दिनांक / /२०

अॅलॉटमेंट लेटर

प्रति

विषय:– मौजे नाशिक, ता. जि. नाशिक येथील सर्व्हे नंबर ७१/१ यांसी क्षेत्र ४२५८.३३ चौ.मी. यांवर श्याम वृंदावन अपार्टमेंट या नांवाने बांधण्यात येत असलेल्या प्रकल्पातील विंग – ––– इमारतीमधील सदनिका क्रमांक ––– या बांधीव मिळकतीचे अॅलॉटमेंट बाबत...

महोदय,

१) आम्ही मौजे नाशिक, ता. जि. नाशिक येथील सर्व्हे नंबर ७१/१ यांसी क्षेत्र ४२५८.३३ चौ.मी. या मिळकतीवर श्याम वृंदावन अपार्टमेंट या नांवाने इमारतीचे/प्रकल्पाचे बांधकाम करीत आहोत. तुम्ही सदर ठिकाणी प्रत्यक्ष येवून प्रकल्पाची पाहणी केलेली असून त्यानुसार तुम्ही सदरहू प्रकल्पातील खालील नमूद मिळकतीचे अॅलॉटमेंट संदर्भाने विनंती केलेली आहे. त्यानुसार तुम्हांस सर्व अटी व शर्ती, प्रकल्पाची संपूर्ण माहिती दिलेली असून त्या सर्व बाबी तुम्ही मान्य व कबूल केलेल्या असल्याने तुमचे लाभांत सदरचे अॅलॉटमेंट देण्यात आलेले आहे.

२) तुम्ही दिलेल्या माहितीनुसार अॅलॉटमेंट करण्यात आलेल्या व्यक्तींची नांवे व तुम्हांस अॅलॉट केलेल्या सदनिकेचा तपशिलः–

(१) नांव	:–	
(२) पत्ता	:–	
(३) पॅन	:–	
(४) मजला	:–	Draft Copy
(५) सदनिकेचा क्रमांक	:–	
(६) चटई क्षेत्र	:–	चौ.मी.
(७) बाल्कनी क्षेत्र	:–	चौ.मी.
(८) पार्कींग क्षेत्र	:–	चौ.मी.
(९) प्रकल्पाचे नांव	:–	श्याम वृंदावन अपार्टमेंट,
(१०)विंग	:–	
(११) प्रकल्पाचे ठिकाण	:–	मौजे नाशिक, ता.जि. नाशिक येथील सर्व्हे नंबर ७१/१ यांसी क्षेत्र ४२५८.३३ चौ.मी.

३) वर नमूद सदनिका तुम्हांस रक्कम रूपये ---------- इतक्या किंमतीत अॅलॉट करण्यात आलेली असून सदरची किंमत आपले उभयतांचे दरम्यान बोलणी चर्चा होऊन एकमताने कायम करण्यात आलेली आहे. सदरहू किंमतीपैकी रक्कम रूपये ---------- मात्र तुम्ही ---------, शाखा ---------- या बँकेवरील दिनांक ------२०१९ रोजीच्या धनादेश क्रमांक ---------- आम्हांस विसार/आगाऊ रक्कम म्हणून अदा केलेली आहे. सदरहू धनादेशाचे समाशोधनास अधिन राहून सदरहू रकमेचा भरणा मिळाला, त्याबाबत कोणतीही तक्रार नाही. (एकूण किंमतीच्या १०% रक्कम)

४) सदर सदनिकेच्या किंमतीत खालील बाबींच्या रक्कमा समाविष्ट नसून त्या रकमचा तुम्ही सदनिकेच्या किंमती व्यतिरिक्त वेगळ्या द्यावयाच्या आहेत ही बाब तुम्ही मान्य व कबूल केलेली आहे.

अ) सदनिका मिळकती संदर्भाने करण्यात येणाऱ्या दस्तांचे नोंदणीकामी येणारा संपूर्ण जसे मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी, स्थानिक स्वराज्य संस्था अधिभार/सेस, वकील फी, टायपिंग, झेरॉक्स वगैरे अनुषंगिक खर्च.

ब) इमारतीचे ठिकाणी सामाईक नळ कनेक्शन पुरविणेकामी येणाऱ्या एकूण खर्चापोटी तुमचे हिश्याचा खर्च

क) सदर सदनिकेत स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन वीज मीटरसह पुरविणेकामी येणारा खर्च

ड) एकरकमी व्यवस्थापन खर्च व अंशतः व्यवस्थापन खर्च

इ) इमारतीचे अनुषंगाने सहकारी गृहनिर्माण संस्था/असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स स्थापन करून त्याची नोंदणी करणेकामी येणारा खर्च, प्रवेश फी व इतर खर्च

ई) सदर सदनिकेचे संदर्भाने आजमितीस लागू असलेले सर्व कर जसे की वस्तू व सेवा कर, आयकर, इतर लागू असलेले कर व उपकर, तसेच सदनिकेचे अनुषंगाने भविष्यात लागू होणारे कर व उपकर.

५) सदरचे जमीन मिळकती संदर्भाने आमचे मालकी हक्क दर्शविणारी व मिळकतीचे टायटल संदर्भाने असलेली संपूर्ण कागदपत्रे जसे, ७/१२ उतारे, फेरफार नोंदी, खरेदीखते, विकसन करारनामा, जनरल मुखत्यारपत्र, पुरवणी विकसन करारनामा व इतर दस्तऐवजे, तसेच नियुक्त केलेल्या वास्तुविशारद आणि स्थापत्य अभियंता यांनी तयार केलेले नकाशे, इमारत नकाशे, आराखडे व इतर नकाशे, बांधकाम परवानगी, तसेच स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम २०१६ अंतर्गत नमूद कागदपत्रे, नोंदणी प्रमाणपत्र यांच्या प्रती तुम्हांस निरीक्षणासाठी व अवलोकनाकामी यापूर्वीच दिलेल्या आहेत. त्यानुसार तुम्ही सदरील कागदपत्रांची तपासणी केलेली असून त्यांची पूर्ण खात्री पटलेनंतरच तुम्ही सदर सदनिका खरेदी करण्याचे ठरविले आहे. मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करणे, फेरबदल केलेले नकाशे महानगरपालिका नाशिक यांचेकडून मंजूर करणे, वाढीव बांधकामाकामी तसेच फेरबदल केले प्रमाणे इमारतीचे बांधकाम करणे याकामी तुम्ही आम्हांस कायमची संमती दिलेली आहे. म्हणून तुमचेकडून वेगळी संमती घेण्याची गरज राहणार नाही.

