विभाग क्र. 27.2 निवासी 25,000/– विभाग क्र. 27.3 ऑफिस 32,000/–

विभाग क्र. 27.4 दुकान 43,000/–

शासकिय मुल्यांकन रु.: ...../–

मोबदला रक्कम रु.: ...../–

मुद्रांक रक्कम रु.: ...../–

नोंदणी फि. रु.: ...../–

दर प्रति चौ. मी. रू. ...../–

।। श्री ।।

साठेखत करारनामा

साठेरवत करारनामा आज दिनाक ..... माहे ..... इसवी सन 2019 रोजी

.....वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी.....

..... **PAN :** _____

उ. व. ..... वर्षे, धंदा : .....

रा. – .....

.....

लिहून घेणार

– यांसी –

सौ. प्रतिभा निलेश मोरे **PAN : CUCPM7086E**

उ. व. 30 वर्षे, धंदा – व्यापार

रा. मु. पो. शिंदे, ता. जि. नाशिक पिन–422101.

लिहून घेणार

– यांसी –

1) श्री. सुनिल निवृत्ती चिडे **PAN : AUWPC8166H**

उ. व. 57 वर्षे धंदा – व्यापार,

रा. यशोदा बंगला, डी.जी.पी. नगर नं. 1, आंबेडकर नगर समोर, नाशिकरोड, नाशिक.

2) श्री. अनिल मुरलीधर पोटे **PAN : AATPP0989J**

उ. व. 56 वर्षे धंदा – व्यापार

3) श्री. संजय मुरलीधर पोटे **PAN : APHPP8049N**

उ. व. 54 वर्षे धंदा – व्यापार

नं. 2 व 3 रा. केशरबन हौसिंग सोसायटी, आनंद नगर,

दत्तमंदिर रोड, नाशिकरोड, नाशिक.

4) श्रीमती यशोदा निवृत्ती चिडे **PAN : AIJPC8457E**

उ. व. 79 वर्षे धंदा – गृहिणी व व्यापार

रा. यशोदा निवास, टागोर नगर, नाशिक पुणे रोड,

सरस्वती माता सोसायटी, रेव्हेन्यु कॉलनी, गांधी नगर,

नाशिक–422006.

तर्फे जनरल मुखत्यार धारक म्हणुन

सौ. प्रतिभा निलेश मोरे **PAN : CUCPM7086E**

उ. व. 30 वर्षे, धंदा – व्यापार

रा. मु. पो. शिंदे, ता. जि. नाशिक पिन–422101.

संमती देणार

<u>कारणे यातील लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभात सदरचे फ्लॅट मिळकतीचा साठेखत करारनामा लिहून व नोंदवून देतात ऐसा जे की,</u>

प्रस्तुतचे करारनामा दस्तामध्ये यापुढे लिहुन देणार यांचा उल्लेख आम्ही/आमचे/आमचा व लिहुन घेणार यांचा उल्लेख तुम्ही/तुमचे/तुमचा असा संक्षिप्ततेसाठी केलेला आहे. सदर दस्त उभयतांचे वालीवारस/वंशवारस, कुटूंबीय, हितचिंतक, असायनीज, प्रतिनिधी, व्यवस्थापक, इस्टेट एजंट, जनरल मुखत्यारपत्रधारक, नातेवाईक अथवा त्याचे तर्फे हक्क सांगणारे इतर त्रयस्थ इसम यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.

खालील परिशिष्ट अ यात नमुद केलेली मिळकत मौजे शिंदे या गावचे शिवारातील व नाशिक महानगरपालिका हद्दीबाहेरील रहिवाशी विभागात समाविष्ट असलेल्या **नविन गट नं. 754/833/2/3 यांसी प्लॉट नं. 1 यांसी क्षेत्र 1419.30 चौ मी.** व **प्लॉट नं. 2 यांसी क्षेत्र 668.70 चौ. मी.** असे एकुण **क्षेत्र 2088.00 चौ. मी.**

सदरहु वर कलम 1 यान नमुद मिळकतीचा जुना गट नं. 833 व 754 या मिळकतींवर एकत्रित अभिन्यास तयार केलेला असुन जिल्हा निरीक्षक, भूमी अभिलेख, नाशिक यांचेकडील बिनशेती मोजणी नकाशा (टीआयएलआर) व कमी जास्त पत्रक नं. 3/1984 नाशिक दु.र.नं. 307/3/8/84 अन्वये फेरफार नोंद नंबर 1969 नुसार अधिकार अभिलेखात दुरूस्ती करण्यात आलेली असुन त्याप्रमाणे **गट नं. 754** या मिळकतींचा बिनशेती प्लॉट मिळकत क्र. **प्लॉट नं. 02 यांसी क्षेत्र 1100.00 चौ. मी.,** यांसी बिनशेती आकार रूपये 110.00 चौ. मी. (याचा मंजुर अभिन्यासानुसारचा जुना गट नं. 833+754/1 पैकी प्लॉट नं. 01 यांसी क्षेत्र 1075. 00 चौ. मी.) व **प्लॉट नं. 03 यांसी क्षेत्र 988.00 चौ. मी.,** यांसी बिनशेती आकार रूपये 98.80 चौ. मी. (याचा मंजुर अभिन्यासानुसारचा जुना गट नं. 833+754/2 पैकी प्लॉट नं. 02 यांसी क्षेत्र 1070.00 चौ. मी.) येणेप्रमाणे **एकुण 2088.00 चौ. मी.)** या बाबत मा. महानगर (आयुक्त) महानगर नियोजनकार (NMRDA) नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण नाशिक आदेश क्र. नामप्रविप्रा/ग्राप/मौ.शिंदे ता. नाशिक ग नं. 833+754/भु.क्र.2+3/559/2018 आदेश दिनांक 05/05/2018 अन्वये नकाशा मंजुर केलेवरुन पुर्वीचा ग.न. 754 प्लॉट नं. 2 व प्लॉट नं. 3 बंद करुन ग.न. 754/833/2/3 प्लॉट नं. 1 व 2 तयार केले याबाबतचे तपशिलवार वर्णन परिशिष्ठ अ यात नमुद केलेले आहे. ही मिळकत आमचे विकसनाच्या हक्काची मिळकत आहे. आम्ही लिहुन देणार आम्ही बिल्डर व डेव्हलपर्स असुन आमचा व्यवसाय जमिनी/मिळकती विकसीत करून/बांधकाम करून इच्छुक खरेदीदारांना बांधीव भाग विक्री करण्याचा आहे. आम्ही खालील परिशिष्ट अ यात नमुद केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करून सदरचे बांधकाम इच्छुक खरेदीदारांना विक्री करण्याचे ठरविले आहे.

1) **अधिकार** :– खालील परिशिष्ट अ यात नमुद केलेली मौजे शिंदे व नाशिक महानगरपालिका हद्दीबाहेरील रहिवाशी विभागात समाविष्ट असलेल्या **नविन गट नं. 754/833/2/3** यांसी **प्लॉट नं. 1 यांसी क्षेत्र 1419.30 चौ मी.** व **प्लॉट नं. 2 यांसी क्षेत्र 668.70 चौ. मी.** असे एकुण **क्षेत्र 2088.00 चौ. मी.** (जुना गट नं. 754 **प्लॉट नं. 02 यांसी क्षेत्र 1100.00 चौ. मी., प्लॉट नं. 03 यांसी क्षेत्र 988.00 चौ. मी.**) मे. जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांचेकडील बिनशेती आदेश क्र. आर.बी. /डेस्क–।।।/एल.एन.ए./एस.आर./695/82 दिनांक 17/03/1982 अन्वये कायमस्वरूपी बिनशेतीकडे वर्ग करण्यात आलेली आहे. परिशिष्ट अ यात नमुद

केलेली मौजे शिंदे व नाशिक महानगरपालिका हद्दीबाहेरील रहिवाशी विभागात समाविष्ट असलेल्या **नविन गट नं. 754/833/2/3** यांसी **प्लॉट नं. 1 यांसी क्षेत्र 1419.30 चौ मी.** व **प्लॉट नं. 2 यांसी क्षेत्र 668.70 चौ. मी.** असे एकुण **क्षेत्र 2088.00 चौ. मी.** (जुना गट नं. 754 **प्लॉट नं. 02 यांसी क्षेत्र 1100.00 चौ. मी., प्लॉट नं. 03 यांसी क्षेत्र 988.00 चौ. मी.**) ही संमती देणार यांचे मालकीची अशी असल्याने सदरहु संमती देणार यांनी प्रस्तुतचे लिहुन देणार यांचे सोबत विकसनाचा व्यवहार नक्की करुन लिहुन देणार यांचे लाभात नोंदणीकृत विकसन करारनामा व जनरल मुखत्यारपत्र दिनांक 24/07/2018 रोजी मे. सह दुय्यम निबंधक सो. वर्ग–।।, नासिक–2 यांचे कार्यालयात दस्तऐवज क्र. 4851 व 4852 अन्वये नोंदणिकृत करण्यात आलेले आहे. सदरचे नोंदणीकृत दस्ताचे आधारे लिहुन देणार यांचे नावाची नोंद मिळकतीचे 7/12 सदरी इतर अधिकारात फेरफार नोंद नं. 9760 अन्वये करण्यात आलेली आहे. संमती देणार यांना दयावयाचे बांधीव क्षेत्रा व्यतीरीक्त ईतर क्षेत्रासंर्दभाने लिहुन देणार यांनाच सर्व हक्क व अधिकार प्राप्त झालेले आहे. आम्ही लिहुन देणार यांचा व्यवसाय हा बिल्डर व डेव्हलपरचा आहे. त्या अनुषंगाने आम्ही लिहुन देणार यांनी वर कलम 1 यात नमुद केलेल्या मिळकतीवर नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडुन मंजुर करून घेतलेल्या मंजुर इमारत नकाशाप्रमाणे रहिवासी व वाणिज्य इमारतीचे बांधकाम सुरू केलेले आहे.

