विभाग क्र. 2.11
मुल्यांकन रू.
किमत रू.
स्टॅम्प रू.
नोंदणी फी रू.

फ्लॅट विक्री करारनामा

फ्लॅट विक्री करारनामा आज दिनांक माहे ऑगस्ट इ सन 2019 रोज
ते दिवशी नाशिक मुक्कामी

श्री
उ.व धंदा
रा.

लिहून घेणार

यासी

अनंत बिल्ड्र्स ॲण्ड डेव्हलपर्स भागीदारी
संस्थेतर्फे भागीदार
श्री. रोहन केशवलाल पटेल
उ.व. 30, धंदा-व्यापार
रा. वृंदावन नगर, जत्रा हॉटेल मागे,
आडगांव शिवार, ता.जि. नाशिक
पॅन नं. ए ए एक्स एफ ए 6670 एम

लिहून देणार

कारणे आम्ही फ्लॅट विक्री करारनामा लिहुन देतो ऐसा जे की,

1) या फ्लॅट विक्री करारनामा मधील लिहुन घेणार यांचा उल्लेख यापुढे या फ्लॅट विक्री करारनामा मध्ये तुम्ही म्हणुन केलेला आहे व या फ्लॅट विक्री करारनामा मधील लिहुन देणार यांचा उल्लेख यापुढे आम्ही म्हणुन केलेला आहे त्याप्रमाणे फ्लॅट विक्री करारनामा वाचण्यात यावा व अर्थ लावण्यात यावा. या फ्लॅट विक्री करारनाम्या मधील मिळकतीचे वर्णन यापुढे सदर मिळकत म्हणुन केलेले आहे.

2) परिशिष्ट 1 यात वर्णन केलेली प्लॉट मिळकती पैकी प्लॉट नं. 9 हा आनंद अशोक कानगोकर यांचे मालकीचा होता. सदर प्लॉट मिळकत त्यांनी विश्राम रूंजा मते व इतर यांचेपासून दि. 8.4.2010 रोजीचे दस्त क्र. 3635 या खरेदीखताने घेतलेली आहे. तसेच प्लॉट नं. 10 हा राजेश अशोक कानगोकर यांचे मालकीचा होता. सदर प्लॉट मिळकत त्यांनी विश्राम रूंजा मते व इतर यांचेपासून दि. 8.4.2010 रोजीचे दस्त क्र. 3636 या खरेदीखताने घेतलेली आहे. त्याप्रमाणे त्यांचे नांव मालकी हक्क सदरी होते. त्यांना प्राप्त झालेल्या हक्क अधिकारानुसार

Scanned by CamScanner

त्यांचेकडून सदर मिळकती आम्ही दिनांक 7. 6. 2013 रोजीचे खरेदीखताने घेतलेल्या असून सदरचे खरेदीखत मे. दुय्यम निबंधक साहेब नाशिक यांचे कार्यालयात दस्त क्र.5289 अन्वये नोदंविलेले आहे. त्याप्रमाणे आमचे नांव 7/12 उताऱ्यावर मालकी हक्क सदरी 6 ड नोंद नं. 17443 अन्वये लागलेले आहे. त्याप्रमाणे सदर प्लॉट मिळकतीचे आम्ही मालक व कब्जेदार आहोत. सदर मिळकतीचा 7/12 उतारा हा परिशिष्ट ड (1) मध्ये उल्लेख केलेला आहे व तो दस्तासोबत जोडलेला आहे.

3) आम्हास प्राप्त झालेल्या हक्क व अधिकारानुसार आम्ही सदर मिळकतीवर निवासी बांधकाम करणेसाठी आम्ही आराखडा तयार करून सदरचा आराखडा नाशिक महा नगरपालिका नाशिक यांचेकडुन त्यांचेकडील पत्र क्रमांक एलएनडी/बीपी/ पंचवटी/ सी -5/ 571 / 3266 दि. 29. 10. 2013 रोजीचे पत्रान्वये मंजुर केलेला आहे. त्यानंतर आम्ही सदर बिल्डींग प्लॅन रिव्हाईज केलेला असून सदरचा रिव्हाईज बिल्डींग प्लॅन नाशिक महा नगरपालिका नाशिक यांचेकडुन त्यांचेकडील पत्र क्रमांक एलएनडी/बीपी/ पंचवटी/ सी 2 /76 /8602 दि. 12.6.2018 अन्वये मंजूर केलेला आहे. सदर मिळकतीचा बांधकामाचा नकाशा हा परिशिष्ट ड (2) मध्ये उल्लेख केलेला आहे व तो या दस्तासोबत जोडलेला आहे. तसेच बांधकाम परवानगी परिशिष्ट ड (3) मध्ये उल्लेख केलेला आहे व ती या दस्तासोबत जोडलेली आहे.

त्यानुसार लिहून देणार यांनी वर कलम 1 अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर रहिवासी स्वरूपात इमारतीचे बांधकाम अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट बिल्डींग बी या नावाने सुरू केले आहे. सदर युनिटला मंजुर बिल्डीग प्लॅन प्रमाणे स्वतंत्र मार्ग आहे. सदर युनिट तसेच त्यात दिलेल्या सुविधांचे वर्णन परिशिष्ट अ मध्ये केलेले आहे.