६) सदरहू सदनिका, बाल्कनी व पार्कींग (असल्यास) त्या क्षेत्राची एकूण किंमत रक्कम रूपये ---------- कायम करण्यात आलेली असून सदरहू रक्कमेपैकी रक्कम रूपये ---------- (किंमतीच्या १०% रक्कम) तुम्ही आम्हांस वर नमूदप्रमाणे अदा केलेली आहे. तसेच उर्वरीत रक्कम रूपये ---------- तुम्ही आम्हांस खालील नमूद टप्प्या-टप्प्याने अदा करण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे. त्याचा तपशील खालील प्रमाणेः-

रक्कम रूपये	तपशिल
२०%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदरचा करारनामा नोंदविल्याचे दिनांकापासून १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
१५%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे प्लिंथचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
१०%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे पहिल्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
५%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे दुसऱ्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
५%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे तिसरा स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
५%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे चौथा स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
५%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे विट बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
५%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त सदनिका ज्या मजल्यावरील अंतर्गत गिलावा (प्लास्टर), स्वच्छता विषयक जुळण्या, जिने यांचे काम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
५%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना इमारतीचे नळकाम, बाहेरील गिलावा (प्लास्टर) गच्चीचे काम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
५%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उदवाहन, पाण्याचे पंप, विद्यूत जोडणी, अंगभूत क्षेत्राची फरसबंदी व इतर कामे पूर्ण झालेनंतर १० दिवसांचे आत अदा करावयाचे आहेत.
१०%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवून कब्जा लिहून घेणार यांनी स्विकारण्या संदर्भाने लिहून देणार

Draft Copy

यांनी लिहून घेणार यांना लेखी कळविल्याचे दिनांकापासून १० दिवसाचे आत करावयाचे आहेत.

९०%
==========

७) सदर रक्कमा वर नमूद केल्यानुसार वेळचेवेळी तुम्ही आम्हांस अदा करावयाची आहे ही महत्वाची अट व शर्त आहे. जर सदर रक्कमा तुम्ही आम्हांस अदा करण्यास विलंब झाल्यास, सदर ॲलॉटमेंट रद्द करण्याचे आमचे हक्कास बाधा न येता सदर देय रक्कमेस विलंबाचे संपूर्ण कालावधी करीता १८% द.सा.द.शे. व्याज आकारण्यात येईल व त्यानुसार तुम्ही व्याजासह रक्कमा आम्हांस अदा करावयाच्या आहेत.

८) वर नमूद केल्यानुसार तुम्ही आम्हांस रक्कमा देण्यास विलंब केल्यास विलंबाचे संदर्भाने व्याजासह रक्कम देण्याचे आम्ही तुम्हांस कळविल्याचे दिनांकापासून १५ दिवसांचे आत तुम्ही सदर देय रक्कम व व्याजाची रक्कम अदा न केल्यास सदर ॲलॉटमेंट एकतर्फी व आपोआप रद्द होईल आणि त्यानंतर सदर मिळकत कोणत्याही त्रयस्थ खरेदीदारांस ॲलॉट करण्यात येईल, त्यावर तुम्हांस हरकत घेण्याचा कोणताही हक्क राहणार नाही. तसेच अशावेळी ॲलॉटमेंट रद्द झाल्यास त्यावेळे पावेतो तुमचेकडून आम्हांस प्राप्त झालेल्या संपूर्ण रक्कमेमधून ५% रक्कम कपात करून उर्वरीत रक्कम बिनव्याजी परत करण्यात येईल. तसेच करापोटी तुम्ही कोणतीही रक्कम दिलेली असल्यास व ती आम्ही शासनजमा केलेली असल्यास अगर करावी लागत असल्यास ती तुम्हांस परत करण्यात येणार नाही अगर तुमचे वतीने आम्ही कोणताही कर भरलेला असल्यास ती रक्कम देखील कपात करून उर्वरीत रक्कम तुम्हांस बिनव्याजी परत करण्यात येईल.

९) सदर ॲलॉटमेंट लेटरचे दिनांकापासून ३० दिवसांचे आत तुम्ही ॲलॉट केलेल्या सदनिका मिळकती संदर्भाने विक्री करारनामा दस्त नोंदविण्याची संपूर्ण कार्यवाही तुमचे पदरखर्चाने पूर्ण करून दस्त नोंदणी करून देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

Draft Copy

१०) तुम्हांस ॲलॉट केलेल्या सदनिके संदर्भाने तुम्ही आम्हांस संपूर्ण किंमतीची रक्कम व इतर देय रक्कमा अदा केल्याशिवाय तुम्हांस सदर सदनिका मिळकत तुम्हांस त्रयस्थ इसमांना विक्री, हस्तांतर, तबदिल करण्याचे अगर गहाण देण्याचे कोणतेही हक्क व अधिकार राहणार नाही.

११) तुम्हांस ॲलॉट करण्यात आलेल्या सदनिकेचा कब्जा तुम्हांस दिनांक ३१.०३.२०२४ पावेतो देण्यात येईल. मात्र सदर कब्जा देण्यास युद्ध, नागरी विक्षोभ किंवा नैसर्गिक आपत्ती, अगर शासन, न्यायालय आणि/किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम, अधिसुचना या कारणांमुळे अगर शासन/प्राधिकरणाकडून कोणतीही परवानगी मिळण्यास विलंब या कारणांमुळे अगर तुमचे कसुरीमुळे विलंब होवू शकतो ही बाब तुम्ही मान्य व कबूल केलेली आहे.

१२) सदर ॲलॉटमेंटपोटी तुम्ही आम्हांस दिलेला आगाऊ रक्कमेचा चेक अनादरीत (परत आल्यास) झाल्यास सदरचे ॲलॉटमेंट आपोआप रद्द होईल, त्याकामी तुम्हांस कळविण्याची आवश्यकता राहणार नाही.

१३) वर नमूद बाबी तुम्ही मान्य व कबूल केलेल्या असून त्याचे मान्यतेकरीता सदर ॲलॉटमेंट लेटर वर सही करून दिलेली आहे.

---------- ----------

लिहून घेणार/वाटपग्राही लिहून देणार/प्रवर्तक

Draft Copy

।। श्री ।।

विभाग क्रमांक १.३.३९

मुल्यांकन दर रूपये ३२,३००/–प्रति चौ.मी.	सदनिकेचे चटई क्षेत्र ---- चौ.मी.
पार्कींग मूल्यांकन दर रूपये ८,०७५/–	कव्हर्ड पार्कींग क्षेत्र ---- चौ.मी.
शासकीय मुल्यांकन रूपये	मोबदला रक्कम रूपये
मुद्रांक शुल्क रूपये	नोंदणी फी रूपये

विक्री करारनामा

विक्री करारनामा आज दिनांक --- माहे -------- इसवी सन २०-- रोज ---वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी.....