प्रस्तुतचे दस्तावर आम्ही असे जाहिर करतो की, परिशिष्ट अ यात नमुद केलेल्या मिळकतीवर आजमितीस कुठल्याही प्रकारचे प्रतिबंध नाहीत. मिळकतीवर आजमितीस कोणीही, भाडेकरू, पोट भाडेकरू नाही. त्याचप्रमाणे मिळकतीवर बेकायदेशीर अतिक्रमणे नाहीत. तसेच मिळकत ही कुणाकडेही, गहाण नाही. गैर/बेकायदेशीरपणे कोणाही अन्य त्रयस्थ इसमांचा मिळकतीवर कब्जा नाही.

2) **बिनशेती परवानगी** :– परिशिष्ट अ यात नमुद केलेली मिळकत ही मे. जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांचेकडील बिनशेती आदेश क्र. आर.बी./डेस्क–।।।/एल.एन.ए./एस.आर./695/82 दिनांक 17/03/1982 अन्वये बिनशेतीकडे वर्ग करण्यात आलेली आहे.

3) **बांधकाम परवानगी** :– परिशिष्ट अ यात नमुद केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, नाशिक, यांचे कार्यालयातुन जा. क्र. नामप्रविप्रा/बां.प./मौ. शिंदे, ता. नाशिक/ग.नं. 833+754/भू.क्र.2+3/ 559/18 दिनांक 5/5/2018 अन्वये महानगर नियोजनकार, नाशिक महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी बांधकाम नकाशा रितसर मंजुर करून घेतला आहे. सदरचा मंजुर केलेला बांधकाम नकाशा प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडुन दिलेला आहे. सदर बांधकाम नकाशास **परिशिष्ट–इ** असे नाव देण्यात आलेले आहे.

4) सदर बांधकामाचा नकाशा तयार करण्यासाठी आम्ही आर्किटेक्ट म्हणुन वास्तुश्री क्रिएशन्स् तर्फे रूपाली सचिन आहेर व सचिन सी. आहेर यांचा ऑफिस पत्ता – ए–5 आर्या समृध्दी पार्क, बाजीराव नगर, गंगोत्री गॅरेज मागे, तिडके कॉलनी, नाशिक व आर.सी.सी. कन्सल्टंट/स्ट्रक्चरल इंजिनियर म्हणुन होरिझोन कन्सलटंट तर्फे श्री. अमित एल. ढोलु यांचे ऑफिस – शॉप नं. 1ए, विरल पार्क–4, शंकर नगर, टाकळी रोड, व्दारका, नाशिक यांचे बरोबर करार केलेले आहेत. इंजिनियर म्हणुन होरिझोन कन्सलटंट तर्फे श्री. अमित एल. ढोलु यांचे ऑफिस – शॉप नं. 1ए, विरल पार्क–4, शंकर नगर, टाकळी रोड, व्दारका, नाशिक यांची नियुक्ती केलेली आहे व व्यावसायीक तत्वावर त्यांचे मार्गदर्शन/सुपरव्हिजन खाली प्रकल्पाचे काम पुर्ण केले जाणार आहे.

परिशिष्ट–अ यात नमुद केलेल्या मिळकतीचे टायटल निर्वेध असे आहे व मिळकत ही निर्वेध असल्याबाबत ॲड. वैशाली गुप्ते यांचा ऑफिस पत्ता – शिवराम संकुल ऑफिस नं. 21 व 22, दुसरा मजला, कान्हेरे वाडी, शिवाजी गार्डन मागे, नाशिक–422001 यांनी टायटल सर्टिफिकेट/रिपोर्ट दिलेले आहे. सदरचा रिपोर्ट, 6ड, 7/12 उतारा इ. कागदपत्रे प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडुन दिलेली आहे.

5) आमचे खालील परिशिष्ट–अ या वर्णन केलेले मिळकत क्षेत्र 2088.00 चौ. मी. या क्षेत्रावर विंग–ए व विंग–बी असे दोन इमारती असुन ज्यास साई स्वामी अपार्टमेंट असे नाव देण्यात आलेले आहे. पैकी विंग–ए ही इमारत वाणिज्य व रहिवाशी स्वरूपाची अशी असुन विंग–बी ही इमारत निवासी स्वरूपाची आहे. सदर इमारत बिल्डींग प्लॅनप्रमाणे बांधण्याचे ठरविलेले आहे. सदर प्रकल्पामध्ये बिल्डींग प्लॅनप्रमाणे इमारतीचे काम सुरू केलेले असुन आजमितीस इमारतींचे 30 टक्के

बांधकाम पुर्ण झालेले असुन उर्वरित बांधकाम हे दिनांक 23 जुलै 2021 पर्यंत किंवा त्यापुर्वी पुर्ण होणार आहे.

आम्ही परिशिष्ट–अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करीत असलेल्या प्रकल्पास **साई स्वामी अपार्टमेंट** असे नाव दिलेले आहे. सदर प्रकल्प हा महाराष्ट्र रियल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट 2016 अन्वये रियल इस्टेट रेग्युलेटरी ॲथोरिटी यांचेकडे नोंदवुन दिलेला असुन अद्यापपावेतो क्र. मिळालेला नाही. त्याचा रजिस्ट्रेशन क्र. ..... असा आहे. सदर रजिस्ट्रेशन केल्याचे सर्टिफिकेटची ऑनलाईन छापील प्रत प्रस्तुतचे दस्तास जोडुन दिलेली आहे.

6) परिशिष्ट अ यात नमुद केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येत असलेल्या प्रोजेक्ट/प्रकल्प बद्दलचे बांधकाम नकाशे, सहाय्यक संचालक नगररचना विभाग नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी दिलेले बिनशेतीचे आदेश व प्रोजेक्ट बद्दलची इतर संपुर्ण माहिती आम्ही आमच्या शिंदे येथील ऑफिसमध्ये/साईटवर लावलेली आहे. त्याचप्रमाणे बांधकाम नकाशे व परवानगी प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम चालु आहे त्याठिकाणी देखील लावलेले आहे. सदर प्रोजेक्टमध्ये/प्रकल्पामध्ये अथवा दुकान/फ्लॅट खरेदीदारांना द्यावयाच्या ॲमेनिटीज व कॉमन ॲमेनिटीज या बद्दल देखील संपुर्ण माहिती आमच्या ऑफिसमध्ये लावलेली आहे. अशा प्रकारे वरील सर्व गोष्टींची माहिती तुम्ही घेतलेली आहे व तुम्ही प्रत्यक्ष खात्री करून त्याबाबतची खातरजमा तुम्ही केलेली आहे. आम्ही प्रस्तुतचे कराराने तुम्हांस बांधीव भाग विक्री करण्याचा जो करारनामा केलेला आहे.त्या बांधीव भागात कुठल्याही प्रकारची कमतरता अगर सुखसोई/ॲमेनिटीज मध्ये कमीपणा येईल असे बांधकाम नकाशामध्ये आम्ही बदल करणार नाही. मात्र सदरचा बांधकाम नकाशा संबंधित बांधकाम परवानगी देणार अधिकाऱ्याकडुन अगर बदलत्या कायद्यान्वये बदल सुचविल्यास तुमचे लाभात ज्या जागे संबंधाने हा कारारनामा लिहुन दिलेला आहे. त्या क्षेत्रात कमीपणा अगर सुखसुविधेमध्ये बदल न करण्याची कबुली आम्ही तुम्हांस दिलेली असल्यामुळे सदर नकाशामध्ये बदल करण्यास तुम्ही आम्हांस परवानगी दिलेली आहे.