4) सदर प्रोजेक्टचे नांव अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट बिल्डींग बी असे ठेवलेले असून रेरा कायदा 2016 अन्वये त्याची नोदंणी केलेली आहे. त्याचा नोदंणी क्रमांक
असा आहे. त्याचा उल्लेख परिशिष्ट ड (4) मध्ये केलेला आहे व तो दाखला या दस्तासोबत जोडलेला आहे.

5) सदर मिळकतीचा ले आऊट हा नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र, जा.नं. नगररचना विभाग/ अंतीम /30 / पंचवटी दि. 17.5.2004 रोजीचे पत्रान्वये मंजुर झालेला आहे. सदर प्लॉट मिळकत ही बिनशेती असुन त्याबाबतचा बिनशेती आदेश मे. जिल्हाधिकारी साहेब नाशिक यांनी त्यांचेकडील आदेश क्र. मह / कक्ष-3/ बि.शे.प.क्र ./ 4/ 27 / 2003 दि. 5.4.2003 अन्वये बिनशेती वापरास परवानगी दिलेली आहे.

6) लिहून देणार यांचे वर वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबतचे स्वच्छ व विक्री योग्य टायटल आहे तसे टायटल सर्टिफिकेट ॲडव्होकेट शांताराम एस.दंडगव्हाळ यांनी दिलेले आहे.

7) लिहून देणार यांनी कौन्सील ऑफ आर्किटेक्ट अन्वये नोदंणी केलेल्या आर्किटेक्टची नेमणूक केलेली आहे तसेच स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्रॉईंग तयार करणेसाठी स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांची नेमणूक केलेली आहे. लिहून देणार यांनी आर्किटेक्ट व स्ट्रक्चरल

Scanned by CamScanner

इंजिनिअर यांचा व्यावसायिक सल्ला सदर बांधकाम पूर्ण होईपावेतो घ्यावयाचा ठरलेले आहे

8) सदर प्लॅन्स व स्पेसिफीकेशन हे लिहून देणार यांचे कार्यालयात लावलेले आहे. लिहून देणार हे अन्य खरेदीदार यांचे लाभात देखील या करारनाम्याप्रमाणे दस्त लिहून देणार आहे.

9) लिहून घेणार यांनी फ्लॅट नं. ही मिळकत खरेदी करणेचे ठरविले व त्यांनी सदर प्लॉट मिळकतीचा 7/12 उतारा, बिनशेती परवानगी, अभिन्यास मंजुरी पत्र, बांधकाम नकाशा, बांधकाम परवानगी, इतर अनुषंगीक दस्तऐवज व कागदपत्रांची पाहणी व तपासणी करून सदर प्लॉट मिळकतीचे व त्यावर बांधकाम करीत असलेल्या इमारतीचे टायटल स्वच्छ व निर्वेध असल्याची खातरजमा पूर्ण खात्री करून घेतलेली आहे. तसेच लिहून घेणार यांना खालील दस्तऐवज/ कागदपत्रे दिलेली आहेत व ती कागदपत्रे लिहून घेणार यांना मिळालेली आहेत.

1) 7/12 , 6 ड नोंदी
2) रिव्हाईज कमेन्समेन्ट सर्टिफिकेट
3) मिळकतीचा बिल्डींग प्लॅन
4) एन ए ऑर्डर
5) लेआऊट प्लॅन मंजुरीपत्र
6) टायटल रिपोर्ट

10) लिहून देणार यांनी मंजुर बिल्डींग प्लॅन प्रमाणे पुर्तता करणेचे मान्य केलेले आहे. तसेच सदर प्लॅनला मुदत वाढ करणेचे मान्य केलेले आहे. लिहुन घेणार यांनी फ्लॅट नं. ही मिळकत ज्याचे वर्णन परिशिष्ट ब मध्ये केलेले आहे ज्याचा उल्लेख यापुढे सदर फ्लॅट मिळकत असा केलेला आहे . लिहून देणार करणार असलेल्या सदर मिळकतीचे बांधकामाचे स्पेसिफीकेशन लिहून घेणार यांनी मान्य केलेले आहे.

11) परिशिष्ट ब यात वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकत घेणे बाबत लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यान वेळोवेळी बोलणी व बैठका झालेल्या आहेत. वर कलम 1 क यात वर्णन केलेला फ्लॅट मिळकत लिहून घेणार यांनी घेणेचे निश्चित केले म्हणून उभयतात ज्या अटी व शर्ती ठरल्या त्या खालीलप्रमाणे –

सदर कराराच्या अटी व शर्ती खालीलप्रमाणे

1) लिहून देणार हे सदर प्लॉट मिळकतीवर मंजुर बिल्डींग प्लॅन प्रमाणे बांधकाम करणार आहेत. तसेच सदर प्लॅन मध्ये आवश्यकतेनुसार तसेच संबंधीत विभाग/ सरकारचे

Scanned by CamScanner

निर्देशानुसार वेळोवेळी बदल करण्यात येतील . तसेच लिहून घेणार यांनी सदर बांधकामातील बदल जर फ्लॅट मिळकतीस बाधा आणणार नसतील तर त्याबाबत त्यांची बिनाशर्त संमती दिलेली आहे. सदरची संमती ही लिहून घेणार यांनी लेखी स्वरूपात दिली आहे असे समजले जाईल.

2) सदर फ्लॅट मिळकतीची किमत ही कारपेट क्षेत्र रेरा नुसार आहे . सदर क्षेत्र हे रेरा कायद्यानुसार कारपेट क्षेत्र राहील. सदर फ्लॅटचे क्षेत्र हे मंजुर बिल्डींग प्लॅन प्रमाणे धरलेले आहे.