१. **श्री. ----------**)
वय- वर्षे, व्यवसाय- ----------)
आधार क्रमांकः)
PAN :) **लिहून घेणार वाटपग्राही**
२. **सौ. ----------**)
वय- वर्षे, व्यवसाय- ----------)
आधार क्रमांकः)
PAN :)
दोघेही रा. ----------)
----------)

- यांसी -

१. **सौ. अल्पना केशव घोटेकर**)
वय- ५६ वर्षे, व्यवसाय- गृहिणी)
PAN: AHQPG 7713 H, UID: 8909 2883 6234)
२. **श्री. विशाल केशव घोटेकर**)
वय- ३४ वर्षे, व्यवसाय- शेती)
PAN: AMVPG 8470 B, UID: 9598 2193 1320)
३. **श्री. विकास केशव घोटेकर**)
वय- २९ वर्षे, व्यवसाय- शेती)
PAN: ATNPG 1996 R, UID: 8086 0164 9553)
अ.नं. १ ते ३ रा. कल्पशिल्प, श्रध्दानगर, भोसला)
मिलिटरी स्कूलमागे, नाशिक-४२२०१३.)
४. **सौ. सुजाता नरेंद्र सोनवणे**)
वय- ५३ वर्षे, व्यवसाय- शेती व गृहिणी)
PAN: CJRPS 0370 K, UID: 6689 6454 6472)
५. **श्री. नरेंद्र बाबुराव सोनवणे**) **लिहून देणार मिळकतमालक**
वय- ६५ वर्षे, व्यवसाय- शेती व सेवानिवृत्त)
PAN: AMCPS 1893 B, UID: 6478 6031 8087)
अ.नं. ४ व ५ रा. प्लॉट नंबर ३२, उषाकिरण को-ऑप.)
हौसिंग सोसायटी, त्र्यंबकरोड, नाशिक-४२२००२.)
६. **श्री. चंद्रशेखर माधवराव वंजारी**)
वय- ६७ वर्षे, व्यवसाय- शेती)
PAN: ABYPV 8616 J, UID: 3650 0848 3026)
७. **सौ. विणा चंद्रशेखर वंजारी**)
वय- ६२ वर्षे, व्यवसाय- शेती व गृहिणी)
PAN: ACPPV 9331 E, UID:)
अ.नं. ६ व ७ रा. अथर्व बंगला, निर्माला कॉन्व्हेंट स्कूल)
समोर, गंगापूररोड, नाशिक-४२२०१३.)
या सर्वांतर्फे जनरल मुखत्यार म्हणून)
शाम कन्स्ट्रक्शन, भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार)
श्री. दिलीपकुमार राजुराम सैनी)

Draft Copy

वय- ३० वर्षे, व्यवसाय- व्यापार)
PAN : BQOPS 1764 C, UID:)
रा. रो-हाऊस नं.३, वैष्णवी रो-हाऊसेस, कलानगर)
म्हसरूळ, दिंडोरी रोड, नाशिक-४२२००४.)

- आणि -

शाम कन्स्ट्रक्शन, PAN : ACMFS 6663 H)
भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार)
श्री. दिलीपकुमार राजुराम सैनी)
वय- ३० वर्षे, व्यवसाय- व्यापार) **लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक**
PAN : BQOPS 1764 C, UID:)
रा. रो-हाऊस नं.३, वैष्णवी रो-हाऊसेस, कलानगर)
म्हसरूळ, दिंडोरी रोड, नाशिक-४२२००४.)

कारणे विक्री करारनामा लिहून देतात ऐसा जे की,

१. मिळकतीचे वर्णन:-

अ) तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचे हद्दीतील, **मौजे नाशिक** या गांवचे शिवारातील रहिवाशी विभागात समाविष्ट असलेली स्थावर बिनशेती मिळकत यांसी **सर्व्हे नंबर ७१/१ यांसी क्षेत्र ४२५८.३३ चौ.मी.** यांसी चतुःसिमा येणेप्रमाणेः-

Draft Copy

पूर्वेस	:	सर्व्हे नंबर ७१ पैकी मंजूर अभिन्यासातील प्लॉट मिळकती व ७.५० मीटर रूंद कॉलनी रोड
पश्चिमेस	:	मनपा हद्दीतील नाला व त्यापुढे लागू सर्व्हे नंबर ६९ पैकी
दक्षिणेस	:	सर्व्हे नंबर ७१ पैकी मंजूर अभिन्यासातील प्लॉट मिळकती
उत्तरेस	:	मौजे मखमलाबाद शिव (नियोजित १८ मीटर रूंद डी.पी. रोड)

येणेप्रमाणे चतु:सिमांकीत वर्णनाची स्थावर बिनशेती मिळकत, जल, तरू, काष्ट, पाषाण, निधी निक्षेप व तदंगभुत वस्तुंसह, तसेच सदर मिळकतीवर जाण्या-येण्याचे मार्ग, कॉलनी रोड, डी.पी.रोड, ओपन स्पेस व उपलब्ध सोयीसुविधा सामाईकात वापरण्याचे हक्कांसह दरोबस्त मिळकत. यापुढे सदरील स्थावर बिनशेती मिळकतीचा संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **सदर प्लॉट मिळकत** असा केला आहे.

ब) या दस्ताचा विषय असलेल्या बांधीव मिळकतीचे वर्णन:- उपरोक्त कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या सदर प्लॉट मिळकतीवर नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडील मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे **श्याम वृंदावन अपार्टमेंट** या नांवाने बांधकाम करीत असलेल्या निवासी+निवासेत्तर वापराचे संकुलातील **विंग- ---** इमारतीतील **-----** मजल्यावरील **फ्लॅट/सदनिका क्रमांक --- (------) यांसी चटई क्षेत्र ------ चौरस मीटर + बाल्कनी क्षेत्र -------- चौ.मी. असे दोन्ही मिळून एकूण चटई क्षेत्र -------- चौरस मीटर व ------ मजल्यावरील कव्हर्ड पार्कींग क्षेत्र ------ चौरस मीटर,** यांसी चतु:सिमा येणेप्रमाणेः-

पूर्वेस	:	
पश्चिमेस	:	
दक्षिणेस	:	
उत्तरेस	:	