7) तुम्हांस सदर ठिकाणी वाणिज्य/रहिवासी कारणाकरीता दुकान/फ्लॅट घ्यावयाचा असल्याने तुम्ही आमच्याकडे येऊन परिशिष्ट अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधुन होणारे इमारतीतील बांधीव भाग विकत घेण्यासंबंधाने चौकशी केली. आम्ही तुम्हांस वर नमुद केल्याप्रमाणे मिळकतीचे 7/12 उतारे, मंजुर बांधकामाचा नकाशा, बिनशेतीची परवानगी इ. दाखविलेवरून व तुम्हांस खात्री पटल्यावरून तुम्ही परिशिष्ट ब यात नमुद केलेली दुकान/फ्लॅट मिळकत खरेदी घेण्याची इच्छा व्यक्त केली व त्या संदर्भात आपले दरम्यान दुकान/फ्लॅट विक्रीचा व्यवहार निश्चित झाल्याने प्रस्तुतचा करारनामा आम्ही तुमचे लाभात महाराष्ट्र रियल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट 2016 व इंडियन रजिस्ट्रेशन ॲक्ट 1908 अन्वये करून देत आहोत. याचप्रकारचे अन्य करार व अन्य बांधीव भाग फ्लॅट/सदनिका/गाळा/शॉप विकत घेणार यांचे बरोबर आम्ही करत आहोत. याची जाणीव तुम्हांस करून दिलेली आहे.

8) प्रस्तुतचे दस्तामध्ये परिशिष्ट–अ यामध्ये 2088.00 चौ. मी. या जागेवर बांधकाम आम्ही सुरू केलेले आहे. त्यात तळ जागेबद्दलचे संपुर्ण वर्णन करून चतुःसिमा नमुद केलेल्या आहेत. परिशिष्ट–ब यामध्ये जो बांधीव भाग दुकान/फ्लॅट तुम्ही आमचेकडुन विकत घेण्याचे ठरविले त्याचे वर्णन दिलेले आहे. आम्ही तुम्हांस बांधीव दुकान/फ्लॅट प्रस्तुतचे दस्ताने विक्री करण्याचा करारनामा केलेला आहे. सदर प्रकल्पामध्ये दुकान/फ्लॅट मिळकतींकरीता पार्किंगकरीता सामाईकरित्या व्यवस्था केलेली आहे. प्रती दुकान/फ्लॅट धारक यांना स्वतंत्र पार्किंग उपलब्ध आहे. परिशिष्ट–क यात इमारतीचे/प्रोजेक्टचे स्पेसिफिकेशन दिलेले असुन त्याप्रमाणे इमारतीचे बांधकाम आम्ही करणार आहोत. परिशिष्ट–ड यामध्ये इमारतीमधील सदनिका/शॉप/गाळा धारकांनी जो सामाईक खर्च, मेन्टेनन्स करावयाचा आहे. त्या खर्चाच्या बाबी नमुद केलेल्या आहे. त्यात हिस्सेराशीने बांधीव भाग धारकांचा खर्च राहणार आहे.

9) आम्ही इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर त्या संबंधाने डिक्लरेशन ऑफ अपार्टमेंट/सोसायटी अगर कंडोमिनियम करणार आहोत. सर्व इमारतींमधील सदनिका/फ्लॅट/शॉप/गाळा धारक या सर्वांचा त्यामध्ये समावेश राहील. त्यानुसार स्थापन होणारे संस्थेचे तुम्हांस इतर धारकांप्रमाणे सभासद व्हावे लागेल व

त्या घोषित होणारे अपार्टमेंटचे नियम, पोट नियम तुमचेवर बंधनकारक राहतील. त्यासाठी संबंधीत अर्ज, प्रतिज्ञापत्र इ. दस्तऐवजांवर तुम्ही सह्या करून देण्याचे असुन त्याचे नियम व पोट नियम यांस मंजुर देण्याची आहे.

10) परिशिष्ट ब यात नमुद केलेल्या बांधीव मिळकतीचे मोजमाप देतांना जागेचे चटई क्षेत्र (कारपेट एरिया) नमुद केले आहे. चटई क्षेत्र हे बांधकाम झाल्यानंतर व प्लास्टर करणेपुर्वी मोजण्यात आलेले आहे. (म्हणजेच तुम्हांस विक्री करीत असलेले फ्लॅट च्या बाहेरील भिंतींची). चटई क्षेत्र कशा प्रकारे मोजण्यात आले या बाबतचा तपशिल प्रस्तुतचे दस्तासोबत परिशिष्ट–ई यामध्ये दर्शवुन दिलेले आहे. दुकान/फ्लॅट चे क्षेत्र मोजमापामध्ये जास्तीत जास्त 3 टक्के क्षेत्र कमी किंवा अधिक असु शकते. प्रत्येक सदनिका/फ्लॅट/शॉप/गाळा धारक यांना सामाईक पार्किंग देण्यात येणार आहे.

11) परिशिष्ट अ यात नमुद केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या साई स्वामी अपार्टमेंट या प्रोजेक्ट बाबत बांधकाम नकाशामध्ये काही बदल सुधारणा अगर रिवाईज करावयाचे असल्यास मंजुर बांधकाम नकाशा रिवाईज करण्याचा सर्वस्वी अधिकार आम्हांस राहिल. त्याकरीता तुमची मुक्त संमती आहे. मात्र किमान 2/3 सभासदांची त्यास मंजुरी आवश्यक आहे. तुम्हांस देत असलेल्या फ्लॅट च्या स्पेसिफिकेशन मध्ये कुठलाही बदल केला जाणार नाही.

मात्र पुढे असे की, बदलत्या नियम कायद्यानुसार अगर स्थानिक स्वराज्य संस्था अगर शासन यांचेकडुन काही बदल सुचविले गेल्यास अथवा नगर रचना विभागाकडुन तशी आवश्यकता असल्यास वरील प्रमाणे तुमची अगर सभासदांच्या संमतीची आवश्यकता राहणार नाही. तुम्हांस देत असलेल्या फ्लॅटच्या स्पेसिफिकेशन मध्ये कुठल्याही बदल केला जाणार नाही.

12) इमारतीचे नुकसान होऊ नये व इमारत उत्तम स्थितीमध्ये रहावी या उद्देशाने बांधीव भाग विकत घेणारे सदनिका/फ्लॅट/शॉप/गाळा धारक यांचेवर काही बंधने व निर्बंध ठेवण्यात आले आहे. ते सर्व बंधने व निर्बंध बांधीव भाग विकत घेणारे यांनी कबुल करून त्याप्रमाणे वर्तन करावयाचे आहे. त्याप्रमाणे त्याचे पालन तुम्हांस देखील करावे लागेल.

13) वरीलप्रमाणे शर्ती व अटी कबुल करून परिशिष्ट ब यात नमुद केलेली दुकान/फ्लॅट तुम्ही आमचेकडुन विकत घेण्याचे ठरविले असल्यामुळे प्रस्तुत करारातील शर्ती तुम्ही व आम्ही कबुल करून प्रस्तुतचा दस्त लिहुन ठेवलेला असुन हा दस्त तुम्ही नोंदविणेकरीता मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक यांचे कार्यालयात सादर करावा आणि त्याप्रमाणे तुम्ही आम्हांस कळवावे. आम्ही त्यानुसार सदर दस्तऐवजास कबुली देण्यासाठी हजर राहु व त्याकामी आम्ही तुम्हांस दस्तऐवज नोंदविण्याकामी जरूर ते सहकार्य करू.

14) तुमचे व आमचे दरम्यान परिशिष्ट ब यात नमुद केलेली दुकान/ऑफिस/फ्लॅट याची किंमत एकुण रक्कम रूपये ...../– (अक्षरी रक्कम रूपये ..... मात्र) इतकी ठरलेली असुन सदर किंमत योग्य व बरोबर असुन किमतीबद्दल तुमची व आमची कुठलीही तक्रार नाही. भरण्याच्या तपशिलात नमुद केल्याप्रमाणे त्या त्या वेळी ठरलेल्या रक्कमा तुम्ही आम्हांस द्यावयाच्या आहे. भरण्याचा तपशिल पुढीलप्रमाणे :–

रक्कम रुपये	तपशिल
...../–	अक्षरी रक्कम रूपये ..... मात्र .... यांचेकडील चेक नं. ..... दि ...../...../20..... अन्वये अदा केले. भरण्याबाबत कुठल्याही स्वरूपाची तक्रार नाही.
...../–	अक्षरी रक्कम रूपये ..... मात्र

येणेप्रमाणे एकुण मोबदल्याचे रकमेपैकी वर नमुद करण्यात आलेली रक्कम रुपये ...../– (अक्षरी रक्कम रूपये ..... मात्र) अदा करण्यात आली असुन भरण्याबाबत कुठल्याही स्वरुपाची तक्रार नाही. सदरचा मोबदला हा साठेखत करारनाम्यावर .... टक्के ऐवजी आगाऊ ..... टक्के असे एकुण ..... टक्केचा भरणा हा लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांच्या मागणीनुसार अदा केलेला असुन ..... टक्के आगाऊ रक्कमेचे व्याज कमी करूनच सदरचा मोबदला उभयतांनी निश्चित केलेला आहे, उर्वरीत राहीलेली मोबदल्याची रक्कम रूपये .....

