यांना द्यावयाच्या रक्कमेसोबत लिहून घेणार यांनी द्यावयाच्या आहेत.

फ. लिहून देणार हे त्यांच्या अखत्यारीत लिहून घेणार यांनी जर आगाऊ रक्कम दिल्यास त्यांना **८.५०%** द.सा.द.शे. प्रमाणे रक्कमेवर सुट देऊ शकतात. लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना जर एकदा सुट दिली तर सदर सुटमध्ये कुठल्याही प्रकारचा बदल अथवा रद्द करता येणार नाही. मात्र अशी सुट देणे हे लिहून देणार यांचेवर बंधनकारक नाही.

ग. लिहून देणार यांनी मिळकतीचे नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडुन बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त केल्यानंतर त्यांनी लिहून घेणार यांना दिलेल्या कारपेट क्षेत्राची खात्री करून द्यावयाची आहे. सदर क्षेत्रात कुठल्याही प्रकारचा बदल झाल्यास सदर बदल एकूण क्षेत्राच्या ३% पेक्षा जास्त नको. जर सदनिकेचे कारपेट क्षेत्र नमुद केलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी झाल्यास लिहून घेणार यांनी कमी झालेल्या क्षेत्राची रक्कम लिहून घेणार यांना ४५ दिवसांत नियमांत नमुद केल्याप्रमाणे व्याजासह परत द्यावयाची आहे. तसेच नमुद केलेल्या कारपेट क्षेत्रापेक्षा जर वाढीव भरल्यास लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेकडे सदर क्षेत्राची त्यांचे दरम्यान कलम १ अ मध्ये ठरल्याप्रमाणे प्रति चौरस मीटर दराने मागणी करावयाची आहे.

च. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेली रक्कम लिहून घेणार हे कुठल्याही स्लॅबमध्ये ॲडजस्ट करावयाची आहे. त्याबाबत लिहून घेणार हे कुठलीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत.

२.१ नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून इमारत नकाशा मंजुर करतेवेळी त्यांनी दिलेल्या अटी व शर्तींचे तंतोतंत पालन करण्याचे लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना कबजा देई पावेतो तसेच मिळकतीचे नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त होई पावेतो मान्य व कबुल केलेले आहे.

२.२ लिहून देणार यांनी नमुद केलेल्या वेळेत प्रोजेक्ट पुर्ण करावयाचा असुन लिहून घेणार यांना सदनिकेचा ताबा द्यावयाचा आहे. तसेच बांधकाम पुर्णत्वाचा

दाखला प्राप्त झाल्यानंतर इमारतीचे कॉमन एरिया सर्व इमारत धारकांचे स्वाधीन करावयाचा आहे. तशाच प्रकारे लिहून घेणार यांनी उभयतांमध्ये ठरल्यानुसार वेळोवेळी रक्कम लिहून देणार यांना पेमेंट शेड्युल्ड मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे द्यावयाचे आहे.

३. लिहून देणार हे खात्रीने सांगतात की, कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर आज रोजी **११००.०० चौ.मी.** इतके बांधकाम ग्राह्य आहे. आणि लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीवर **१११६.६९ चौ.मी.** इतके बांधकाम टी.डी.आर. चा वापर करून, प्रिमियम भरून बांधकाम नकाशा मंजुर केलेला आहे व त्यानुसार बांधकाम करणार आहे. सदर बाब लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना सांगितलेली असुन त्याबाबत लिहून घेणार हे कुठलाही वाद उपस्थित करणार नाहीत. तसेच वाढीव बांधकाम संपूर्णपणे लिहून देणार यांचे मालकीचे राहील.

४.१ लिहून देणार यांनी नमुद केलेल्या वेळेत इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करावयाचे असुन लिहून घेणार यांना सदनिकेचा कबजा द्यावयाचा आहे. यदाकदाचित लिहून देणार यांचेकडून वेळेत बांधकाम पुर्ण न झाल्यास लिहून घेणार यांची सदर प्रोजेक्टमधुन बाहेर पडण्याची इच्छा नसल्यास लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांचेकडून प्राप्त रक्कमेवर उशीर झालेल्या महिन्याकरीता नियमानुसार ताबा देई पावेतो व्याज द्यावयाचे आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना ठरलेल्या वेळेत मोबदल्याची रक्कम न दिल्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना नियमात नमुद केल्याप्रमाणे व्याज द्यावयाचे आहे.