येणेप्रमाणे चतु:सिमांकीत वर्णनाची बांधीव मिळकत परिशिष्ट-अ यांत नमूद केल्याप्रमाणे पुरविण्यात येणाऱ्या सर्व सोयीसुविधांसह, तसेच सदर फ्लॅट मिळकतीत जाण्या-येण्याचे मार्ग, जिने, पॅसेज, लिफ्ट, कॉलनी रोड व सदरहू ठिकाणी उपलब्ध असलेल्या सामाईक वापराच्या सोयीसुविधा सामाईकात वापरण्याचे

हक्कांसह दरोबस्त मिळकत. यापुढे लिहून घेणार वाटपग्राही यांना प्रस्तुतचे विक्री करारातील अटी व शर्तीस अधिन राहून विक्री करावयाचे सदरील बांधीव मिळकतीचा संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **सदर फ्लॅट/सदनिका मिळकत** असा केला असून त्यामध्ये स्थावर मिळकतीच्या व्याख्येत समाविष्ट होणाऱ्या सर्व तदंगभूत वस्तूंचा समावेश आहे. तसेच सदर फ्लॅट मिळकत खरेदी घेणार यांचा संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **लिहून घेणार/वाटपग्राही,** प्लॉटमालक यांचा संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **लिहून देणार मिळकतमालक** व खरेदी देणार विकसनकर्ते/बांधकाम व्यावसायिक यांचा संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक** असा केलेला असून सदरील संज्ञेमध्ये उभय पक्षांचे वालीवारस, त्यांचेतर्फे हक्क सांगणारे इसम, प्रतिनिधी, भागीदार यांचा समावेश आहे.

२. **लिहून देणार मिळकतमालक यांचे मालकी हक्काचा आणि विकसनकर्ते यांचे विकसनाचे हक्क व अधिकारांचा तपशीलः–** उपरोक्त कलम १अ यांत वर्णन केलेली मौजे नाशिक येथील सर्व्हे नंबर ७१/१ यांसी एकूण क्षेत्र ४२५८.३३ चौ.मी. क्षेत्राची मिळकत **सौ. अल्पना केशव घोटेकर व इतर ६** (यापुढे यांचा संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **लिहून देणार मिळकतमालक** असा केलेला आहे) यांचे एकत्रित खरेदी मालकीची असून त्यांनी सदर प्लॉट मिळकत पूर्वगामी मालक श्री. अनिरूध्द नारायण रहाळकर व इतर २ यांचेकडून दिनांक ३१.१२.२००७ रोजीच्या खरेदीखताने कायम फरोक्त खरेदी घेतलेली असून सदर खरेदी दस्त मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक–१ यांचे कार्यालयात दिनांक ०८.०४.२००८ रोजी दस्त अनुक्रमांक ०३६७८/२००८ अन्वये नोंदविलेला असून सदरचे खरेदीखतानुसार लिहून देणार मिळकतमालक यांची नांवे सदर प्लॉट मिळकतीचे अधिकार अभिलेख सदरी फेरफार नोंद नंबर ६११७६ अन्वये दाखल झालेली आहेत. येणेप्रमाणे सदर प्लॉट मिळकत ही लिहून देणार मिळक्तमालक यांचे स्वकष्टार्जित खरेदी मालकीची व प्रत्यक्ष कब्जे उपभोगातील आहे. तद्नंतर लिहून देणार मिळकतमालक यांनी प्राप्त हक्क व अधिकारात सदर प्लॉट मिळकत **शाम कन्स्ट्रक्शन, भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार श्री. दिलीपकुमार राजुराम सैनी** (यापुढे यांचा संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक** असा केलेला आहे) यांना बांधीव क्षेत्राच्या मोबदल्यापोटी विकसनास देवून त्यांचे लाभांत दिनांक १५.०५.२०१८ रोजी विकसन करारनामा व त्यास अनुषंगून स्वतंत्र जनरल मुखत्यारपत्र लिहून दिलेले असून सदरील दोन्ही दस्त मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक–५ यांचे कार्यालयात दिनांक १६.०५.२०१८ रोजी अनुक्रमे दस्त अनुक्रमांक ३७२६/२०१८ व ३७२७/२०१८ अन्वये नोंदविलेले आहेत. सदरचा विकसन करारनामा व जनरल मुखत्यारपत्रानुसार प्राप्त हक्क व अधिकारात लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर प्लॉट मिळकतीवर मंजूर एफएसआय पध्दतीने बांधकाम करणेसाठी ३२५.२२ चौ.मी. हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) दिनांक २१.०९.२०१८ रोजीच्या हस्तांतरणीय विकास हक्काचे खरेदीखतान्वये खरेदी घेतलेले असून सदर खरेदी दस्त मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक–५ यांचे कार्यालयात दिनांक २४.०९.२०१८ रोजी दस्त अनुक्रमांक ७३५४/२०१८ अन्वये नोंदविलेला आहे. येणेप्रमाणे लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे सदर प्लॉट मिळकतीत विकसनकर्ते या नात्याने हितसंबंध निर्माण झालेले असून त्यांना सदर प्लॉट मिळकतीवर खरेदी घेतलेले हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरून व नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांना प्रिमियम भरून उपलब्ध झालेला एफएसआय वापरून निवासी व निवासेत्तर स्वरूपाचे इमारतींचे बांधकाम करण्याचा, सदरील इमारतीतील लिहून देणार मिळकतमालक यांना मोबदल्यापोटी द्यावयाचे बांधीव भाग/सदनिका वगळून उर्वरीत बांधीव भाग/सदनिका विक्री करण्याचा, मोबदला रकमेचा भरणा स्विकारण्याचा व हस्तांतरणाचे अनुषंगाने इच्छुक खरेदीदार/वाटपग्राही यांचे लाभांत दस्तऐवज, करार–मदार लिहून व नोंदवून देण्याचा संपूर्ण हक्क व अधिकार आहे. तसेच लिहून देणार मिळकतमालक यांनी सदर प्लॉट मिळकत ही विकसनाकामी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे कब्जे उपभोगात दिलेली असून त्यानुसार सदर प्लॉट मिळकतीमध्ये लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेशिवाय अन्य कोणाचाही हक्क हितसंबंध नाही.

Draft Copy

३. **बिनशेती परवानगीः–** उपरोक्त कलम १अ यांत वर्णन केलेली सदर प्लॉट मिळकत ही महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२ब व त्याखालील नियमान्वये मे. जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांचेकडील **आदेश क्रमांक मशा/कक्ष/३/२/रू.क.आ./एसआर/१९६/२०१७ दिनांक २९.१२.२०१७** अन्वये बिनशेतीकडे वर्ग झालेली आहे. लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर प्लॉट मिळकतीचा आजपावेतोचा बिनशेती कर व सारा भरून दिलेला आहे.