3) लिहून घेणार यांनी सदर फ्लॅट मिळकत ही लिहून देणार यांचेकडून रक्कम रू. .....या किमंतीस खरेदी घेणेचे ठरलेले आहे. लिहून घेणार व लिहून देणार ह्यांना सदरची किमत मान्य आहे . परंतू रजिस्ट्रेशन व स्टॅम्पड्युटी साठी कारपेट क्षेत्र धरलेले आहे. फ्लॅटचे कारपेट क्षेत्र चौ.मी तसेच बाल्कनी कारपेट क्षेत्र चौ.मी. असे आहे. परंतू स्कर्टींग व प्लॅस्टर मधील फरकामुळे कारपेट क्षेत्रात थोडा फार बदल होऊ शकतो याची लिहून घेणार यांना जाणीव आहे. सदरचा बदल हा 2 ते 3 % राहील .

4) सदर मिळकतीचे किमतीमध्ये खालील गोष्टींचा समावेश नाही . त्या लिहून घेणार यांनी वेगळ्या अदा कराव्याच्या आहेत.

अ) करारनामा व डीड ऑफ अपार्टमेन्ट साठी लागणारा स्टॅम्प, रजि. फी
ब) सिंगल फेज इले.मीटर डिपॉझीट
क) जीएसटी रक्कम
ड) मेंन्टेनंस रक्कम लिहून देणार ठरवतील त्याप्रमाणे वेगळी द्यावयाची आहे
इ) तसेच सदर व्यवहारासाठी संबंधीत विभागाकडून लागणारा अन्य कोणताही टॅक्स, चार्जेस
फ) लिगल चार्जेस
ग) असोसिएशन ऑफ अपार्टमेन्ट ओनर्स , डिक्लेरेशन ऑफ अपार्टमेन्ट स्थापन करणेकामी लागणारा खर्च

लिहून घेणार यांनी सदरची रक्कम ही लिहून देणार यांना त्यांनी मागणी केलेपासून 7 दिवसाचे आत अदा करणेचे मान्य केले आहे. जोपर्यन्त वर उल्लेख केलेली रक्कम लिहून घेणार हे लिहून देणार यांना अदा करीत नाही तोपर्यन्त त्यासुविधा लिहून घेणार यांना देता येणार नाही ही गोष्ट लिहून घेणार यांनी मान्य व कबुल केलेली आहे.

5) लिहून घेणार यांनी रक्कम रू. (अक्षरी रू. मात्र) लिहून देणार यांना खालील नमूद केलेप्रमाणे अदा करावयाची आहे. सदर इमारतीचे बांधकाम करारनाम्या पूर्वीच सुरू केलेले असुन प्रत्यक्षात सदर इमारतीचे बरेच बांधकाम झालेले आहे त्यामुळे लिहून घेणार यांनी प्रत्यक्ष मिळकतीची पाहणी

Scanned by CamScanner

केल्यामुळे खालीलप्रमाणे भरणा अदा करण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

रक्कम रूपये	तपशिल
रू.	अक्षरी रू. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना रोजीचा दिलेला आहे.
रू	अक्षरी रू. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना एकुण किमतीचे 10 % प्लींथचे बांधकाम झालेनंतर अदा करावयाची आहे.
रू.	एकुण किमंतीचे 40 % स्लॅब (पोडीअम व स्टील्ट) झालेनंतर
रू.	एकुण किमंतीचे 25 % रक्कम ही भिंतीचे काम, आतील प्लॅस्टर , फ्लोअरिंग , खिडक्या , दरवाजे झालेनंतर
रू	एकुण किमतीचे 10 % रक्कम ही सॅनिटरी फिटींग, जिने, लिफ्ट वेल, लॉबी फ्लोअर लेवल चे काम झालेनंतर बाहेरील प्लास्टर, प्लंबीग, इलेव्हेशन, टेरेस वॉटरप्रुफींग इ. काम झालेनंतर
रू.	उर्वरित 5% रक्कम ही पाणी पंप , इलेक्ट्रीक फिटींग , एंटरंस लॉबी , इ . तसेच करारनाम्यात नमूद केलेल्या इतर आवश्यक बाबी पूर्ण झालेनंतर कब्जा देते वेळी लिहून घेणार यांनी लिहुन देणार यांना अदा करावयाची आहे.

Scanned by CamScanner

वर नमूद केलेप्रमाणे वेळचे वेळी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना न चुकता वर ठरल्याप्रमाणे रक्कमा अदा कराव्याच्या आहेत, व भरण्यापोटी दिलेले चेक वटवून घ्यावयाचे आहेत. सदरची बाब ही या करारनाम्याचा महत्वाचा विषय आहे. तरीच फ्लॅटचा पूर्ण ताबा झालेनंतर आणि फ्लॅटचा ताबा घेतलेनंतर सुद्धी एक्स्ट्रॉ काम व फर्निचरचे काम करू शकतात.

6) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना रक्कम रू. 30,000/- (अक्षरी रू. तीस हजार मात्र) लिफ्टचे मेन्टेनंस आणि बिल्डींग मेन्टेनंस कामी अॅडव्हांस डिपॉझीट म्हणून द्यावयाचे आहेत. सदरची रक्कम ही बँकेत मेन्टेनंस रक्कम म्हणून बिल्डींग हॅन्डओव्हर करते वेळी जमा केली जाईल व ती रक्कम फ्लॅट अपार्टमेन्ट / असोसिएशन चे नावावर राहील. सदर रकमेवर मिळणारे व्याज हे बिल्डींग मेन्टेनंस कामी वापरले जाईल. या व्यतिरीक्त बिल्डींग मेन्टेनंस साठी जादा रक्कम लागल्यास ती लिहून घेणार यांनी हिस्सेशरीप्रमाणे वेळोवेळी देणेचे मान्य व कबुल केले आहे.