४.२ वर नमुद केल्याप्रमाणे जर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वेळेत रक्कम (लिहून घेणार यांचे मिळकतीस येणारे करासह) न दिल्यास तसेच मोबदल्यापोटी देण्यात येणाऱ्या रक्कमेच्या स्लॅब नुसार तीन हप्ते न दिल्यास लिहून देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करू शकतात. त्याकरीता लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांनी दिलेल्या पत्यावर रजिस्टर पोस्टाने अथवा ई-मेल द्वारे १५ दिवस मुदतीची नोटीस पाठवावयाची आहे. सदर नोटीसीमध्ये नमुद केलेल्या वेळेत

लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचे समाधान न केल्यास लिहून देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करतील. उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे सदरचा करारनामा रद्द झाल्यास लिहून देणार यांनी ३० दिवसांत लिहून घेणार यांचेकडून प्राप्त झालेली रक्कम, झालेले आर्थिक नुकसान तसेच लिहून देणार यांना द्यावयाची रक्कम वजा करून उर्वरित रक्कम परत द्यावयाची आहे.

५. वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीस लिहून देणार यांचे मार्फत पुरविण्यात येणाऱ्या सुविधा प्रस्तुतचे दस्तात पुढे नमुद केलेल्या आहेत.

६. लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना **दि. ३१/०३/२०२१** पावेतो मिळकतीचा कबजा द्यावयाचा आहे. जर लिहून देणार यांनी त्यांचे हातात नसलेल्या कारणामुळे सदर कबजा ठरलेल्या तारखेस न दिल्यास अथवा देण्यास नकार दिल्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेली रक्कम लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना कलम ४.१ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे व्याजासह परत करावयाची आहे.

लिहून देणार यांनी मुदतीत सदनिकेचा कबजा देणेकामी खालील कारणास्तव इमारतीचा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त न झाल्यास सदर मुदत वाढविण्यात येईल.

अ. युध्द, दैवी प्रकोप, गडबड गोंधळ अथवा दंगल.

ब. सरकारकडून अथवा लोकाधिकारी अथवा सक्षम अधिकारी तसेच कोर्टाकडून कुठल्याही प्रकारची नोटीस, आदेश, नियम अथवा नोटिफिकेशन आल्यास.

७.१ नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर तसेच लिहून घेणार यांचेकडून करारनाम्यात ठरल्याप्रमाणे संपूर्ण रक्कम प्राप्त झाल्यानंतर लिहून देणार यांनी सदनिका मिळकतीचा ताबा लिहून घेणार यांना द्यावयाचा आहे. त्याकरीता लिहून देणार यांनी बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला

प्राप्त झाल्यानंतर ७ दिवसात लिहून घेणार यांना लेखी स्वरूपात ताबा घेणेबाबत कळवावयाचे आहे. सदरचा ताबा लिहून घेणार यांनी ३ महिन्याचे आत घ्यावयाचा आहे. लिहून देणार हे त्याकरीता लागणारे सर्व सहकार्य करण्यास तयार असतील. तसेच लिहून घेणार यांनी लिहून देणार हे सांगतील अथवा इमारतीचे सर्व सभासद ठरवतील त्याप्रमाणे मेंटेनन्स चार्जेस द्यावयाचे आहे.

७.२ लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना नोटीस दिल्यापासुन लिहून घेणार यांनी १५ दिवसाचे आत कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा द्यावयाचा आहे.

७.३ लिहून देणार यांचेकडून ताबा घेणेबाबत नोटीस मिळाल्यानंतर लिहून घेणार यांनी मिळकतीचा ताबा घ्यावयाचा असुन त्याकरीता लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे लाभांत योग्य ती ताबा पावती, डीड ऑफ अपार्टमेंट/खरेदीखत लिहून व नोंदवून द्यावयाचे आहे. लिहून घेणार यांनी मुदतीत ताबा घेतला नाही, तरी लिहून घेणार हे लागणारा मेंटेनन्स देणेकामी बांधील राहतील.

७.४ कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा लिहून घेणार यांनी ताबा घेतल्यानंतर पाच वर्षाच्या आत सदर मिळकतीत अथवा इमारतीच्या रचनेत तसेच बांधकामात लिहून घेणार यांना काही दोष अथवा उणीव आढळून आल्यास सदर दोषाचे अथवा उणीवांचे निराकरण लिहून देणार यांनी त्यांचे स्वखर्चाने करून द्यावयाचे आहे. जर सदर उणीवांचे निराकरण करणे शक्य नसेल तर लिहून देणार यांनी त्यांची नुकसान भरपाई रेरा कायद्यान्वये द्यावयाचे आहे.