४. **बांधकाम परवानगीः–** उपरोक्त कलम १अ यांत वर्णन वर्णन केलेल्या सदर प्लॉट मिळकतीवर हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरून इमारतीचे बांधकाम करणेसाठी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी वास्तुविशारद श्री. पंकज जाधव व स्थापत्य अभियंता श्री. शैलेश धुमणे यांची नियुक्ती करून त्यांचेकडून इमारत बांधकाम नकाशा तयार करून घेवून नगर नियोजन विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडेस मंजुरीसाठी सादर केला. सदरचा इमारत बांधकाम नकाशा मे. कार्यकारी अभियंता, नगर नियोजन विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी मंजूर करून **कमेन्समेंट सर्टिफिकेट क्रमांक एलएनडी/बीपी/सी–१/९८८/२०१९ दिनांक १७.०९.२०१९** अन्वये निवासी व निवासेत्तर स्वरूपाचे बांधकाम करण्यास परवानगी दिलेली आहे. सदरचे मंजूर बांधकाम नकाशा व परवानगीप्रमाणे सदर प्लॉट मिळकतीवर विंग–ए, विंग–बी व विंग–सी याप्रमाणे तीन इमारतींचे बांधकाम होत आहे.

५. अशाप्रकारे लिहून देणार मिळकतमालक हे सदर प्लॉट मिळकतीचे कायदेशीर मालक असून लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे विकसनकर्ते असून त्यांना सदर प्लॉट मिळकत विकसित करण्याचा, त्यावर मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम करून लिहून देणार मिळकतमालक यांना मोबदल्यापोटी द्यावयाचे बांधीव भाग/सदनिका वगळून उर्वरीत बांधीव भाग/सदनिका विक्री करण्याचे संपूर्ण हक्क व अधिकार प्राप्त झालेले आहेत. सदर प्लॉट मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची असून लिहून देणार मिळकतमालक व विकसनकर्ते यांचे सदर प्लॉट मिळकतीचे स्वामित्वास/टायटलला आजमितीस कोणतीही बाधा नाही. तसेच सदर प्लॉट मिळकतीस अगर त्यावरील प्रकल्पास आजमितीस कोणतेही अडथळे अगर हरकती नाहीत. तसेच सदर प्लॉट मिळकतीवर कोणतेही अतिक्रमण नाही. तसेच सदर प्लॉट मिळकत आजमितीस कोठेही गहाण नाही अगर मिळकतीवर कोणत्याही वित्तीय संस्थेचा अगर बँकेचा बोजा नाही. तसेच लिहून देणार मिळकतमालक व विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना सदर प्लॉट मिळकतीवर प्रकल्प राबविण्याचा, बांधकाम करून ज्याचे त्याचे हिश्याचे बांधीव भाग/सदनिका विक्री करण्याचा तसेच खरेदीदारांकडून रक्कमा स्विकारण्याचा, खरेदीदारांचे लाभात हस्तांतरणाचे अनुषंगाने विविध दस्तऐवज लिहून व नोंदवून देण्याचा संपूर्ण हक्क व अधिकार लिहून देणार मिळकतमालक व विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना प्राप्त आहे. तसेच सदर प्लॉट मिळकत ही आजमितीस लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे कब्जात, उपभोगात व कब्जे वहिवाटीत विकसनाकामी आहे.

Draft Copy

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर प्लॉट मिळकतीवर बांधकाम करण्याचे/प्रकल्प राबविण्याचे ठरविलेले असून त्यानुसार सदरहू प्रकल्पामध्ये आजमितीस मंजूर इमारत बांधकाम नकाशानुसार विंग–ए, विंग–बी व विंग–सी याप्रमाणे तीन इमारतींचे बांधकाम प्रस्तावित असून सदरचे संकुलास **श्याम वृंदावन अपार्टमेंट** (यापुढे संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **सदर प्रकल्प** असा केलेला आहे) असे संबोधण्यात आलेले आहे. सदरचे प्रकल्पात मंजूर बांधकाम नकाशा व परवानगीप्रमाणे विंग–ए, विंग–बी व विंग–सी याप्रमाणे तीन इमारतींचे बांधकाम होत असून त्यापैकी विंग–ए इमारत ही बेसमेंट + तळ + अकरा मजले अशा स्वरूपातील असून त्यापैकी संपूर्ण बेसमेंटमध्ये पार्कींग, तळ मजल्यावर पार्कींग व वाणिज्य वापराची ०५ दुकाने, पहिल्या ते सातव्या आणि नववा ते अकरावा मजल्यावर प्रत्येकी सहा सदनिका असून आठव्या मजल्यावर पाच सदनिका याप्रमाणे एकूण ६५ सदनिका आहेत. तसेच विंग–बी व विंग–सी इमारती ह्या एकमेकांस जोडून असून त्यांचे तळ मजल्यावर पार्कींग, पहिल्या ते सातव्या मजल्यावर प्रत्येकी आठ सदनिका (विंग–बी मध्ये प्रति मजला चार सदनिका व विंग–सी मध्ये प्रति मजला चार सदनिका) याप्रमाणे एकूण ५६ सदनिकांचे बांधकाम प्रस्तावित केलेले आहे. या शिवाय भविष्यात नगर नियोजन विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचे बांधकामाचे नियमातील बदलांमुळे चटई निर्देशांकामध्ये वाढ झाल्यास त्यानुसार प्रस्तावित बांधकामामध्ये वाढ करण्यात येईल आणि त्याकामी सुधारित नकाशा बनवून त्यास मंजुरी मिळविण्यात येईल. तसेच सदरचे संकुलातील प्रत्येक बांधीव भाग/सदनिका ही स्वतंत्र उपभोगाची असून सदनिकांमध्ये जाणे–येणेसाठी पॅसेज, जिना व लिफ्ट उपलब्ध असून सर्व सदनिकांसाठी बेसमेंट व तळ मजल्यावर ॲलॉटेड कव्हर्ड पार्कींग सुविधा पुरविण्यात आलेली आहे. तसेच विकसन करारनामा दस्तातील अटी व शर्तीनुसार लिहून देणार विकसनकर्ते यांनी लिहून देणार मिळकतमालक यांना उपलब्ध होणाऱ्या बांधकामापैकी ३४ टक्के चटई क्षेत्राचे निवासी वापराचे बांधीव भाग/सदनिका व ५० टक्के चटई क्षेत्राचे निवासेत्तर/वाणिज्य वापराच्या गाळा मिळकती देण्याचे मान्य व