7) लिहून देणार यांनी स्थानिक स्वराज्य संस्थेने बांधकाम परवानगी देतांना घातलेल्या सर्व अटी, शर्ती, बंधने यांचे पालन करावयाचे आहे

8) लिहून देणार हे सदर प्लॉट मिळकत विकसीत करीत आहे. लिहून घेणार यांनी सदर मिळकतीचे टायटल डीडसचे अवलोकन केले असुन त्याप्रमाणे सदर मिळकतीचे टायटल हे स्वच्छ व निर्वेध असल्याचे मान्य केले आहे.

9) लिहून घेणार यांनी वर नमूद केलेल्या रक्कमा वेळेवर अदा न केल्यास सदर रक्कमेवर रेरा कायद्याप्रमाणे व्याज लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहेत. परंतू सदरची रक्कम स्विकारायची किंवा नाही हा सर्वस्वी लिहून देणार यांचा हक्क अधिकार राहील.

10) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वर नमूद केलेल्या रक्कमा वेळेवर अदा न केल्यास (सामाईक कर व इतर खर्चासह) तसेच सदर करारातील अटीचा भंग केल्यास सदरचा करारनामा लिहून देणार हे रद्द करतील.

परंतू करारनामा रद्द करण्याचा अधिकार वापरण्यापूर्वी लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना 15 दिवस आधी लेखी सुचना / नोटीस रजिस्टर्ड पोस्टाने पाठवावयाची असून सदर नोटीसीत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना सदर करारनामा रद्द करणेबाबत माहिती द्यावयाची आहे तसेच लिहून घेणार यांनी कोणत्या अटी/ शर्तींचा भंग केला ते नमूद करावयाचे आहे. तसेच सदर अटी शर्ती भंगाची पुर्तता करणेकामी विशीष्ट मुदत द्यावयाची आहे.

तसेच सदरचा करारनामा रद्द झाल्यास , लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अदा केलेली रक्कम खर्च वजा जाता विनव्याजी परत करतील सदर करारनामा रद्द करतील त्या वेळी सदर करारनामा रद्दबातल करत लिहून घेणार हे लिहून देणार यांचे

Scanned by CamScanner

लाभात लिहून देतील. त्यानंतर लिहून देणार हे सदर फ्लॅट मिळकत अन्य त्रयस्थ व्यक्तीस विक्री , हस्तांतर करू शकतील . सदर करार रद्द झाल्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सर्व दस्तऐवज परत करावयाचे आहेत . तसेच लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचे लाभात जर करारनामा रद्दबातल दस्त लिहून दिला तर मुळ दस्त व दिलेली रक्कम परत करणेचे ठरलेले आहे. लिहून देणार यांनी परत करावयाची रक्कम व लिहून घेणार यांनी परत द्यावयाचे दस्तऐवज ह्या दोन्ही बाबी सोबतच घडतील.

11) लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना सदर फ्लॅट मिळकतीचा कब्जा 2021 पर्यन्त देतील. परंतु सदर इमारतीचे बांधकामात खाली नमूद केलेल्या कारणास्तव उशीर / विलंब होऊ शकतो .

अ) स्टील , सिमेन्ट , वाळू, पाणी , विद्युत पुरवठा इत्यादीचा तुटवडा झालेस
ब) युध्द, भुकंप किंवा कोणताही दैवी प्रकोप झाल्यास
क) सरकारने किंवा स्थानिक स्वराज्य संस्था यांनी कोणतीही नोटीस, ऑर्डर, रूल, नोटीफिकेशन काढल्यास
ड) लिहून देणार यांचे नियंत्रणाबाहेर असलेली कोणतीही गोष्ट/ कृती

जर सदरचे बांधकाम लिहून देणार यांनी मुदतीत पुर्ण न केल्यास त्या परिस्थितीत लिहून घेणार हे सदर बांधकाम पूर्ण होईपावेतो वाट बघणेस तयार नसल्यास सदरचा करारनामा रद्द करू शकतात . अशा वेळी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अदा केलेली रक्कम ही त्यातील खर्च वजा जाता रेरा कायद्यानुसार व्याज देऊन लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना परत करतील. सदर रक्कम परत केलेनंतर लिहून देणार हे सदर फ्लॅट मिळकत अन्य त्रयस्थ व्यक्तीस विक्री, हस्तांतर करू शकतात.

12) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना या करारात ठरलेल्या सर्व रक्कमा अदा केलेनंतरच त्यांना सदर फ्लॅटचा ताबा देण्यात येईल. जर लिहून घेणार यांनी सदर रक्कमा अदा न केल्यास सदरचा करारनामा लिहून घेणार हे रद्दबातल करू शकतील. तसेच कब्जाबाबत कोणताही वाद उभयतात झाल्यास , लिहून घेणार हे लिहून देणार यांचेकडे त्यांनी अदा केलेली रक्कम बिनव्याजी परत मागू शकतील (लिहून देणार यांचा खर्च वजा जाता उर्वरित रक्कम)

13) लिहून देणार हे असेही मान्य करतात की,
अ) जर ताबा दिलेपासून 5 वर्षाचे आत स्ट्रक्चरल डिफेक्ट आढळल्यास सदरचा दोष / डिफेक्ट हा लिहून देणार यांनी दुरूस्त करून द्यावयाचा आहे.
ब) परंतू या ठिकाणी हे स्पष्ट करण्यात येत आहे की, सदर फ्लॅट मिळकतीचे किरकोळ दुरूस्तीसाठी लिहून देणार हे जबाबदार राहणार नाहीत.
क) बांधकामाचे साहित्याचे दर्जाबाबत नियुक्त केलेल्या आर्किटेक्टचे मत हे ग्राह्य धरले जाईल.

Scanned by CamScanner

घ्यावयाची आहे. सदर फ्लॅटचे बांधकाम हे बिल्डींग प्लॅन प्रमाणे केलेले आहे तसेच लिहून देणार हे जाहीर करतात की, जादा बांधकाम करणेकामी त्यांचेकडे जादा एफएसआय उपलब्ध नाही. सदर बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबूल असून त्यांनी सदर फ्लॅट खरेदी करणेकामी इच्छा व्यक्त केली. सदर फ्लॅट समोरील मोकळी जागा व मागील बाजूची मोकळी जागा (ओपन स्पेस) यांचा वापर लिहून घेणार यांनी सामाईककरावयाचा आहे.

15) लिहून घेणार यांनी डिक्लेरेशन, असोसिएशन ऑफ अपार्टमेन्ट ओनर्स (एएओ) स्थापन करणेकामी त्यांच्या सह्या, संमत्या प्रतिज्ञापत्र देणेचे मान्य केले आहे. तसेच प्राधिकृत अधिकारी / सोसायटी निबंधक यांनी बायलॉज मध्ये काही दुरूस्त्या सुचविल्यास त्या दुरूस्त्यांना लिहून घेणार हे हरकत घेणार नाही. तसेच सदर इमारती मधील विक्री न झालेल्या फ्लॅट बाबत लिहून देणार यांचे हक्क अबाधीत राखणेकामी सोसायटीचे नियम / बायलॉज मध्ये दुरूस्ती करणेस लिहून घेणार यांची संमती आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी सदर सोसायटी/ असोसिएशन ऑफ अपार्टमेन्ट ओनर्स कामी लागणारा सामाईक खर्च दयावयाचा आहे.

16) लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान असेही ठरले आहे की, जरी अपार्टमेन्ट अगोदर स्थापन झाली तरी सदर मिळकतीचे कन्वहीयंस डीड हे संपूर्ण फ्लॅट मिळकती विक्री झालेनंतर तसेच संपूर्ण एफएसआयचा वापर केलेनंतर करण्यात येईल. जर लिहून घेणार यांना त्यांचे फ्लॅट मिळकतीचे वैयक्तीक कन्व्हीयंस हवे असल्यास लिहून घेणार हे त्यांचे वैयक्तीक खरेदीखत बांधकाम पूर्ण झालेनंतर त्यांचे खर्चाने करू शकतील.

17) लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना सदर फ्लॅट मिळकत ही वापरणे/ राहणे योग्य झाली असल्याचे नोटीसीने कळविलेनंतर एका आठवड्यात लिहून घेणार यांनी सदर फ्लॅट मिळकतीचे स्थानिक कर तसेच पाणी पट्टी व इले. चार्जेस अदा करावयाचे आहेत.

18) लिहून घेणार असेही मान्य करतात की,

अ) सदर मिळकत लिहून घेणार यांचे ताब्यात दिलेनंतर ते सदर मिळकत चांगल्या स्थितीत वापर करतील तसेच सदर फ्लॅट मिळकतीस हानी पोहचेल असे कोणतेही कृत्य करणार नाही.

ब) सदर मिळकतीचे अंतर्गत दुरूस्ती लिहून घेणार यांनी करावयाची आहे. तसेच सदर फ्लॅट चांगल्या स्थितीत ठेवावयाचे आहे. तसेच स्थानिक स्वराज्य संस्था / महानगरपालिका यांचे नियमांचे पालन करावयाचे आहे. जर लिहून घेणार यांनी कोणतेही नियमबाह्य कृत्य केल्यास लिहून घेणार हे त्याकामी होणारे खर्चास व परिणामास जबाबदार राहतील.

क) लिहून घेणार यांनी फ्लॅट मिळकत किंवा त्याचा कोणताही भाग नष्ट / पाडावयाचा नाही. तसेच सदर मिळकतमधील भिंती, छत, जमीन, संडास, बाथरूम, अथवा बांधीव जागा यांचे भाग तुम्ही नष्ट करावयाचे नाहीत तसेच ड्रेनेज पाईप प्लंबींग पाईप,छज्जे, स्लॅब्स, बिमस कॉलम यांचे कुठल्याही प्रकारे नुकसान करावयाचे नाही

ड) सदर फ्लॅट मिळकतीत कोणतेही स्फोटक, हानीकारक पदार्थाचा साठा करावयाचा नाही. तसेच सदर मिळकतीत असाही व्यवसाय करावयाचा नाही की ज्यामुळे परिसराची शांतता भंग होइल.

Scanned by CamScanner

इ) सदर फ्लॅट मिळकतीत लिहून घेणार यांनी कोणत्याही प्रकारचा केरकचरा जमा करावयाचानाही/ बाहेर फेकावयाचा नाही .