...../– (अक्षरी रक्कम रूपये ..... मात्र) ही पुढीलप्रमाणे अदा करावयाची आहे. उर्वरित रक्कम पुढीलप्रमाणे अदा करावयाचे आहे.

रक्कम रुपये	तपशिल
25 टक्के	प्लींथ पुर्णत्वावर अदा करावयाची आहे.
25 टक्के	आर सी सी पुर्णत्वावर अदा करावयाची आहे.
25 टक्के	वीट बांधकाम पुर्णत्वावर अदा करावयाची आहे.
10 टक्के	प्लास्टर पुर्णत्वावर अदा करावयाची आहे.
10 टक्के	टाईल्स व फिनीशींग पुर्णत्वावर अदा करावयाची
5 टक्के	ताबा घेतेवेळी अदा करावयाची आहे.

याप्रमाणे किंमतीचा भरणा तुम्ही आम्हांस वेळचे वेळी देणे ही महत्वाची शर्त असुन ती तुमचेवर जबाबदारी आहे. वरीलप्रमाणे रक्कम देय झाल्याचे पत्र तुम्हांस रजि. पोस्टाव्दारे आम्ही तुम्हांस पाठवु. मात्र वेळचे वेळी पैसे अदा करणे ही महत्वाची बाब आहे. तथापि तुम्ही नियुक्त वेळी पेसे दिले नाही तर देय्य रक्कमेवर 2% + एस.बी.आय.एम.सी.एल.आर. चे प्रमाणे आकारण्यात येणारे व्याज लावण्याचा/आकारण्याचा आम्हांस अधिकार राहील. सदरची व्याजाची रक्कम ही नुकसान व्याज म्हणुन गणली जाईल. मात्र ही सवलत फक्त रक्कम देय झाल्यापासुन एक महिना मुदती पावेतो राहील. याप्रमाणे एक महिना मुदतीत ती रक्कम व्याजासह तुम्ही आम्हांस अदा न केल्यास तर प्रस्तुतचा करारनामा रद्द करण्याचा आम्हांस अधिकार राहील आणि त्या बद्दल झालेला शर्त भंगाचा उल्लेख करून आम्ही तुम्हांस रजिष्टर पोस्टाने पत्र तुम्हांस तुम्ही प्रस्तुतचे दस्तामध्ये नमुद केलेल्या पत्त्यावर अथवा हस्त देय पत्र देवुन त्यावर तुमची पत्र मिळाल्याबद्दलची पोहोच घेवुन कळवु. याप्रमाणे पत्र तुम्हांस प्राप्त होताच तेथुन पुढे तुम्ही 15 दिवसांचे आत झालेला शर्त भंग दुर करून थकलेले पैसे व्याजासह आम्हांस द्यावेत व त्याप्रमाणे 1 महिना मुदतीमध्ये तुम्ही सदरची बाब पुर्ण न केल्यास त्यानंतर आम्ही प्रस्तुतचा करार रद्द करू व करार रद्द करणेकामी झालेल्या खर्चाची रक्कम आम्हांस मिळालेल्या रक्कमेतुन वजा करून उर्वरित रक्कम आम्ही तुम्हांस प्रचलित कायद्याप्रमाणेच्या व्याजदराने परत करू. या प्रमाणे रक्कम परत करतांनाच तुम्ही आम्हांस नोंदविलेला करारनामा रद्द करून देण्यास उशीर झाला तरीही तुमचे

कडुन मागणीप्रमाणे पुर्तता झाली नाही ही बाब नमुद करून तुम्हांस पत्र मिळालेपासुन 1 महिन्यात तुम्ही पुर्तता न केल्यास आम्ही परिशिष्ट ब यात नमुद केलेली बांधीव मिळकत अन्य व्यक्तीस विक्री करण्यास मुक्त होऊ. त्यास तुम्हांस हरकत घेता येणार नाही. सदरहु बांधीव दुकान/फ्लॅट विकत घेण्यासाठी तुम्ही वित्तीय संस्थेकडुन कर्ज घेतल्यास ते तुमचे जबाबदारीवर व सदरहु मिळकत गहाण ठेवुन घ्यावे. ती कर्ज फेडण्याची जबाबदारी तुमचीच राहील. तुमचा करार रद्द झाला तर तुम्हांला हिशोबाअंती जी रक्कम देय होईल ती रक्कम कर्ज फेड पोटी दिली जाईल. मात्र ती रक्कम कर्ज रक्कमेपेक्षा कमी भरल्यास उर्वरित रक्कम भरून देण्याची जबाबदारी तुमचेवरच राहील. परिशिष्ट अ अगर परिशिष्ट ब मधील मिळकत त्यास जबाबदार राहणार नाही.

आपले उभयतांदरम्यान ठरलेले दुकान/फ्लॅट ची किंमतीव्यतिरिक्त तुम्हांस प्रचलित कायद्यानुसार जी.एस.टी भरण्याची जबाबदारी तुमचीच म्हणजेच लिहुन घेणार यांची राहील.

15) वरील मुख्य अटी व शर्तीव्यतिरिक्त तुमचे व आमचे दरम्यान प्रस्तुत कराराच्या इतर ठरलेल्या अटी व शर्ती पुढीलप्रमाणे :–

1) वर कलम 15 मध्ये नमुद केलेली बांधीव मिळकतीची दुकान/फ्लॅट ची किंमत ठरविलेली आहे. सदरच्या किंमतीमध्ये फक्त दुकान/फ्लॅट विक्री करण्याचे ठरले आहे.

वरील किंमती व्यतिरिक्त खालीलप्रमाणे गोष्टींसाठी आवश्यक असलेली रक्कम आम्ही मागणी करताच 7 दिवसांचे आत तुम्ही आमचेकडे रक्कम जमा करावयाची आहे.

रक्कम **तपशिल**

~~...../– अक्षरी रक्कम रूपये ..... मात्र डिक्लरेशन ऑफ अपार्टमेंट/सोसायटी अगर तत्सम संस्था स्थापन करण्यासाठी होणारा खर्च यातील हिस्सेसशीनुसार येणारी अंदाजे रक्कम.~~

~~...../– अक्षरी रक्कम रूपये ..... मात्र विज जोडणी, पाणी मिटर जोडणी व डिपॉझिट यासाठी लागणारा व भरावी लागणारी अंदाजे रक्कम.~~

वरीलप्रमाणे गोष्टींसाठी तुम्ही वरील नमुद केल्याप्रमाणे रक्कम द्यावयाच्या आहेत. त्या रक्कमांबाबत तुम्ही कुठलीही तक्रार नाही असे कबुल केलेले आहे.

याशिवाय आणखी ज्या रक्कमा भराव्या लागतील अगर कामे करावी लागतील, त्या त्या रक्कमा तुम्ही भरून देण्याचे कबुल करत आहात.

उपरोक्त रक्कमा अगर वाढीव रक्कमा मागणी होताच देणे ही या कराराची महत्वाची शर्त असुन त्या प्रमाणे रक्कम दिली तरच प्रस्तुतचा करार पुढे चालु राहील.

2) परिशिष्ट ब यात नमुद केलेल्या दुकान/ऑफिस/फ्लॅट चा कब्जा हा आम्ही तुम्हांस दिनांक 23/07/2021 पावेतो अगर त्यापुर्वी पुर्ण करून देण्याचे कबुल करत आहोत. मात्र यदाकदाचित बांधकाम साहित्याचा अभाव, युध्दजन्य परिस्थिती, शासनाचे आदेशामुळे तसेच स्टिलचा अगर सिमेंटचा किंवा वाळुचा तुटवडा/अभाव तसेच आमच्या आवाक्याबाहेरील बाबी यामुळे बांधकाम करण्यास विलंब झाल्यास व त्यामुळे कब्जा देण्यास उशीर झाल्यास कब्जाची मुदत ही त्याप्रमाणे आपोआप वाढेल. त्याचप्रमाणे कलम 14 व 15 यात नमुद केलेल्या संपुर्ण रक्कमा मिळाल्यानंतरच फ्लॅटचा ताबा तुम्हांस देण्यात येईल व त्याची कबुली तुम्ही दिलेली आहे. यदाकदाचित आम्ही वर नमुद मुदतीत बांधकाम पुर्ण करून ताबा देण्यास असमर्थ राहिल्यास अदा करण्यात आलेल्या रक्कमेवर 2% + एस.बी.आय. एम.सी.एल.आर. चे प्रमाणे आकारण्यात येणारे व्याज लावण्याचा/आकारण्याचा तुम्हांस अधिकार राहील व सदरची वाढीव मुदत ही 3 महिन्यापावेतो राहिल त्यापश्चात दिलेल्या सर्व रक्कमा व त्यावरील व्याज व नुकसान व्याजासह रक्कमा परत घेवुन व्यवहार रद्द करण्याचा संपुर्ण अधिकार हा तुमचा राहिल व सदर व्यवहार तुम्ही रद्द केल्याशिवाय सदरहु मिळकत इतर कोणास विकण्याचे आम्हांस कुठलाही अधिकार राहणार नाही. तुम्ही 100 टक्के रक्कम अदा केल्यापश्चात दिनांक 23/07/2021 रोजीपावेतो संपुर्ण बांधकाम पुर्ण करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी ही आमची असुन त्याकामी कुठल्याही स्वरूपाची कसुर झाल्यास नुकसान भरपाई मागण्याचा संपुर्ण अधिकार तुमचा राहील ही या कराराची महत्वाची अट आहे.