८. लिहून घेणार यांनी अथवा त्यांचे वतीने राहणाऱ्या व्यक्तींनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा उपयोग फक्त राहणेकरीताच करावयाचा आहे. तसेच पार्किंगचा उपयोग फक्त वाहन ठेवण्यासाठीच करावयाचा आहे.

९. लिहून देणार हे ठरवतील त्या नावाने इमारतीचे महाराष्ट्र ओनरशिप ऑफ फ्लॅट ॲक्ट १९६३ अथवा महाराष्ट्र अपार्टमेंट ॲक्ट १९७० चे तरतुदीस व नियमास अनुसरून डिक्लेरेशन नोंदवतील अथवा सभासदांची सोसायटी असोसिएशन अथवा लि. कंपनी स्थापन करतील त्याकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या सह्या व संमत्या लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाच्या आहेत. तदनंतर स्थापन होणाऱ्या अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमिटेड कंपनी यातील सर्व नियम अटी व शर्ती लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक राहतील. यदाकदाचित को-ऑप. सोसायटीचे रजिस्ट्रार अथवा कंपनीचे रजिस्ट्रार अथवा सक्षम अधिकारी यांचे आदेशानुसार जर नियम अटी, शर्ती अथवा आर्टिकल ऑफ असोसिएशन मध्ये काही बदल करावा लागल्यास त्यास लिहून घेणार हे कुठलीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत.

९.१ कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमिटेड कंपनीची स्थापना झाल्यानंतर लिहून देणार यांनी इमारतीचे सर्व राईटस्, टायटल व इंटरेस्ट ३ महिन्याचे आत सदर अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमिटेड कंपनी च्या नावाने हस्तांतरीत करून द्यावयाचे आहे.

९.२ अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमिटेड कंपनी ची स्थापना झाल्यानंतर तयार होणाऱ्या सदर संस्थेच्या बॉडीच्या चेअरमन, डायरेक्टर यांची निवड झाल्यानंतर लिहून देणार यांनी ३ महिन्याचे आत इमारतीचे तसेच कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे संपूर्ण हक्क व अधिकार त्यांचे नावे हस्तांतरीत करून द्यावयाचे आहे.

९.३ लिहून देणार यांनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घेण्याबाबत लिहून घेणार यांना लेखी नोटीस दिल्यानंतर लिहून घेणार हे त्यांचे हिश्यानुसार (सदनिकेच्या कारपेट क्षेत्राच्या हिश्यानुसार) खालील रक्कम देण्यास

बांधील राहतील. कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीचे कर, स्थानिक कर, बेटरमेंट चार्जेस, वॉटर चार्जेस, इन्शुरन्स, कॉमन लाईटस, दुरूस्त्या, वॉचमन, सफाई कामगार यांचे पगार, इमारतीचे अथवा जागेचे मेंटेनन्स चार्जेस.

अपार्टमेंट, सोसायटी, असोसिएशन अथवा लिमिटेड कंपनी ची स्थापना होईपर्यंत तसेच कलम १अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत त्यांचे नावे हस्तांतरीत होई पावेतो लिहून घेणार यांनी आवश्यक तो खर्च त्यांच्या हिश्यानुसार लिहून देणार यांना द्यावयाचा आहे. तसेच लिहून घेणार यांचा हिस्सा नक्की होई पावेतो लिहून घेणार यांनी रक्कम रूपये **५००/-** दरमहा खर्चा करीता लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहे. अशी दिलेली रक्कम इमारतीचे सोसायटी/अपार्टमेंटचे लाभांत अंतिम हस्तांतर होई पर्यंत बिनव्याजी लिहून देणार यांचे ताब्यात राहील. तसेच अंतिम हस्तांतरण झाल्यानंतर झालेला खर्च वगळुन लिहून देणार यांनी उर्वरित रक्कम सोसायटी/अपार्टमेंटला द्यावयाची आहे.

१०. लिहून घेणार यांनी ताबा घेणेपुर्वी अथवा घेतेवेळी कलम १ ब मधील मिळकतीबाबत खालील रक्कम लिहून देणार यांचेकडे द्यावयाची आहे.

अ. अपार्टमेंट/सोसायटीची भाग व प्रवेश अर्ज फी.
ब. अपार्टमेंट/सोसायटीचे स्थापनेचा खर्च लिहून घेणार यांचे भागानुसार.
क. अपार्टमेंट/सोसायटीचे कर व इतर चार्जेस लिहून घेणार यांचे भागानुसार.
ड. अपार्टमेंट/सोसायटीच्या मासिक खर्चाचे कामी डिपॉझिट.
इ. लाईट मीटर, पाणी मीटर डिपॉझिट आणि इतर सुविधा व सेवा पुरविण्याकामी कनेक्शन चार्जेस.
फ. मिळणारी विज आणि ले-आऊट मध्ये पुरविण्यात येणाऱ्या सब स्ट्रेशनसाठी डिपॉझिट.