कबूल केलेले होते आणि त्यानुसार लिहून देणार मिळकतमालक व विकसनकर्ते यांनी सदरचे संकुलातील निवासी व निवासेत्तर वापराचे बांधीव भाग आपआपसात वाटून घेतले आणि त्याकामी उभयतांनी पुरवणी विकसन करारनामा तयार करून त्यावर योग्य रकमेच्या मुद्रांकाची आकारणी होणेसाठी/अभिनिर्णय होणेसाठी मे. मुद्रांक जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांचेकडेस प्रकरण क्रमांक २५६/१९ दाखल केले. सदरचे प्रकरणात लिहून देणार विकसनकर्ते यांनी वाढीव मुद्रांक शुल्क रूपये २,०५,२००/- चलनाने भरणा केल्याने सदरचा पुरवणी विकसन करारनामा अभिनिर्णीत करण्यात येवून त्याची नोंदणी मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक-५ यांचे कार्यालयात दिनांक ०८.११.२०१९ रोजी दस्त अनुक्रमांक ९२८९/२०१९ अन्वये केलेली आहे. सदरचे पुरवणी विकसन करारनामा दस्तातील पान क्रमांक १५ ते १८ वर जोडलेल्या परिशिष्टात लिहून देणार मिळकतमालक व विकसनकर्ते यांचे हिश्यास दिलेल्या व घेतलेल्या गाळा मिळकती व सदनिकांचा स्पष्ट उल्लेख केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी प्राप्त हक्क व अधिकारात सदर प्लॉट मिळकतीवर मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे **श्याम वृंदावन अपार्टमेंट** या नांवाने निवासी व निवासेत्तर वापराचे प्रकल्पाचे बांधकाम सुरू केलेले असून सदरचे बांधकाम पाहून लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी रहिवासाकामी बांधीव फ्लॅट/सदनिका खरेदी घेणेकामी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेशी संपर्क साधला. लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी सदर प्लॉट मिळकतीचा ७/१२ उतारा, बिनशेती परवानगी, अभिन्यास मंजुरी पत्र, प्लॉट मिळकतीचे कायमचे फरोक्त खरेदीखत, विकसन करारनामा, जनरल मुखत्यारपत्र, हस्तांतरणीय विकास हक्काचे खरेदीखत, पुरवणी विकसन करारनामा, टायटल रिपोर्ट, इमारत बांधकाम नकाशा, बांधकाम परवानगी, इतर अनुषंगिक दस्तऐवज व कागदपत्रांची प्रत्यक्षपणे प्रकल्पाचे ठिकाणी आणि महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे वेबसाईटवर देखील पाहणी व तपासणी करून लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे सदर प्लॉट मिळकत व त्यावर बांधकाम करीत असलेल्या प्रकल्पाचे स्वामित्व स्वच्छ, निर्वेध, निर्जोखमी व पणनयोग्य असल्याची खात्रजमा करून पूर्ण खात्री करून घेतलेली आहे. तसेच सदरचे प्रकल्पातील इमारतीचे बांधकामाचा दर्जा, स्वरूप, इमारतीचे ठिकाणी पुरविण्यात येणाऱ्या सोयीसुविधा, लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे बांधीव भाग विक्री करण्याचे हक्क व अधिकारांची पूर्ण खात्री करून घेवून त्याबाबत लिहून घेणार वाटपग्राही यांचे पूर्ण समाधान झाल्याने त्यांनी सदरचे प्रकल्पातील लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे हिश्याची उपरोक्त कलम १ब यांत वर्णन केलेली **फ्लॅट/सदनिका क्रमांक --- (------) यांसी चटई क्षेत्र ------- चौरस मीटर + बाल्कनी क्षेत्र ------ चौरस मीटर असे दोन्ही मिळून एकूण चटई क्षेत्र ------ चौरस मीटर आणि कव्हर्ड पार्कींग क्षेत्र ----- चौरस मीटर (**या बांधीव मिळकतीचा यापुढे संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **सदर फ्लॅट/सदनिका/वेश्म** असा केलेला आहे) (चटई क्षेत्र म्हणजेच सदनिकेची वापरण्यात येणारी तळ जागा ज्यात सदनिकेच्या अंतर्गत असलेल्या विभाजन भिंतीचे/पार्टीशन वॉलचे क्षेत्र समाविष्ट आहे. परंतु चटई क्षेत्रात बाहेरील भिंती, सर्व्हिस शाफ्ट, लगतची बाल्कनी, ओपन टेरेस व व्हरांडा यांचे क्षेत्राचा समावेश राहणार नाही) ही मिळकत खरेदी घेण्यास स्वारस्य/इच्छा असल्याने तसा प्रस्ताव लिहून घेणार यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना दिलेला आहे.