3) तुम्हांस देय असलेल्या परिशिष्ट ब यात नमुद केलेल्या दुकान/ऑफिस/फ्लॅट मिळकतीचा ताबा मिळाल्यानंतर सदरचे मिळकतीमध्ये तुम्ही कुठल्याही प्रकारे अनधिकृत बांधकाम करावयाचे नाही अथवा बदल करावयाचा नाही. तसेच इमारतीचे इलेव्हेशन/बांधकामास इजा होईल असे कुठलेही बदल/कृत्य करावयाचे नाही. त्याच प्रमाणे इमारतीचे सामाईक जागेत अथवा

मार्जिनल स्पेस मध्ये घाण, कचरा टाकुन इमारतीचा परिसर अस्वच्छ करावयाचा नाही.

4) सदर बांधीव भागामध्ये कोणत्याही प्रकारे स्फोटक वस्तु अगर जिवीतास हानिकारक आहे अशा वस्तु साठवावयाच्या नाही. अथवा ज्या गोष्टी स्थानिक संस्थेने निवासी/व्यावसायीक जागेत ठेवु नये असे जाहिर केलेले आहे. त्या वस्तु तुम्ही सदर जागेमध्ये ठेवायच्या नाही. त्याचप्रमाणे खुप वजनदार वस्तु अथवा त्या वस्तुंचा साठा नेवुन बांधीव जागेचे अगर इमारतीचे नुकसान करावयाचे नाही. अशा रितीने जागेचा वापर करावयाचा नाही. अशा रितीने जागेचा वापर केल्यामुळे कोणत्याही बांधीव भागाचे अथवा इमारतीचे बांधकामाचे नुकसान झाल्यास ते नुकसान भरून देण्याची जबाबदारी तुमची राहिल.

5) बांधीव मिळकतीमध्ये मिळकतीच्या बांधीव भिंती, छत, फ्लोरिंग, संडास, बाथरूम वगैरेची व्यवस्था उत्तम स्थितीत बांधकाम तुमच्या ताब्यात देवु. त्या उत्तम स्थितीत बांधकाम ठेवण्याची जबाबदारी तुमचेवर आहे. आम्ही ज्या गोष्टी इमारतीसाठी करणार आहोत, केलेल्या आहेत. त्या व्यतिरिक्त स्थानिक स्वराज्य संस्थेने अगर भविष्यातील नविन नियमावली प्रमाणे जरूर झाल्यास त्या नवीन गोष्टी तुम्ही तुमच्या पदरखर्चाने करावयाच्या आहेत.

6) तुम्हांस दिली जाणारी फ्लॅट मिळकत अगर त्याचे भाग तुम्ही नष्ट करावयाचे नाहीत. त्याची जाडी कमी करावयाची नाही. अगर त्यात बदल करावयाचे नाही. ड्रेनेजचे पाईप प्लंबिंगचे पाईप, छज्जे, स्लॅब, बिम, कॉलम अगर इमारतीस धोका पोहचेल असे कुठल्याही प्रकारचे कृत्य करावयाचे नाही.

(फ्लॅट धारक यांचेसाठी) त्याचप्रमाणे फ्लॅट यांस येणारे टेरेसमध्ये अथवा बाल्कनीमध्ये तुम्ही कुठल्याही प्रकारचे कच्चे अथवा पक्के बांधकाम करून ते बंद करावयाचे नाही. अथवा फ्लॅट वर येणारे टेरेसमध्ये भिंती घालुन/वाढवुन रूम तयार करावयाची नाही. याप्रमाणे कुठलेही गैरवर्तन करून इमारतीचे इलेव्हेशन व सुशोभितपणा नष्ट करावयाचा नाही.

7) तुमच्या जागेतील केर, कचरा, जिने, तबकडया इमारतीभोवती असलेली मोकळी जागा या ठिकाणी टाकावयाचा नाही. अथवा त्या जागेमध्ये कोणत्याही रितीने उपद्रव होईल अशा रितीने गैरवर्तन तुम्ही करावयाचे नाही. त्याचप्रमाणे बाल्कनीमध्ये रेलिंग बाहेर तारा टाकुन कपडे वाळत घालण्याची सोय करावयाची नाही.

8) (फ्लॅट धारक यांचेसाठी) तुम्हांस दिलेली सदनिका बांधीव मिळकत ही रहिवासी स्वरूपाची असुन तिचा वापर तुम्ही रहिवासी कारणाकरीताच करावयाचा आहे. इतर कुठल्याही कारणासाठी सदर फ्लॅट मिळकतीचा वापर करावयाचा नाही. त्याचप्रमाणे प्रस्तुतचा करारामध्ये आम्हांस तुम्ही देय असलेली संपुर्ण रक्कम दिल्या खेरीज सदरची फ्लॅट मिळकत तुम्हांस भाडयाने अथवा पोट भाडयाने देण्याचा अगर वर्ग करण्याचा अधिकार तुम्हांस नाही.

9) परिशिष्ट ब यात वर्णन केलेल्या बांधीव जागेचा फ्लॅटचा अंतर्गत मेन्टेनन्स तुमचे तुम्हीच करावयाचा आहे. तसेच सदर फ्लॅटचे येणारे सर्व टॅक्सेस, वॉटर चार्जेस, लाईट बिल इ. तुमचे तुम्हीच करावयाचे आहे. याशिवाय परिशिष्ट ड ज्या सामाईक खर्चाच्या बाबी दिलेल्या आहेत. त्याचा खर्च तुम्ही सामाईक हिस्सेराशीप्रमाणे करावयाचा आहे. तुमचे हिश्यास येणारी रक्कम तुम्ही न दिल्यास तुम्हांस सामाईक मिळणाऱ्या सुखसुविधा बंद करण्याचा अधिकार अपार्टमेंट/संस्था यांना राहिल.

10) स्थापन व निर्माण होणारे संस्थेचे नियम, पोट नियम तसेच स्थानिक स्वराज्य संस्था अगर सरकारने घालुन दिलेले नियम, पोट–नियम याचे पालन तुम्ही कराल असे आश्वासन तुम्ही आम्हांस दिलेले आहे.

वरीलप्रमाणे शर्ती तुम्ही मान्य केलेल्या आहेत. त्याबद्दल तुमचे व आमचे दरम्यान वरील शर्ती ठरल्याबद्दल तुम्ही या करारावर सही केली आहे. शिवाय वरील शर्ती तुम्ही स्वतःकरीता अन्य व्यक्तीच्या फायद्याकरीता कबुल केलेल्या आहेत.

11) आम्ही तुम्हांस दुकान/फ्लॅट चा कब्जा दिल्यानंतर आमच्यावर कोणतीही जबाबदारी नाही. मात्र कब्जा देतेवेळी तुम्ही सदर दुकान/फ्लॅट चे बांधकाम व ॲमेनिटीजप्रमाणे खातरजमा करून घ्यावयाची आहे. ताबा देण्यापुर्वी बांधकाम अथवा ॲमिनिटीजमध्ये काही दोष असल्यास ते आम्ही दुरूस्त करून देवु, मात्र तुम्ही ताबा घेतल्यानंतर कोणत्याही प्रकारची तक्रार आम्ही मान्य करणार नाही. फ्लॅटचे नुकसान तुमच्या गैरवर्तनामुळे झाले असल्यास अगर इमारतीचे काही नुकसान झाल्यास ते नुकसान दुर करून देण्याची जबाबदारी आमचेवर नाही. तसेच नियमित वापरामुळे (रिजनेबल वेअर ॲण्ड टेअर) जागेचे जे नुकसान होवु शकेल/शकते ते दुरूस्त करून देण्याची जबाबदारी आमचेवर नाही. तुम्हांस परिशिष्ट–ब यात नमुद केलेला फ्लॅट मिळकतीचा कब्जा तुम्हांस दिल्यानंतर आम्ही तुम्हास विक्री करीत असलेल्या कारपेट एरियाचे क्षेत्र मोजणी करून देवु. त्याची

खातरजमा तुम्ही करून घ्यावयाची आहे. मात्र सदरचे क्षेत्र हे 3 टक्के पावेतो कमी किंवा जास्त होवु शकते. त्याबाबतचा कुठलीही तक्रार अगर वाद उपस्थित करता येणार नाही. मात्र सदरचे कारपेट एरियाचे क्षेत्र आपले उभयतांचे दरम्यान ठरलेल्या व 3 टक्क्याच्या परिणामापेक्षा जास्त अगर कमी भरल्यास जास्तीच्या क्षेत्रावर आपले उभयतांदरम्यान झालेल्या व्यवहाराप्रमाणे तुम्हांस ठरल्याप्रमाणे जादा रक्कम द्यावी लागेल. तसेच कमी झालेल्या क्षेत्राची रक्कम आम्ही तुम्हांस ताबा दिल्यानंतर 45 दिवसांचे आत प्रचलित नियमानुसार परत द्यावयाची आहे.