११. अपार्टमेंट, सोसायटी/कंपनी स्थापनेसाठी लागणारे नियम, अटी व शर्ती तसेच अंतिम हस्तांतरण करणेकामी लागणारा खर्च, लिगल फीज, प्रोफेशनल

चार्जेस ऑफ ॲडव्होकेट इ. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना विना तक्रार द्यावयाची आहे.

१२. वर कलम १ अ मध्ये तयार होणाऱ्या इमारतीचे अपार्टमेंट/सोसायटी/कंपनीचे लाभांत अंतिम हस्तांतर करणेकामी लागणारी स्टॅम्प ड्युटी व रजिस्ट्रेशन फी कामी लागणारी रक्कम लिहून घेणार यांनी त्यांचे हिश्यानुसार येणारी रक्कम लिहून देणार यांना विना तक्रार द्यावयाची आहे.

१३. लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना खालील प्रमाणे खात्रीने व भरवश्याने लिहून देतात की,

अ. प्रस्तुतच्या दस्तास जोडलेल्या टायटल रिपोर्टमध्ये नमुद केल्याप्रमाणे लिहून देणार यांचे टायटल क्लिअर व मार्केटेबल आहे. तसेच सदर मिळकत लिहून देणार यांचे प्रत्यक्ष ताब्यात असुन लिहून देणार यांना सदर मिळकत विकसित करण्याचा कायदेशीर हक्क व अधिकार आहे.

ब. लिहून देणार यांना मिळकत विकसित करणेकामी कायदेशीर हक्क व अधिकार असुन लिहून देणार यांनी बांधकामाकामी सक्षम अधिकाऱ्यांकडून आवश्यक परवानग्य प्राप्त केलेल्या आहेत. तसेच बांधकाम पुर्ण करणेकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या परवानग्या लिहून देणार हे प्राप्त करतील.

क. टायटल रिपोर्टमध्ये नमुद केल्या व्यतिरिक्त कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर तसेच प्रकल्पास कुठलीही आडकाठी नाही.

ड. कुठल्याही कोर्टासमोर मिळकतीबाबत तसेच प्रकल्पाबाबत दावा प्रलंबित नाही.

इ. वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत तसेच प्रकल्पाबाबत आवश्यक त्या परवानग्या सक्षम अधिकाऱ्यांकडून कायदेशिरपणे प्राप्त केलेल्या असुन यापुढे लागणाऱ्या परवानग्या देखील कायदेशीर पध्दतीने घेण्यात येईल.

फ. प्रस्तुतचा दस्त लिहून देण्याचा हक्क लिहून देणार व संमती देणार यांना असुन लिहून देणार व संमती देणार यांनी असे कुठलेही कृत्य केले नाही किंवा करणार नाही, ज्याने लिहून घेणार यांच्या प्रस्तुत दस्ताने प्राप्त झालेल्या हक्क व अधिकारास बाधा होईल.

ग. लिहून देणार व संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांचे हक्कास बाधा पोहचेल अशा कुठल्याही प्रकारचा करारनामा सदनिका अथवा जागेबाबत कुठल्याही व्यक्ती/संस्थेबरोबर केलेला नाही.

ह. प्रस्तुतच्या दस्तात नमुद केल्याप्रमाणे लिहून देणार यांना सदर सदनिका मिळकत लिहून घेणार यांना विक्री करणेकामी कुठलेही बंधन नाही.

च. बांधकामाचे अंतिम हस्तांतरण करतेवेळी लिहून देणार यांनी मिळकती कायदेशीर व व्यवस्थितपणे सामाईक क्षेत्रासह अपार्टमेंट/सोसायटीचे सर्व खरेदीदारांना ताबा द्यावयाचे आहे.

छ. सदर प्रकल्पाकामी सक्षम अधिकाऱ्यांना/संस्थेला लागणारा खर्च कर, प्रिमियम, दंड व इतर अनुषंगिक रक्कम लिहून देणार यांनी दिलेली असुन यापुढे देखील भरणार आहे.

ज. वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकती कुठल्याही प्रकल्पा अंतर्गत ॲक्वायर अथवा रिझर्व झालेली नाही अथवा त्याबाबत अद्यापपावेतो कुठल्याही प्रकारची नोटीस लिहून देणार व संमती देणार यांना प्राप्त झालेली नाही.