फ) सर्व स्थानिक कर, पाणीपट्टी, विम्याची रक्कम तसेच स्थानिक स्वराज्य संस्था / सरकारने लादलेले सर्व कर लिहून घेणार यांनी भरावयाचे आहे.

ग) लिहून घेणार यांनी सदर फ्लॅट मिळकतीची देय असलेली सर्व रक्कम लिहून देणार यांना अदा केलेशिवाय फ्लॅट मिळकत अन्य त्रयस्थ व्यक्तीस विक्री, हस्तांतर, लिव्ह ॲण्ड लायसंस तत्वावर द्यावयाचे नाही.

ह) सदर फ्लॅट मिळकतीची घरपट्टी जेव्हापासून व जितकी लागू होईल ती लिहून घेणार यांनीच भरावयाची आहे .

19) सदर इमारती लगत असलेली मार्जीनल स्पेस व टेरेस व पार्कींग लिहून घेणार व इतर सभासदांना सामाईक वापरण्याचा हक्क अधिकार राहील. सदर मिळकती मध्ये गॅरेजवर अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट ए व अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट बी चे सभासदांचा तसेच लिहून घेणार यांचा कोणताही हक्क अधिकार राहणार नाही. सदर गॅरेजवर लिहून देणार यांचाच हक्क अधिकार राहील.

20) या करारातील अटी व शर्तींप्रमाणे लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना रक्कम वर उल्लेख केलेप्रमाणे अदा न केल्यास सदर फ्लॅट मिळकतीवर लिहून घेणार यांचा हक्क व अधिकार राहणार नाही.

21) जर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर करारात ठरलेल्या रक्कमा मुदतीत अदा न केल्यास सदर फ्लॅट मिळकतीचा ताबा घेण्याचा अधिकार लिहून घेणार यांना राहणार नाही. तसेच लिहून घेणार हे देखील मान्य व कबुल करतात की, जर अशा प्रकारे लिहून देणार यांनी रि एंट्री (पुन: ताबा) घेतल्यास लिहून घेणार याचे सदर फ्लॅट मिळकतीबाबत सर्व हक्क अधिकार संपुष्टात येतील व लिहून घेणार यांनी सदर मिळकत ताबडतोब खाली करावयाची आहे अन्यथा ते ट्रेसपासर समजले जातील.

22) लिहून घेणार यांना वर वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीवर कुठल्याही वित्तीय संस्थेचे / बँकेचे कर्ज प्रकरण करावयाचे असल्यास ते करण्याचा हक्क अधिकार आहे. तसेच आवश्यक त्या कागदपत्रांवर उदा. गहाणखते / तारणखते वगैरे लिहून घेणार यांचे सह्या संमत्याची आवश्यकता पडल्यास लिहून देणार हे अशा संमत्या देतील मात्र सदर कर्जाची परतफेड लिहून घेणार यांनी करावयाची आहे त्याचेशी लिहून देणार यांचा कुठल्याही प्रकारचा संबंध राहणार नाही. त्यासाठी लागणारा सर्व खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे.

23) लिहून घेणार यांना विक्री केलेल्या फ्लॅट व्यतिरीक्त लॉबी, स्टेअर केस, लिहून घेणार यांना सामाईक वापरण्याचा अधिकार दिलेला आहे .

Scanned by CamScanner

24) लिहून घेणार यांनी या करारातील सर्व अटी व शर्तींचे पालन करणेचे मान्य केलेले आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर कराराचे भंगाचे अनुषंगाने काही कारवाई उद्भवल्यास त्याचे निवारण करणेचे मान्य केलेले आहे.

25) सदर कराराचे अटीची पुर्तता करणेस लिहून देणार यांनी विलंब केल्यास सदरचा कालावधी हा या कराराचे अटी व शर्तींचा भंग झाला असे समजले जाणार नाही तसेच सदर करारनामा रद्द करण्याचा लिहून देणार यांचा अधिकार त्यामुळे बाधीत होणार नाही.

26) लिहून घेणार यांनी सदरचा करारनामा तसेच कन्व्हीयंस डीड हे योग्य त्या नोंदणी अधिकाऱ्याकडे नोंदणी कायदयात नमूद मुदतीत सादर करावयाचे आहे त्यावेळी लिहून देणार हे सदर दस्त नोदंणीकामी हजर राहतील.

27) सदर करारनाम्यात लिहून घेणार यांनी जो पत्रव्यवहाराचा पत्ता दिलेला आहे त्या पत्यावर लिहून देणार यांचेकडून संबधीत पत्रव्यवहार केला जाईल. व तो लिहून घेणार यांना मिळालेला आहे असे समजले जाईल ही बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल आहे. या करारातील अटी व शर्ती लिहून देणार व लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक आहे व राहतील.

श्री
रा.

28) सदर फ्लॅट मिळकतीत आम्ही तुम्हास दिलेल्या सुविधा व्यतिरीक्त किंवा जादा सुविधा दिल्या असतील त्या सुविधांची जी रक्कम आर्किटेक्ट सांगतील त्याप्रमाणे वेगळी रक्कम लिहून घेणार यांनी अदा करावयाची आहे.