Draft Copy

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी प्रकल्पाचे व त्यामधील इमारत व इतर बांधकामाचे संदर्भाने इमारत नकाशे, आरेखने व इतर सरंचनात्मक नकाशे तयार करण्यासाठी **श्री. पंकज जाधव** यांची वास्तुविशारद व **श्री. शैलेश धुमणे** यांची स्थापत्य अभियंता म्हणून नेमणूक केलेली आहे व त्यानुसार बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत सदरहू वास्तुविशारद व स्थापत्य अभियंता यांच्याकडून व्यावसायीक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केलेले आहे. मात्र नियुक्त वास्तुविशारद व स्थापत्य अभियंता यांची नेमणूक रद्द करण्याचा तसेच त्यांचे ऐवजी दुसरे वास्तुविशारद व स्थापत्य अभियंता यांची नेमणूक करण्याचा हक्क लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचा अबाधित राहणार आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरची सदनिका मिळकत ही विकसन करारनामा दस्तानुसार लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे हिश्याची असल्याने ती विक्री करण्याचा लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना एकट्यास संपूर्ण हक्क व अधिकार आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरचे प्लॉट मिळकती संदर्भाने लिहून देणार मिळकतमालक यांचे मालकी हक्क दर्शविणारी व लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे विकसनाचे हक्क दर्शविणारी आणि मिळकतीचे टायटल संदर्भाने असलेली संपूर्ण कागदपत्रे जसे की, ७/१२ उतारे, फेरफार नोंदी, बिनशेती परवानगी, अभिन्यास मंजुरी पत्र, खरेदीखते, विकसन करारनामा, जनरल मुखत्यारपत्र, पुरवणी विकसन करारनामा व इतर दस्तऐवजे, अधिवक्त्याने/वकीलाने प्रमाणित केलेला प्रमाणपत्रासह अहवाल, लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी नियुक्त केलेले वास्तुविशारद व स्थापत्य अभियंता यांनी तयार केलेले आराखडे, इमारत नकाशे व इतर नकाशे, तसेच महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनिमयन व विकास) अधिनियम २०१६ यामध्ये नमूद कागदपत्रे यांच्या प्रती लिहून घेणार वाटपग्राही यांना निरीक्षणासाठी व अवलोकनाकामी यापूर्वीच दिलेल्या आहेत. त्यानुसार लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी सदरील कागदपत्रांची पाहणी व तपासणी करून पूर्ण खात्री पटलेनंतरच सदर सदनिका मिळकत खरेदी करण्याचे ठरविले आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरहू मिळकती वरील लिहून देणार मिळकतमालक व विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचा प्रस्तावित मालकी हक्काचा तपशिल दर्शविणारी मिळकत पत्रिका अगर ७/१२ उतारा प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी सदरहू प्रकल्पासंदर्भाने इमारत नकाशा हा नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांनी मंजूर केलेला असून त्याची प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी प्रस्तावित केल्याप्रमाणे इमारत नकाशा नुसार बांधकाम व उक्त प्रकल्पासाठी द्यावयाचे प्रस्तावित असलेल्या मोकळया जागा यांची प्रत/बांधकाम परवानगी प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदरहू प्रकल्पा मधील इमारत नकाशे मंजुरी ही नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून मिळविलेली असून त्यानुसार उक्त प्रकल्पाचे बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र किंवा भोगवट प्रमाणपत्र (कम्प्लीशन सर्टिफिकेट) मिळविण्यासाठी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे वेळोवेळी आवश्यक असेल त्याप्रमाणे विविध प्राधिकरणांकडून शिल्लक असल्यास त्या त्या मान्यता/परवानग्या मिळवतील.

draft copy

आणि ज्याअर्थी उक्त नकाशे मंजूर करताना संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने आणि/किंवा शासनाने काही अटी व शर्ती, निर्बंध निर्धारीत केलेले असल्यास लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर मिळकत विकसित करतांना त्यांचे पालन करण्याचे कबूल केलेले आहे व त्यानुसार उक्त प्रकल्पाचे/प्रकल्पातील इमारतींचे बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटापत्र मिळवून देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी सदर प्लॉट मिळकती संदर्भाने मिळकत बिनशेती प्रयोजनार्थ वर्ग करणेकामीचा मे. जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांचेकडील **आदेश क्रमांक मशा/कक्ष/३/२/रू.क.आ./एसआर/ १९६/२०१७ दिनांक २९.१२.२०१७** असा असून सदरचा आदेश हा सदर प्लॉट मिळकतीचे पूर्वीचे मालकांनी मिळविलेला असून त्यासंदर्भाने लिहून देणार मिळकतमालक व विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे काहीएक दायित्व अगर जबाबदारी नाही.

आणि ज्याअर्थी सद्य स्थितीमध्ये लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी प्रस्तावित केलेला इमारत बांधकाम नकाशा मे. कार्यकारी अभियंता, नगर नियोजन विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी **कमेन्समेंट सर्टिफिकेट क्रमांक एलएनडी/बीपी/सी–१/९८८/२०१९ दिनांक १७.०९.२०१९** अन्वये मंजूर केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी उक्त प्रस्तावित नकाशानुसार उक्त प्रकल्पातील इमारतींचे बांधकामास सुरूवात केलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी लिहून घेणार वाटपग्राही यांना सदरहू प्रकल्पामधील प्रस्तुतचे दस्ताचे कलम १ब मध्ये सविस्तर नमूद केलेली सदनिका/वेश्म खरेदी करण्यास स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव त्यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना दिलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्र ---- चौ.मी. + बाल्कनी क्षेत्र --- चौ.मी. असे एकूण क्षेत्रफळ --- चौ.मी. इतके आहे. तसेच चटई क्षेत्र याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कुपखालील क्षेत्र, केवळ लिहून घेणार यांचे उपयोगा करीता उक्त सदनिकेस उपांगभूत असलेला सज्जा (बाल्कनी) किंवा व्हरांड्याचे क्षेत्र आणि केवळ लिहून घेणार यांचे उपभोगासाठी उक्त सदनिकेस उपांगभूत असलेल्या खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून परंतु सदनिकेच्या अंतर्गत भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले वेश्माचे निव्वळ वापर योग्य चटई क्षेत्र असा आहे. तसेच सदर सदनिकेचे अनुषंगाने लिहून घेणार वाटपग्राही यांना कव्हर्ड पार्कींग क्षेत्र ----- चौ.मी. इतके ॲलॉट करण्यात आलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक व लिहून घेणार वाटपग्राही हे या करारामध्ये आणि सर्व लागू असणाऱ्या कायद्यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या संपूर्ण अटी व शर्ती व करारनिविष्ट यांचे विश्वासपूर्वक पालन होण्यासाठी त्यांची परस्परांची घोषणापत्रे, अभिवेदने व आश्वासने यांवर विश्वास ठेवून, आता यांत यापुढे स्पष्ट करण्यात येणाऱ्या अटी व शर्तींवर स्वेच्छेने हा करार करीत आहेत.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम २०१६ चे कलम ३ व अन्य तरतुदींनुसार सर्व कागदपत्रांची पूर्तता करून सदर प्लॉट मिळकतीवर बांधण्यात येत असलेल्या सदरहू इमारतीची/प्रकल्पाची महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण, मुंबई यांचेकडेस दिनांक --.११.२०१९ रोजी रितसर नोंदणी केलेली असून सदरहू प्रकल्पाचा **नोंदणी क्रमांक ----------** असा असून त्याची प्रत सोबत जोडलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी उक्त अधिनियमाच्या कलम १३ अन्वये लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे लिहून घेणार वाटपग्राही यांचे लाभांत सदर सदनिका मिळकत विक्री करण्याचे मान्य करून सदरचा विक्री करारनामा लिहून व नोंदणी अधिनियम १९०८ चे तरतुदीनुसार नोंदवून देत आहेत.

Draft Copy

प्रस्तुतचे करारात नमूद केलेल्या अटी व शर्तीस अधिन राहून लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक व लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व उभयतांचे दरम्यानचे करारानुसार लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे सदर सदनिका मिळकत लिहून घेणार वाटपग्राही यांना विक्री करण्याचे मान्य करीत असून, लिहून घेणार वाटपग्राही हे सदर सदनिका मिळकत लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेकडून खरेदी करण्याचे मान्य व कबूल करीत आहेत.