१४. लिहून घेणार अथवा ज्यांचे ताब्यात कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत राहील अथवा त्यांचे वतीने राहणाऱ्या व्यक्तीवर खालील गोष्टी बंधनकारक राहतील.

अ. कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घेतल्यापासुन सदर मिळकत योग्य स्थितीत ठेवावयाची आहे. कुठल्याही बेकायदेशीर कृत्यासाठी वापर करावयाचा नाही. इमारतीला धोका पोहचेल असा कुठलाही बदल स्थानिक संस्थेच्या परवानगी शिवाय करावयाचा नाही.

ब. ज्वालाग्राही, स्फोटक अथवा हानीकारक वस्तु ठेवावयाच्या नाहीत. तसेच कायद्याने बंधनकारक अशा कुठल्याही वस्तु ठेवावयाच्या नाहीत. तसेच कुठल्याही अवजड वस्तुंची ने-आण करतेवेळी कॉमन पॅसेज, जीना, अथवा इमारतीचे स्ट्रक्चरला धोका पोहचू नये याची काळजी घ्यावयाची आहे. जर लिहून घेणार यांचे दुर्लक्षामुळे अथवा चुकीमुळे असे नुकसान झाल्यास त्यास होणाऱ्या खर्चास व परिणामांस लिहून घेणार हे संपूर्णपणे जबाबदार राहतील, त्याची भरपाई लिहून घेणार यांनी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

क. लिहून घेणार यांनी वेळोवेळी आवश्यक त्या अंतर्गत दुरूस्त्या करावयाच्या असुन लिहून देणार यांचेकडून ताबा घेतेवेळी ज्या स्थितीत होती, त्या सुस्थितीत ठेवावयाची आहे. तसेच सदनिका अथवा इमारतीमध्ये स्थानिक संस्थेच्या अथवा इतर कायद्याच्या नियम व अटी विरूध्द कुठलेही कृत्य करावयाचे नाही. तसे केल्यास त्याच्या परिणामाची व खर्चाची संपूर्ण जबाबदारी ही लिहून घेणार यांचीच राहील.

ड. लिहून घेणार यांनी अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमिटेड कंपनी अथवा लिहून देणार यांचे परवानगीशिवाय सदनिका अथवा इमारत उध्वस्त होईल असे कृत्य करावयाचे नाही. सदनिकेत अथवा इमारतीच्या इतर भागात कुठलाही बदल अथवा भर टाकावयाची नाही. इमारतीचे इलेव्हेशन अथवा बाहेरील कलर यामध्ये बदल करावयाचा नाही. सदनिकेत व लगतचे भाग, सेवर्स, ड्रेनेज व पाईप चांगल्या

स्थितीत ठेवावयाचे आहे. जेणेकरून छप्परला आधार व इमारतीचे इतर भाग सुस्थितीत राहतील. तसेच कुठलाही भाग कोरावयाचा नाही अथवा ज्याने कॉलम, बिम्स, भिंती, स्लॅब किंवा आर.सी.सी. स्ट्रक्चरला धोका निर्माण होईल असे कृत्य करावयाचे नाही.

इ. कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत व सदनिका तसेच इमारतीचे इन्शुरन्स रद्द होईल, रद्द करण्याजोगा होईल अथवा जादा प्रिमियम (हप्ता) द्यावा लागेल असे कृत्य करावयाचे नाही.

फ. इमारतीचे कंपाऊंडमध्ये अथवा कुठल्याही भागात अथवा इमारतीतील सदनिकेमधुन कुठल्याही प्रकारचा केर, कचरा, घाण अथवा इतर अनावश्यक वस्तु फेकावयाच्या नाहीत.

ग. स्थानिक संस्थेने, सरकारने, पाणी पुरवठा, वीज पुरवठा अथवा इतर सुविधा पुरविणेकामी लागणारी सिक्युरिटी डिपॉझिट लिहून देणार यांचे मागणीनंतर १५ दिवसांत लिहून घेणार यांनी द्यावयाची आहे.

घ. लिहून घेणार यांनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा वापर राहणे व्यतिरिक्त केल्यास स्थानिक संस्थेने, सरकारने अथवा सार्वजनिक संस्थेने स्थानिक कर, पाणी चार्जेस, इन्शुरन्स व अनुषंगिक करात वाढ केल्यास ते संपूर्ण लिहून घेणार यांनी भरावयाचे व सोसावयाचे आहेत.

च. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर करारनाम्यात ठरल्यानुसार संपूर्ण रक्कम दिल्याशिवाय सदनिका/दुकान कोणालाही भाड्याने, पोट भाड्याने, हस्तांतर करणे, नावे करणे, ताबा देणे अथवा त्रयस्थ इसमांचा हक्क प्रस्थापित करावयाचा नाही.

छ. अपार्टमेंट/सोसायटी अथवा लिमिटेड कंपनी स्थापनेनंतर अवलंबिलेले सर्व नियम व अटींचे तंतोतंत पालन करावयाचे आहे. (तसेच इमारतीचे व बांधकामाचे सुरक्षिततेसाठी व देखरेखीसाठी नियम व अटींमध्ये काही वाढ/बदल केल्यास) तसेच अपार्टमेंट/सोसायटी अथवा लिमिटेड कंपनीने लादलेल्या अटी व शर्तींचे पालन लिहून घेणार यांनी करावयाचे आहे. तसेच इमारतीची देय रक्कम जसे कर, खर्च न चुकता नियमित प्रामाणिकपणे द्यावयाचे आहेत.

ज. अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमिटेड कंपनीचे लाभांत इमारतीचे हस्तांतर होई पावेतो लिहून देणार यांचे कायदेशीर प्रतिनिधी, सर्व्हेयर, एजंट, कारागीरासह अथवा त्या व्यतिरिक्त योग्य वेळी इमारतीत अथवा सदनिकेत तपासणी तसेच स्थिती बघणेकरीता परवानगी लिहून घेणार यांनी द्यावयाची आहे.

झ. वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीमध्ये बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीमधील तळ मजल्यावर असलेल्या दुकानांमध्ये मसाज पार्लर, वाईन शॉप, गॅरेज, मटन शॉप, फॅब्रीकेशन शॉप, पिठाची गिरणी व कायद्याने मान्यता नसलेले कोणतेही व्यवसाय करता येणार नाही, याची स्पष्टपणे कल्पना लिहून देणार व संमती देणार यांनी लिहून घेणार यांना दिलेली आहे.

१५. लिहून घेणार यांचेकडून लिहून देणार यांना प्राप्त झालेली ॲडव्हान्स, डिपॉझिट, सोसायटी शेअर्स कॅपिटलची रक्कम, देय रक्कम व लिगल चार्जेसचे वेगळे खाते लिहून देणार यांनी करावयाचे आहे. तसेच सदर रक्कमा ज्या कारणासाठी दिली आहे, त्यासाठीच त्यांचा वापर करावयाचा आहे.

१६. सदर करारात अशी कोणतीही गोष्ट समाविष्ट नाही अथवा दर्शवित नाही की, सदनिका अथवा प्लॉट अथवा इमारत अथवा त्याचा काही भाग हस्तांतर केलेला आहे. कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या जमीन मिळकतीचे इमारतीचे फेडरेशनचे लाभांत हस्तांतरण होई पावेतो तसेच इमारतीचे अपार्टमेंट/सोसायटी/

लिमिटेड कंपनीचे ताब्यात हस्तांतरण करे पर्यंत लिहून घेणार यांनी सदनिके व्यतिरिक्त असलेली मोकळी जागा, लॉबी, जीना, गच्ची, रिक्रिएशन स्पेस यावर हक्क सांगावयाचा नाही, त्यावर संमती देणार यांचा मालकी हक्क राहील.

१७. सदर करारनामा नोंदविलेनंतर लिहून देणार यांनी सदनिकेवर कुठलेही गहाण अथवा बोजा निर्माण करावयाचा नाही. यदाकदाचित तसे आढळून आल्यास कुठल्याही कारणाने अथवा प्रचलिक कायद्यानुसार लिहून घेणार यांचे हक्क व अधिकारास कुठलीही बाधा येणार नाही याची संपूर्ण जबाबदारी लिहून देणार यांची राहील.

१८. लिहून देणार व संमती देणार हे प्रस्तुतचा दस्त लिहून घेणार यांचे लाभांत लिहून व नोंदवून देत आहेत. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना भरण्यात नमूद केल्याप्रमाणे वेळोवेळी भरणा द्यावयाचा आहे. यदाकदाचित भरण्यात नमूद केल्याप्रमाणे भरणा देण्यास लिहून घेणार हे असमर्थ ठरल्यास त्यांनी लिहून देणार यांना लेखी स्वरूपात असमर्थता कळविण्याची आहे त्यानंतर सदरचा करारनामा रद्द करण्यात येऊन लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेकडून घेतलेली रक्कम लिहून घेणार यांना बिनव्याजी परत द्यावयाची आहे. त्यावेळेस लिहून घेणार यांनी कोणताही वाद उपस्थित करावयाचा नाही.