29) उभय पक्ष मान्य करतात की, सदरचा करारनामा हा मालक आणि नोकर यांचे दरम्यानचा नाही. सदर फ्लॅट मिळकतीचे किमंतीचा भरणा जरी इन्स्टॉलमेन्ट मध्ये दिलेला असला तरी सदरचा करारनामा हा संपूर्ण मिळकतीबाबत आहे. सदर फ्लॅटचे मोजमाप हे आर्किटेक्ट यांनी तयार केलेले असून ते लिहून घेणार यांना मान्य आहे. लिहून घेणार यांना मान्य आहे की, सदर बांधकाम हे स्पेसिफीकेशन प्रमाणे सुरू आहे.

30) वर कलम 1 क यात वर्णन केलेल्या इमारतीचे नांव **अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट बिल्डींग बी** असे राहील. सदर नांव बदलण्याचा तुम्हास अधिकार राहणार नाही.

31) सदर जागेत तुम्ही कोणत्याही प्रकारे स्फोटक वस्तु अथवा जिवीतास हानीकारक वस्तु अथवा इमारतीला धोका उत्पन्न होईल अशा वस्तु साठवावयाच्या नाहीत. अशा रितीने तुम्ही जागेचा वापर केल्यास जे नुकसान होईल ते भरून देण्याची जबाबदारी तुमचेवर राहील.

Scanned by CamScanner

जेवढ्या वर्षासाठी दिलेली आहे तेवढया वर्षापर्यन्त दुरुस्ती करून देणेची जबाबदारी लिहून देणार यांची राहील.मात्र त्यापुढील यदाकदाचित त्यामध्ये काही नुकसान किंवा दुरूस्ती झाल्यास सदरची दुरस्ती हे लिहूनघेणार यांनी करावयाची आहे. व ते रिपेअर करण्याची जबाबदारी लिहून घेणार यांची राहील.

33) सदर इमारतीची पार्कींग ही सर्व सभासदांसाठी कॉमन आहे . सदरचा अधिकार हा जो प्रथम येईल त्याने कॉमन पार्कींग मध्ये पार्क करावयाचे आहे. लिहून घेणार यांनी बी इमारतीत त्यांचे वाहने पार्क करावयाचे असून ए इमारतीत पार्कींग करावयाचे नाही. तसेच ए व बी इमारतीचे दरम्यान जी मोकळी जागा आहे त्या जागेत तुम्ही किंवा इतर सभासदांनी वाहन पार्क करावयाचे नाही.

34) अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट ए व अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट बी या दोन्ही इमारतींचे व्यवस्थापन हे स्वतंत्र राहील .

35) सदर मिळकतीत आम्ही बोअरवेल केलेले आहे. आजमितीस बोअर वेलला पाणी आहे. भविष्यात पाण्याची पातळी कमी झाल्यास किंवा पाणी संपल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी आमचेवर राहणार नाही यासाठी तुम्ही व इतर सभासदांनी स्वखर्चाने याच बोअर वेलमध्ये अजून खोल घेऊन पाणी न मिळाल्यास दुसरी बोअरवेल तुम्ही सर्व सभासदांनी सामाईक खर्चाने करून घ्यावयाची आहे . तसेच कॉर्पोरेशनचे देखील कॉमन पाण्याचे कनेक्शन तुम्हास व सर्व सभासदांना देणार आहोत. भविष्यात नाशिक महानगरपालिकेकडून पाणी कमी प्रमाणात आल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी आमचेवर राहणार नाही.

36) वर कलम 1 अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधलेली अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट ए या इमारती मध्ये स्वतंत्र बोअरवेल केलेली आहे. तसेच अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट बी या मध्ये स्वतंत्र बोअरवेल केलेली आहे. अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट ए मधील बोअरवेल मधील पाणी घेण्याचा अधिकार हा अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट ए मधील सभासदांनाच राहील व त्याचा मालकी हक्क देखील त्याच अपार्टमेन्ट मधील सभासदांना राहील व अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट बी मधील बोअरवेल मधील पाणी घेण्याचा अधिकार हा अनंतलक्ष्मी अपार्टमेन्ट बी मधील सभासदांनाच राहील व त्याचा मालकी हक्क देखील त्याच अपार्टमेन्ट मधील सभासदांना राहील

37) सदर बांधीव मिळकतीत आम्ही लिफ्टची सोय केलेली आहे. सदर लिफ्टचा वापर फक्त व्यक्तींना येणे जाण्या करीता करावयाचा आहे. लिफ्टचा वापर कोणतेही जड किंवा वजनदार सामान चढविणे किंवा उतरविणेसाठी करावयाचा नाही. सदर लिफ्टचा मेन्टेनंस वेळोवेळी लिफ्ट संबंधीत व्यक्ती किंवा कंपनीशी मेन्टेनंस कॉन्ट्रॅक्ट तुम्ही व इमारतीतील इतर सभासदांनी परस्पर करावयाचा आहे व त्याचा मोबदला तुम्ही व इतर सभासदांनी करावयाचा आहे. त्याचेशी भविष्यात आमचा काही एक संबंध राहणार नाही. याबाबत कुठलीही तक्रार उभयतात राहीलेली नाही किंवा तक्रार करण्याचा कोणताही हक्क अधिकार तुम्ही राखून ठेवलेला नाही.