12) प्रस्तुतचे दस्ताने आम्ही असे जाहिर करतो की, परिशिष्ट अ व ब यात नमुद केलेल्या मिळकती ह्या निर्वेध अशा असुन मिळकती या आम्ही कोठेही गहाण, दान, लिन, लिज, अन्नवस्त्र, मृत्युपत्र, बक्षीसपत्र, इ. सारख्या जडजोखमेमध्ये गुंतविलेल्या नाही तसेच मिळकतीबाबत अगर हद्दीबाबत कोणत्याही कोर्टात अथवा इतर ठिकाणी दावे, दरखास्त, केसेस इ. न्यायप्रविष्ठ नाहीत. सदर मिळकती ह्या निर्वेध अशाच आम्ही तुम्हांस विक्री करत आहोत. याउपरही मिळकतीवर कोणत्याही प्रकारचा बोजा/केसेस/वाद आढळुन आल्यास त्याचे निवारण आम्ही आमचे पदरखर्चाने दुर करून देवु.

13) तुमचे कराराचे हक्क शाबित ठेवुन संपुर्ण स्किम अन्य कोणत्याही व्यक्तीस वर्ग करावयाची असल्यास तो आमचा हक्क कायम आहे.

14) तयार होणाऱ्या संपुर्ण प्रोजेक्टचे नाव साई स्वामी अपार्टमेंट असे ठेवायचे आहे. त्याबद्दल तुमची तक्रार नाही.

15) प्रस्तुत कराराच्या शर्तींचा भंग तुमच्याकडुन झाला आणि त्यानंतर तुमचा करारनामा रद्द करण्यास अथवा आमचे लाभात असलेल्या हक्कांची अमलबजावणी करण्यास विलंब झाला म्हणजे तो शर्त भंग आम्ही मान्य केला अगर दुर केला असे समजले जाणार नाही. त्याप्रमाणे विलंब जरी झाला तरी करार रद्द करण्याचे हक्क कायम राहतील. सदर कलमाप्रमाणे आमचे कडुन शर्तीचा भंग झाल्यास आमच्यावर देखील बंधनकारक राहील.

16) प्रस्तुतचे दस्तावर आम्ही असे कबुल करतो की, महाराष्ट्र रियल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट 2016 चे नियमांना अनुसरून आम्ही प्रस्तुतचे प्रकल्पाचे बांधकाम पुर्ण करण्याचा प्रयत्न करू, तुम्हांस विक्री करीत असलेल्या फ्लॅट मिळकतीचा कब्जा देत असतांना तुम्हांस विक्री करत असलेल्या फ्लॅट मिळकतीच्या बांधकामाचा पुर्णत्वाचा अगर अंशतःपुर्णत्वाचा संबंधित स्थानिक स्वराज्य

संस्था यांचेकडुन दाखला घेवुन कब्जा देऊ. मात्र प्रस्तुतचे दस्तात नमुद केल्याप्रमाणे तुम्ही आम्हांस परिशिष्ट–ब यात नमुद केलेल्या मिळकतीचा ठरलेला संपुर्ण भरणा अदा केला आहे किंवा कसे याबाबतचा पत्र व्यवहार करू व तुमचेकडुन येणे बाकी असलेल्या रक्कमांचा भरणा स्विकारून तुम्हांस कब्जा देण्यात येईल. याबाबत तुम्हांस लेखी पत्राने किंवा हस्त देय पत्राने कळविण्यात येईल. पत्र मिळाल्यापासुन योग्य ती पुर्तता करून तुम्ही 15 दिवसांचे आत मिळकतीचा कब्जा घ्यावयाचा आहे. लेखी पत्र मिळाल्यानंतर देखील 15 दिवसांचे आत तुम्ही कब्जा नाही घेतला तरी देखील तुम्हांस तुमचे फ्लॅट मिळकत यांचे मेन्टेनन्स व इतर टॅक्सच्या स्वरूपात देय असलेल्या रक्कमा देण्याची जबाबदारी तुमचीच राहील.

17) तुम्हांस फ्लॅट मिळकतीचा ताबा दिल्यानंतर 5 वर्षाचे कालावधीमध्ये फ्लॅट मिळकत अगर इमारतीचे बांधकामामध्ये संरचनात्मक दृष्टया काही दोष आढळल्यास अगर निर्माण झाल्यास अगर इमारतीची कारीगिरी/कार्य कुशलता अगर गुणवत्तेमध्ये अगर नियोजित सेवेमध्ये कामी दोष आढळल्यास सदर दोषाचे निवारण आम्ही आमचे पदरखर्चाने दुर करून देवु, सदरचे दोषांमध्ये वॉटर प्रुफिंग, विट बांधकाम, प्लास्टरचा समावेश आहे. मात्र सदरचे दोष हे पुढील कारणांमुळे न उद्‌भवल्यास म्हणजेच उदा. सदरचे दोष, भुकंप, विस्फोट (कुठल्याही वस्तुंचा जसे की, ज्वलनशिल पदार्थ, दहशतवादी हल्ला अगर आग लागणे इ. घटनेमुळे अशा घटना/अपघात की ज्यात आमची चुक नसल्यास, कृत्य नसल्यास अशा वेळेस सदरची दुरूस्ती अथवा दोष निवारण करून देण्याची जबाबदारी आमची राहणार नाही. त्याचप्रमाणे इमारतबाबतचे इतर दोष जसे की, बदलत्या वातावरणाचा परिणाम म्हणुन इमारतीस तडे (Cracks) सदरची दुरूस्ती ही तुम्ही तुमचे पदरखर्चाने सामाईकरित्या अगर वैयक्तिकरित्या करून घेण्याचा आहे. त्याबाबतची जबाबदारी आमची नाही. तसेच आम्ही प्रस्तुतचे प्रोजेक्टमध्ये ज्या काही ॲमिनिटीज व गरजेच्या सुविधा जशा की, पंप्स, सी.पी. फिटींग, हार्डवेअर फिटींग, स्लायडिंग विंडो, दरवाजे, इलेक्ट्रीक फिटींग, पाण्याचा पंप, वॉटर प्युरिफायर, एल.इ.डी. लाईटस, बॅटरी, इन्व्हरटर, पंखे, फॉल सिलींग, रोलिंग शटर इ. वस्तुंची गॅरंटी/वॉरंटी ही त्या वस्तुंची निर्माती कंपनी/एजन्सी अगर ज्या व्यक्तींनी ह्या सुविधा पुरविलेल्या आहेत. ती जबाबदारी त्यांच्यावरच राहील. त्या जबाबदारीशी आमचा संबधं राहणार नाही. मात्र आम्ही सदर इमारतीमध्ये अगर फ्लॅट/सदनिका/बांधीव

भाग/शॉप/गाळा या मध्ये ग्रॅनाईट, टॉयलेटचे दरवाजे, खिडक्या इ. लावणार असलेल्या ग्रॅनाईट पट्टया अथवा दरवाजे अगर फ्लॅट/इमारत/शॉप/गाळा यांस दिलेला रंग यांचे शेडसमध्ये काही अंशी वातावरणाचा परिणाम फरक जाणविण्याची शक्यता आहे. मात्र त्या गोष्टीस आम्हास जबाबदार धरता येणार नाही व त्यापोटी झालेल्या नुकसानीशी जबाबदारी आमची नाही.

18) परिशिष्ट अ यांत नमुद केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीचे/बांधीव मिळकतीचे डिक्लेरेशन ऑफ अपार्टमेंटचा खर्च सदर इमारतीमधील सदनिका/फ्लॅट/शॉप/गाळा धारकांनी सामाईकपणे करावयाचा आहे. तसेच प्रस्तुत करारनाम्याचा खर्च व खरेदीखताचे दस्ताचा खर्च जसे की, मुद्रांक, लिहिणावळ, झेरॉक्स, वकिल फि, इ. हा लिहुन घेणार यांनी करावयाचा आहे. त्याचप्रमाणे सर्व्हिस टॅक्स, व्हॅट, एल.बी.टी., जी.एस.टी किंवा इतर कुठलेही टॅक्सेस किंवा चार्जेस त्या प्रचलितवेळी राज्य सरकार, केंद्र सरकार अथवा स्थानिक स्वराज्य संस्था यांनी लागु केल्यास सदरचे सर्व कर/टॅक्सेस लिहुन घेणार यांनी भरावयाचे आहे.