१९. प्रस्तुतचा करारनामा यातील शेड्युल सोबत जोडलेले दस्त नमूद मजकुर तसेच उभयतांत आपसमजुतीने, करारानुसार, ॲलॉटमेंट लेटर, पत्र व्यवहारानुसार लिखित अथवा तोंडी ठरल्याप्रमाणे सदनिकेबाबत आहे.

२०. प्रस्तुतचे करारनाम्यात उभयतांच्या लेखी संमतीने आवश्यकता भासल्यास कायदेशीररित्या दुरूस्ती अथवा बदल करण्यात येईल.

२१. प्रस्तुतचे करारात नमूद तरतुदी व तयार झालेल्या बंधने उभयतांनी समजुन उमजून मान्य केले असुन सदर नियम लिहून घेणार यांना तसेच नवीन येणाऱ्या सभासदास लागू नाही. तसेच सदर बंधने लिहून घेणार यांनी हस्तांतर केलेल्या व्यक्तीस लागू राहतील.

२२. जर सदर करारनाम्यातील एखादी तरतुद निरर्थक किंवा कायद्यानुसार अंमलबजावणी योग्य नसेल तर सदर तरतुदीमध्ये बदल करण्याचे अथवा काढून टाकणे, ग्राह्य धरले जाईल. जेणेकरून सदर करारनामा योग्य राहून कायद्याने नियम आणि अटींना अनुसरून राहील आणि करारनाम्यातील उर्वरित तरतुदी वैध राहतील आणि करारनामा नोंदवितेवेळी असल्याप्रमाणे अंमलबजावणीस पात्र राहतील.

२३. लिहून घेणार यांना दिलेली सदनिकेची कारपेट क्षेत्राप्रमाणे व घोषणा पत्रात नमूद केल्याप्रमाणे लिहून घेणार यांना मालकी हक्क व मतदानाचा हक्क राहील. तसेच कार्पेट क्षेत्राप्रमाणे लिहून घेणार यांनी इमारतीचा मेंटेनन्स खर्च व संपूर्ण कॉमन खर्च करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

२४. प्रस्तुतचे करारान्वये लिहून घेणार यांना कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या सदनिका मिळकतीत कायदेशीर हक्क व हितसंबंध प्रस्थापित झालेले आहेत.

२५. लिहून घेणार यांनी सदरचा संपूर्ण करारनामा वाचला असुन समजुन घेतलेला आहे. त्यानंतर लिहून घेणार यांनी त्यावर सह्या, फोटो व अंगठे दिलेले आहेत. त्यानुसार प्रस्तुतचा दस्त नोंदणीकामी दाखल केलेला आहे.

२६. लिहून घेणार अथवा लिहून देणार व संमती देणार यांनी सदरचा करारनामा तसेच हस्तांतरण पत्र रजिस्ट्रेशन ॲक्टचे तरतुदीनुसार योग्य वेळेत दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात नोंदणीसाठी दाखल केलेला आहे आणि लिहून देणार व संमती देणार यांनी हजर राहून सदर दस्त मान्य व कबुल केलेला आहे.

२७. उभयतांनी वर नमूद केलेल्या पत्यावर रजिस्टर पोस्टाने अथवा तसेच ई-मेल आय.डी.वर पाठविलेली नोटीस प्राप्त झाली असे ग्राह्य धरले जाईल. नाव, पत्त्यात बदल झाल्यास उभयतांनी एकमेकांना लेखी स्वरूपात कळविण्याचे आहे.

२८. कलम १ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत सर्व लिहून घेणार हे घेत असुन सदर सदनिकेबाबत आवश्यक ती माहिती द्यावयाची असल्यास अथवा मागणी करावयाची

असल्यास लिहून घेणार नं. १ यांना नोटीस पाठविण्यात येईल व सदर नोटीस सर्व लिहून घेणार यांना मिळाली असे ग्राह्य धरण्यात येईल.