38) सदरचा करारनामा हा महा. ओनरशिप ॲक्ट 1970 व अपार्टमेन्ट ॲक्ट 1963 चे तरतूदीप्रमाणे तसेच रिअल इस्टेट रेग्युलेशन ॲड् डेव्हलपमेन्ट ॲक्ट (रेरा) 2016 नुसार करून दिलेला आहे

Scanned by CamScanner

परिशिष्ट 1

तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील , मौजे आडगांव या गावचे शिवारातील प्लॉट मिळकत यासी ग.नं. 328/41 यासी प्लॉट नं. 9 +10 यासी क्षेत्र 894. 45 चौ.मी. यासी आकार रू. 529.34 पैसे यासी चतु:सिमा

पुर्वेस	:-	लागु गट नं. 335
पश्चिमेस	:-	9 मीटर रूंदीचा रस्ता
दक्षिणेस	:-	गट नं. 333, 332
उत्तरेस	:-	प्लॉट नं. 5, 6, 7 व 8 ची मिळकत

परिशिष्ट 2

वर कलम 1 यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येत असलेली **अनंत लक्ष्मी अपार्टमेन्ट बिल्डींग बी** या नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीमधील मजल्यावरील फ्लॅट नं. यासी फ्लॅट कारपेट क्षेत्र चौ.मी. व बाल्कनी कारपेट क्षेत्र चौ.मी.यासी चतु:सिमा-

पुर्वेस	:-
पश्चिमेस	:-
दक्षिणेस	:-
उत्तरेस	:-

येणेप्रमाणे चतु:सिमा पुर्वक फ्लॅट मिळकत तसेच सदर मिळकतीत जाणे येणेचे वागवहीवाटीचे हक्कासह तसेच टेरेस ,जिना, पार्कींग सामाईकरित्या वापरणेचे हक्कासह व तसेच इतर फ्लॅट धारकांना ज्या सामाईक सुविधा आहेत त्या सामाईकरित्या वापरणेचे हक्कासह दरोबस्त फ्लॅट मिळकत.

परिशिष्ट 3

आम्ही सदर फ्लॅट मध्ये खालीलप्रमाणे सुखसुविधा देणार आहोत.

1) मिळकतीचे बांधकाम आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर असेल
2) आतील व बाहेरील भिंती विटाच्या असतील.
3) सिरॅमिक टाईल्स सर्व फ्लोअरिंग करीता स्कर्टींगसह , सिरॅमिक टाईल्सचे संडास व बाथरूम करीता फ्लोरिंग व भिंतीना 7 फुटा पर्यन्त ग्लेझ टाईल्स
4) ग्रॅनाईट किचन प्लॅटफॉर्म , स्टेनेलस किचन सिंकसह व प्लॅटफॉर्म वर 4 फुटापर्यन्त ग्लेझ टाईल्स
5) बाहेरील भिंतीना सॅन्ड फेस सिमेन्ट प्लॅस्टर व आतील भिंतीना सिमेन्ट प्लास्टर नेरू फिनिशिंग , आतील भिंतीना व छतास एमल्सन पेन्ट व बाहेरील भिंतीना सिमेन्ट पेन्ट
6) टेरेसवर ब्रिकबेट कोबा सिमेन्ट फ्लोअरिंग फिनिशिंग

Scanned by CamScanner

7) बेडरूममध्ये खिडक्यांच्या सेपरी जिल व रेलींग एम एस मध्ये
8) बेडरूम किचन व हॉलच्या खिडक्यांना साधे ब्रोन्झ ट्रॅक ॲल्युमिनीअम स्लायडिंग विंडो ग्लास मध्ये तसेच मॅस्कीटो जील राह
9) मुख्य दरवाजा फ्रेम प्लायवुड लॉमिनेटेड फिनीश तसेच इतर दरवाजे आरसीसी फ्रेम मध्ये लॉमिनेटेड फ्लश डोअर मध्ये व बाथरुमच्या प्रतीचे ॲक्सेसरीज व फिटींगराह

10) इले. फिटींग कन्सील मध्ये व मॉड्युलर स्विचेस मध्ये
11) ओव्हर हेड वॉटर टँक्सची सोय (सार्वजनिक)
12) प्रत्येक खोलीत आतील इले. पॉईन्ट , लिव्हींग रूम मध्ये टिव्ही पॉईन्ट , किचन मध्ये पॉवर पॉइन्ट , बाथरूम मध्ये गिझर पॉईन्ट देण्यात येईल.
13) सार्वजनिक एक नळ कनेक्शन देण्यात येईल.
14) एक स्वतंत्र इलेक्ट्रीक मीटर देण्यात येईल परंतू त्याची रक्कम तुम्हास भरणा करावी लागेल.
15) योग्य जागेत एक वॉश बेसीन देण्यात येईल. पी.व्ही.सी पाईप कन्सीलड प्लंबींग फिटींग,गरम व थंड पाणी मिक्सर बाथरूममध्ये फक्त व किचन बाथरूम , व संडासमध्ये व वॉश बेसीनमध्ये प्रत्येकी 1 नळ
16) डेकोरेटीव्ह सिमेंट टाईल्स फलोरिंग पार्कींग मध्ये तसेच इमारतीचे पुढील बाजूस स्लायडिंग एम एस गेटची सुविधा दिली जाईल.
17) सामाईक इलेक्ट्रीक लिफ्टची सुविधा
18) वरील सुविधांचे व्यतिरीक्त जादा सुविधा लागल्यास त्याचा वेगळा चार्ज द्यावा लागेल.

परिशिष्ट ड

1) 7/12 उतारा
2) मंजुर बिल्डींग प्लॅन
3) बांधकाम परवानगी
4) रेरा सर्टीफीकेट

Scanned by CamScanner