19) तुम्ही प्रस्तुतचे असेही कबुल केलेले आहे की,

अ) सदर व्यवहारास महाराष्ट्र सरकारचा जी.एस.टी जो भरावा लागतो. तो मागणी होताच जी रक्कम निश्चित होईल ती तुम्ही आम्हांस द्यावयाची आहे. याशिवाय सदर व्यवहाराबाबत अन्य कुठल्याही टॅक्स लागु झाल्यास त्याबाबतची येणारी रक्कम भरून देण्याची जबाबदारी तुमचे वर आहे व राहील. त्याबाबतची कुठलीही जबाबदारी आमचेवर नाही.

ब) वरीलप्रमाणे रक्कम तुम्ही आम्हांस ज्यावेळी द्याल त्यावेळी आम्ही तुम्हांस फ्लॅट मिळकतीचा कब्जा देवु.

क) परिशिष्ट क यांत नमुद केल्याप्रमाणे फ्लॅट यामध्ये सुख सुविधा, स्पेसिफिकेशन आम्ही तुम्हांस देणार आहोत. या व्यतिरिक्त काही जादा काम करून घेतल्यास अथवा मागितल्यास त्या कामाबाबत होणारी रक्कम तुम्ही आम्हांस आगाऊ आमच्याकडे जमा करावयाची आहे. ही बाब तुम्ही मान्य केलेली आहे.

20) आम्ही प्रस्तुतचे दस्तावर असे कबुल करीत आहोत की,

अ) परिशिष्ट अ व ब यात नमुद केलेल्या मिळकती या टायटल सर्टिफिकेट अनुसार व आम्ही कबुल केल्याप्रमाणे निर्वेध व बिनबोजाच्या अशा आहेत. परिशिष्ट

ब यात नमुद केलेली मिळकत आमचेच मालकी हक्कात, कब्जे वहिवाटीत व उपभोगात आहेत याबाबतची खात्री देखील तुम्ही करून घेतलेली आहे.

ब) आम्हांस कायद्यानुसार योग्य त्या स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडुन मिळकतीवर बांधकाम करण्यासाठी सर्व कायदेशिर परवानग्या मालक या नात्याने मिळविण्याचा अधिकार आहे व त्याप्रमाणे मिळकतीवर प्रकल्पाचे काम पुर्ण करण्याचा अधिकार आहे.

क) परिशिष्ट ब यात नमुद केलेल्या मिळकतीवर प्रकल्पाचे बांधकाम करण्यास कुठल्याही प्रकारचा अडथळा नव्हता व नाही. त्याचप्रमाणे मिळकतीबाबत कुठल्याही प्रकारचे कोर्ट केसेस, तक्रारी कोणत्याही कोर्टात दाखल नाही.

ड) आम्ही प्रकल्पाचे बांधकाम करण्याकरीता सर्व प्रकारच्या परवानग्या योग्य त्या स्थानिक स्वराज्य संस्था, नगररचना विभाग, जिल्हाधिकारी, उपविभागीय अधिकारी, तहसिलदार त्याचप्रमाणे योग्य ते इसम जसे की, आर्किटेक्ट, इंजिनियर, ॲडव्होकेट यांचेकडुन कायदेशीर दस्तऐवज करून घेवुन प्रकल्पाचे काम सुरू केलेले आहे व त्यानुसार बांधकाम पुर्ण करणार आहोत.

इ) आम्हांस प्रस्तुतचा दस्त लिहुन व नोंदवुन घेण्याचा पुर्ण अधिकार आहे. प्रस्तुतचे दस्तामध्ये आम्ही कुठलीही बाब लपवुन ठेवलेली नाही. योग्य व खरी ती संपुर्ण माहिती प्रस्तुतचे दस्तात लिहुन दिलेली आहे. प्रस्तुतचा दस्त नोंदवुन देण्यापुर्वी परिशिष्ट ब यात नमुद केलेल्या बांधीव मिळकतीबाबत आम्ही अन्य कोणासही कुठल्याही प्रकारचा दस्त लिहुन दिलेला नाही व दस्तात कबुल केल्याप्रमाणे मिळकतीचे बांधकाम पुर्ण करून देण्याची जबाबदारी आमची आहे.

21) सदरहु मिळकतीचा व्यवहार हा लिहुन घेणार यांनी इन्व्हेस्टर (गुंतवणुकदार) म्हणुन नक्की केलेला आहे. याकारणामुळे त्यापोटी होणारा फायदा हा लिहुन घेणार यांचाच राहील. लिहुन घेणार यांनी सदरहु मिळकत त्रयस्थ इसमास हस्तांतरीत करण्याबाबत व्यवहार नक्की केल्यास कुठल्याही स्वरूपाची प्रिमीयमची रक्कम मागण्याचा लिहुन देणार यांना हक्क व अधिकार नाही.

परिशिष्ट – अ

मिळकतीचे वर्णन :– तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचे हद्दीबाहेरील **मौजे शिंदे** या गावचे

शिवारातील बिनशेती प्लॉट मिळकत यांसी **नविन गट नं. 754/833/2/3** यांसी **प्लॉट नं. 1 यांसी क्षेत्र 1419.30 चौ मी.** व **प्लॉट नं. 2 यांसी क्षेत्र 668.70 चौ. मी.** असे एकुण **क्षेत्र 2088.00 चौ. मी.** (जुना गट नं. 754 **प्लॉट नं. 02 यांसी क्षेत्र 1100.00 चौ. मी., प्लॉट नं. 03 यांसी क्षेत्र 988.00 चौ. मी.**) यांसी चतु:सिमा :–

पुर्वेस :

पश्चिमेस :

दक्षिणेस :

उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतु:सिमांकित वर्णनाच्या स्थावर बिनशेती प्लॉट मिळकती, जल, तरू, काष्ट, पाषाण, निधी निक्षेप व तदंगभुत वस्तुंसह, तसेच सदर प्लॉट मिळकतींवर जाण्या–येण्याचे मार्ग, मंजुर अभिन्यासातील कॉलनी रोड, डि.पी. रोड, ओपन स्पेस व उपलब्ध सोयीसुविधा सामाईकांत वापरण्याचे हक्कांसह व सर्व इजमेंटरी राईटस्सह दरोबस्त मिळकत.

परिशिष्ट – ब

येणेप्रमाणे चतु:सिमांकीत प्लॉट मिळकतीवर मंजुर बिल्डींग प्लॅन प्रमाणे बांधण्यात येणाऱ्या **साई स्वामी अपार्टमेंट** या इमारतीमधील .....**मजल्यावरील गाळा/ऑफिस फ्लॅट नंबर** ..... यांसी **क्षेत्र** ..... **चौ. मी. कारपेट** यांसी चतु:सिमा :–

पुर्वेस :

पश्चिमेस :

दक्षिणेस :

उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील फ्लॅट मिळकत जल, तरू, काष्ट पाषाण, निधी निक्षेपासह व मिळकतीमध्ये जाण्यायेण्याचे वागवहिवाटीचे हक्कासह दरोबस्त.

परिशिष्ट – क (ॲमेनिटीज)

सदरील मिळकतीमधील फ्लॅट मिळकती संदर्भात देण्यात येणाऱ्या सुखसुविधा

निवासी बांधकामाचे स्पेसिफिकेशन्स व जागेला द्यावयाच्या सुविधा

1. बांधकाम :– चांगल्या दर्जाचे भुकंपरोधक आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चरमध्ये करावयाचे आहे.

2. वीटकाम :– बाहेरील 6 इंच व आतील 4 इंच जाडीच्या विटांमध्ये करावयाचे आहे.

3. प्लास्टर :– आतील बाजुस निरू प्लास्टर लांबी पल्टीसह व बाहेरील बाजुस डबल कोट सॅड फिनिश प्लास्टर करावयाचे आहे.

4. दरवाजे :– मुख्य दरवाजा आकर्षक लॅमिनेटेड व इतर सर्व दरवाजे फ्लश डोअर पध्दतीचे दोन्ही बाजुने लॅमिनेटेड बसविण्याचे आहेत.

5. खिडक्या :– थ्री ट्रॅक पावडर कोटेड ॲल्युमिनियम सेक्शनमध्ये व त्यास बाहेरील बाजुस चांगल्या दर्जाचे सेफ्टी ग्रील बसविण्याचे आहेत. तसेच पावसाचे पाणी आतमध्ये येणार नाही याची पुरेपुर दक्षता घ्यावयाचे असुन त्याकामी खिडकीवर छज्जा तयार करावयाचा आहे.

6. किचन :– किचन फ्लॅटफॉर्म ब्लॅक ग्रॅनाईट टॉपमध्ये स्टेनलेस स्टिल सिंकसह व किचनमध्ये पुर्ण उंचीपर्यंत ग्लेझ्ड टाईल्स बसविण्याचे आहेत. तसेच किचनमध्ये ॲक्वागार्ड, मायक्रोव्हेव व फ्रीज पॉईंट परविण्याचे आहेत.