२९. सदर करारनाम्यासाठी लागणारे स्टॅम्प ड्युटी व रजिस्ट्रेशन चार्जेस ही रक्कम लिहून घेणार यांनी सोसावयाची आहे. तसेच अंतिम हस्तांतरणाचा खर्च लिहून घेणार यांनीच करावयाचा आहे. तसेच अपार्टमेंट/सोसायटी स्थापन करणेकामी येणारा खर्च, तसेच अपार्टमेंट/सोसायटीचे नाव मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला दाखल होणेकामी येणारा सर्व खर्च हा लिहून घेणार यांनी व इतर सदनिका धारकांनी त्यांचे हिस्सेराशीप्रमाणे करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

३०. उभयतांमध्ये कुठलाही वाद उपस्थित झाल्यास तो सामोपचाराने मिटविण्याचा आहे, न मिटल्यास सदर वाद रेरा अ‍ॅक्ट २०१६ चे नियम व अवलंबाच्या तरतुदीनुसार रेरा ऑथॉरिटी (सक्षम अधिकारी) यांचेकडे आवश्यक ती दाद मागावयाची आहे.

३१. प्रस्तुतच्या करारनाम्याने उभयतांचे प्रस्थापित झालेले हक्क व हितसंबंध प्रचलित कायद्यानुसार अंमलबजावणीस पात्र राहील. तसेच सदर करारनाम्याबाबत नाशिक कोर्टाचे अधिकार क्षेत्र असे.

येणेप्रमाणे सदरचा सदनिका विक्री करारनाम्याचा दस्त लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी राजीखुशीने व स्वसंतोषाने आपसात दोन साक्षीदारांसमक्ष सह्या करून लिहून व नोंदवून ठेवला असे.

मे. सुमन लिला असोसिएट
भागीदारी संस्था तर्फे भागीदार

----

१. श्री. सुनिल बाबुराव बोराडे

----

२. **श्री. मनिष गुलाबराव म्हस्के**

----

३. **श्री. उमाकांत सुभाष काकड**

लिहून देणार

१. **श्री. विलास विष्णु भोईर**

२. **सौ. अलका विलास भोईर**

३. **श्री. सचिन विलास भोईर**

४. **श्री. संदिप विलास भोईर**

५. **श्री. अतिष विलास भोईर**

६. **श्री. भरत विष्णु भोईर**

७. **सौ. सरला भरत भोईर**

यांचे जनरल मुखत्यार म्हणुन

मे. सुमन लिला असोसिएट

भागीदारी संस्था तर्फे भागीदार

----

१. **श्री. सुनिल बाबुराव बोराडे**

----

२. **श्री. मनिष गुलाबराव म्हस्के**

----

३. श्री. उमाकांत सुभाष काकड
संमती देणार

लिहून घेणार

साक्षीदार :-

१. --------------------

२. --------------------

परिशिष्ट

सदनिकेमध्ये देण्यात येणाऱ्या सुखसुविधा (ॲमिनिटीज)

१. इमारतीचे संपूर्ण बांधकाम हे आर.सी.सी. स्ट्रक्चर राहील.

२. खोल्यांची उंची २.८५ मीटर राहील.

३. बाहेरील भिंती १५ से.मी. व आतील भिंती १० से.मी. वीटांची राहील.

४. आतील बाजूने नेरू फिनिश व बाहेरील सॅण्ड फेस प्लास्टर राहील.

५. आतील बाजुने ट्रॅक्टर इमलशन व बाहेरील बाजूने ॲपेक्स पेंट.

६. थ्री ट्रॅक ॲल्युमिनियम स्लायडिंग विंडो सेफ्टी ग्रीलसह राहतील.

८. संपूर्ण फ्लोअरींग ०.६० मीटर बाय ०.६० मीटर व्हेट्रीफाईड मध्ये राहील.

९. मुख्य दरवाजाची चौकट प्लायवुडची राहील व इतर सर्व मार्बल चौकटी राहतील.

१०. संडास- सर्व दरवाजे फ्लश डोअर असतील व दोन्ही बाजुने लॅमिनेट राहील व दरवजांना आवश्यक डोअर फिटिंग राहील.

११. संडास-बाथरूम मध्ये लिंटल लेवल पर्यंत आणि किचन ओट्याच्या वर लिंटल लेवल पर्यंत ग्लेझ्ड टाईल्स राहतील.

१२. किचन ओटा ग्रॅनाईट टॉप मध्ये व स्टेनलेस स्टिल सिंकसह राहील.

१३. संपूर्ण प्लंबिंग हे कन्सील्ड राहील.

१४. सर्व इलेक्ट्रक फिटिंग हे कन्सील्ड राहील व आवश्यक पॉईटस् राहील.

वरीलप्रमाणे सुखसुविधा ह्या लिहून देणार यांनी पुरविण्याच्या आहेत. वरील सुखसुविधां व्यतिरिक्त लिहून घेणार यांना जादाच्या सुखसुविधा पाहिजे असल्यास त्याचा बाजारभावाप्रमाणे वेगळा मोबदला लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाचा आहे.