7. संडास बाथ :– संडास व बाथमध्ये पुर्ण उंचीपर्यंत ग्लेझ्ड टाईल्स व पीव्हीसी दरवाजे बसविण्याचे आहेत. तसेच बाथरूममध्ये गिझर पॉईंट, शॉवर पाईंट, मिक्सर पॉईंट नामांकित जग्वार कपंनीच्या ॲक्सेसरीज मध्ये पुरविण्याच्या आहेत. तसेच संडासमध्ये फ्लश टॅक व इंडियन प्रकारचे भांडे बसविण्याचे आहेत. तसेच सदनिकेतील नळ फिटींग्ज ह जग्वार कंपनीची पुरविण्याची आहे.

8. फ्लोअरींग :– सर्व फ्लोअरींग 2' X 2' व्हिट्रीफाईड टाईल्समध्ये करावयाची आहे.

9. इलेक्ट्रीक फिटींग :– कन्सील्ड प्रकारामध्ये इले. फिटींग पुरेशा पॉईंट व मॉडयुलर स्वीचमध्ये करावयाची आहे. किचन, बेडरूम व हॉलमध्ये 2.5 पॉईंट, बाथरूम व टॉयलेटमध्ये 1 पॉईंट राहील.

10. प्लंबिंग :– सीपीव्हीसी/युपीव्हीसी पाईपमध्ये कन्सील्ड प्रकारची फिटींग करावयाची आहे.

11. जिना :– इमारतीतील बांधीव सदनिकांमध्ये जाणे–येणेसाठी योग्य रूंदीचा, आरासीसीमध्ये जिना तयार करावयाचा असुन सुरक्षिततेसाठी बाजुने 3 फुट उंच भिंत बांधुन त्यावर योग्य उंचीचे लोखंडी ग्रील बसविण्याचे आहे.

12. रंगकाम :– आतील बाजुस ऑईल बॉड डिस्टेम्पर व बाहेरील बाजुस ॲक्रेलिक पेंट किंवा त्यासमान असलेला रंग द्यावयाचा आहे.

13. पाण्याची टाकी :– जमिनीखाली व टेरेसवर आरसीसी मध्ये पाण्याची टाकी बांधावयाची आहे. तसेच जमिनीखालील व टेरेसवरील पाण्याच्या टाकीत नळ कनेक्शनसाठी व बोअरवेल ठेवावयाचे आहे. ओव्हरहेड पाण्याच्या टाकीमधुन प्रत्येक सदनिकेतील किचनमध्ये पाण्याची स्वतंत्र नळजोडणी तसेच प्रत्येक सदनिकेत आवश्यक ती दुरूस्ती करणेकामी सदरील नळ जोडण्या तात्पुरत्या स्वरूपात बंद करणेकामी एक व्हॉल्व्ह देखील बसविण्याचा आहे.

14. इमारतीचे छतावर (टॉप टेरेस) वॉटरप्रुफींग ब्रिक बॅट कोबा करावयाचा आहे.

15. चांगल्या दर्जाची उद्‌वाहक (लिफ्ट) बसविणे आहे.

16. इमारतीतील सर्व सदनिकाधारकांसाठी ॲलोटेड कव्हर्ड पार्किंग पुरविण्याची आहे.

सदरील मिळकतीमधील वाणिज्य मिळकती संदर्भात देण्यात येणाऱ्या सुखसुविधा

वाणिज्य बांधकामाचे स्पेसिफिकेशन्स व जागेला द्यावयाच्या सुविधा

1) बिल्डींगचे बांधकाम हे आर.सी.सी. स्ट्रक्चर मध्ये असेल व बाहेरील भिंत 6" इंच व आतील भिंत 4" इंच विट बांधकाममध्ये असेल.
2) बांधकामाचे आतील बाजूस नेरू प्लास्टर व बाहेरील बाजुने स्पंच प्लॅस्टर असेल.
3) दुकान/ऑफिसच्या समोरील बाजूस एक लोखंडी रोलिंग शटर असेल
4) मिळकतीमध्ये कमीत कमी 2" x 2" व्हीट्रीफाइड मार्बोनाइट टाईल्स् देण्यात येतील.
5) मिळकतीमध्ये कन्सील्ड लाईट पॉईंट राहतील.
6) दुकान/ऑफिस मिळकतीत आतील भींतींना एशियन उनो डीस्टेंपर पेंट बाहेरून वॉटर प्रुफसेमी ॲक्रेलीक पेंट राहील.
7) सर्व दुकान/आफिसकरीता सामाईक पाणी कनेक्शन देण्यात येईल.

वरीलप्रमाणे वर्णनाच्या सुखसुविधा/ॲमेनिटीज प्रमाणे परिशिष्ट ब यांत नमुद केलेल्या इमारतीत दुकान/ऑफिस/फ्लॅट मिळकतीत लिहुन देणार यांनी बांधकाम करून द्यावयाचे आहे.

परिशिष्ट – ड

निवासी व वाणिज्य जागेसंबंधाने सामाईक खर्चाच्या बाबी–

1) 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.

2) इमारतीसाठी दिलेल्या पाण्याच्या टाक्या, त्यावर बसविलेले पंप यासाठी दिलेले पाण्याचे पाईप्स व त्याचप्रमाणे त्याचा पुरवठा नियमित होण्यासाठी जो काही खर्च करावा लागेल तो खर्च.

3) बांधीव जागेवर येणारे नाशिक महानगरपालिका, नाशिक टॅक्सेस वा अन्य टॅक्सेस बांधीव जागा धारकानेच भरावयाचे आहेत परंतु प्लॉटवर येणारा बिनशेती सारा, सामाईक जागेवर येणारा नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडील टॅक्स अथवा अन्य येणारे टॅक्सेस या पैकी आकारल्या जाणाऱ्या रक्कमेपैकी रक्कम.

4) सोसायटी/आपार्टमेंट करता नेमले जाणारे कर्मचारी यांचे पगार, चौकीदार, रखवालदार वगैरे यांच्या करीता होणाऱ्या खर्चातील भाग.

5) इमारतीची स्वच्छता ठेवण्यासाठी केला जाणारा खर्च, त्याकरता नियुक्त होणारे कर्मचारी यांचा पगारातील खर्च.

6) सामाईक उद्‌वाहन सुविधेकरीता येणारे बिल व त्याचे देखभाल खर्च, सामाईक वापराकरीता वापरले जाणारे इलेक्ट्रीक पंपचे इलेक्ट्रीक बिले सामाईक पाणी मिटर व पाणी पट्‌टी, लेबर, माळीत्याकरीता येणारा मेन्टेनन्स इ. साठी होणारा खर्च.

याशिवाय संपुर्ण इमारती करीता केला जाणारा खर्च व त्यांच्या सामाईक बाबी.

येणेप्रमाणे अ ते ड असे.

येणेप्रमाणे आम्ही व तुम्ही सदर फ्लॅट मिळकतीचा करारनामा आजरोजी राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, लिहुन, वाचुन घेवुन, साक्षीदारांसमक्ष सह्या करून व सह दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक यांचे कार्यालयात हजर राहुन नोंदवुन दिला आहे.
हा करारनामा.

सौ. प्रतिभा निलेश मोरे
(लिहून घेणार)

——————————

1) श्री. सुनिल निवृत्ती चिडे
2) श्री. अनिल मुरलीधर पोटे
3) श्री. संजय मुरलीधर पोटे
4) श्रीमती यशोदा निवृत्ती चिडे
यांचेतर्फे जनरल मुखत्यार धारक म्हणुन
सौ. प्रतिभा निलेश मोरे
(संमती देणार)

——————————

.....
(लिहून घेणार)

साक्षीदार :–

1) —————————— 2) ——————————

हमी / <u>प्रतिज्ञापत्र</u>

आम्ही लिहुन देणार **सौ. प्रतिभा निलेश मोरे** रा. मु. पो. शिंदे, ता. जि. नाशिक पिन–422101 व लिहुन घेणार **1) सौ.** ..... व **2) श्री.** .... दोघे रा. – ..... सत्यप्रतिज्ञेवर हमी / प्रतिज्ञापत्र लिहुन देतो की,

मौजे शिंदे या गावचे शिवारातील बिनशेती प्लॉट मिळकत यांसी **नविन गट नं. 754 / 833 / 2 / 3** यांसी **प्लॉट नं. 1 यांसी क्षेत्र 1419.30 चौ मी.** व **प्लॉट नं. 2 यांसी क्षेत्र 668.70 चौ. मी.** असे एकुण **क्षेत्र 2088.00 चौ. मी.** यावर बांधण्यात येणाऱ्या वरील नियोजित **साई स्वामी अपार्टमेंट** या इमारतीमधील ..... **मजल्यावरील फ्लॅट नंबर** ..... यांसी **क्षेत्र** ..... **चौ. मी. कारपेट** या मिळकतीकरीता स्वतंत्र वाहनतळ देणेत आलेले नसून सदर इमारतीमध्ये सामाईक वाहनतळाची सुविधा आहे.

हे हमी / प्रतिज्ञापत्र

लिहुन घेणार लिहुन देणार