त्याअर्थी आता प्रस्तुतचा विक्री करारनामा पुढील गोष्टीस व बाबीस साक्षी असून याद्वारे लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक व लिहून घेणार वाटपग्राही पुढील प्रमाणे मान्य करतात की,

१) लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे सदरहू प्रकल्पासंदर्भाने स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारत नकाशा व इतर नकाशे, तसेच मंजुरीच्या अटी व शर्तीनुसार सदर प्लॉट मिळकतीवर मंजूर इमारत नकाशाशी सुसंगत असलेल्या प्रकल्पाचे **श्याम वृंदावन अपार्टमेंट** या नांवाने बांधकाम पूर्ण करणार आहेत.

परंतु असे की, सदर मंजूर इमारत नकाशामध्ये उपलब्ध एफएसआय नुसार अगर वाढीव एफएसआय नुसार फेरबदल करण्यास, इमारत नकाशा सुधारित करण्यास व सुधारित मंजूर नकाशा नुसार वाढीव बांधकाम करण्यास लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना कायमची संमती दिलेली आहे तसेच लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना बांधकाम करतेवेळी कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलामुळे सदरहू मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करावयाचा असल्यास त्याकामी देखील लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी सदरचे दस्ताने कायमची संमती दिलेली आहे. अशावेळी लिहून घेणार वाटपग्राही यांची संमती घेणे आवश्यक राहणार नाही. मात्र शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलाचे व्यतिरिक्त लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशावेळी जर लिहून घेणार वाटपग्राही यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या सदर सदनिका मिळकतीचे क्षेत्र,

तपशील, स्थिती यामध्ये बदल होत असल्यास त्यावेळी लिहून घेणार वाटपग्राही यांची लेखी संमती घेणे लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.

१अ) लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेकडून खरेदी घेण्याचे कायम केलेली व लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी लिहून घेणार वाटपग्राही यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या प्रस्तुतचे दस्तातील उपरोक्त कलम १ब मधील सदनिकेची उभयतांचे दरम्यान बोलणी व चर्चा होऊन **मोबदला रक्कम रूपये --------/- (अक्षरी रूपये ----------मात्र)** ही चटई क्षेत्रानुसार ठरलेली असून सदरची मोबदला रक्कम आजचे चालू व प्रचलित बाजारभावाप्रमाणे योग्य व वाजवी असून उभयतांना मान्य व कबूल आहे. किंमतीबाबत उभयतांची काहीएक तक्रार नाही. तसेच सदरचे मोबदला रकमेत सदर सदनिकेच्या खरेदीकामी येणारा संपूर्ण खर्च, सदर सदनिका मिळकतीत स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन वीज मीटरसह व इमारतीचे ठिकाणी सामाईक नळ कनेक्शन पुरविणेकामी येणारा खर्च, वस्तू व सेवा कर, एकरकमी व्यवस्थापन खर्च आणि यापुढे सरकारी आदेशानुसार सदर सदनिका मिळकतीत कराव्या लागणाऱ्या गोष्टींचा खर्च अंतर्भूत केलेला नाही. त्या रकमा लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना अलाहिदा द्यावयाच्या आहेत. मात्र सदरचे मोबदला रकमेमध्ये या दस्ताचे अखेरीस **परिशिष्ट–अ** मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे सदनिकेत पुरविण्यात येणाऱ्या सोयीसुविधांचा समावेश आहे. परंतु पुरविण्यात येणाऱ्या सोयीसुविधांशिवाय लिहून घेणार वाटपग्राही यांना जास्तीच्या सोयीसुविधा करून घ्यावयाच्या असल्यास त्याकामी येणाऱ्या खर्चाची रक्कम लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना अथवा त्यांनी नियुक्त केलेले ठेकेदार यांना स्वतंत्र अदा करावयाची आहे.

वर नमूद केल्यानुसार सदर सदनिका मिळकतीची इमारतीमधील सामाईक क्षेत्र व सोयीसुविधा यांच्यासह **एकूण किंमत रक्कम रूपये ----------/- (अक्षरी रूपये ---------- मात्र)** कायम करण्यात आलेली असून सदरहू किंमतीस लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी सदर सदनिका लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेकडून खरेदी घेण्याचे मान्य व कबूल केलेले असून लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर सदनिका लिहून घेणार वाटपग्राही यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

Draft copy

१ब) वर नमूद ठरविण्यात आलेल्या किंमतीपैकी खालील रक्कमेचा भरणा लिहून घेणार वाटपग्राही यांचेकडून लिहून देणार/प्रवर्तक यांना आगाऊ रक्कम/विसार रक्कम/आंशिक प्रदान म्हणून मिळालेली असून त्याचा तपशील खालीलप्रमाणेः–

==========

रक्कम रूपये	**तपशील**
रू. /-	अक्षरी रूपये ---------- मात्र लिहून घेणार यांनी ----------, ---------- शाखेवरील दिनांक ------२०१९ रोजीच्या धनादेश क्रमांक --------- अन्वये लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना दिले.

==========

रू. /- अक्षरी रूपये ---------- मात्र

==========

तसेच लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी उर्वरीत रक्कम लिहून देणार/प्रवर्तक यांना पुढीलप्रमाणे अदा करावयाची आहे, त्याचा तपशील पुढीलप्रमाणेः–

==========

रक्कम रूपये	**तपशील**
रू. /-	अक्षरी रूपये ---------- मात्र लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी आजपासून --- महिने मुदतीत सदर सदनिका मिळकतीवर कुठल्याही राष्ट्रीयीकृत अगर शेड्युल्ड बँकेकडून अगर वित्तीय संस्थेकडून गृहकर्ज घेवून अथवा स्वतः रकमेची तजवीज

करून लिहून देणार/प्रवर्तक यांना बांधकामाचे प्रगतीनुसार अथवा मागणी करताच अदा करावयाचे आहे.

==========

रू. /– अक्षरी रूपये ---------- मात्र

==========

१क) वर नमूद किंमत ही सदनिकेचा ताबा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना देईपावेतो प्रकल्पाच्या बांधकामा संदर्भाने व चालू कामासंदर्भाने लागू असलेले सर्व कर जसे की, वस्तू व सेवा कर, मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी, स्थानिक स्वराज्य संस्था अधिभार, आयकर, इतर कर व उपकर वगळून आहेत. म्हणजेच सदरहू कराची रक्कम ही सदनिकेच्या मोबदला रकमेमध्ये समाविष्ट नाही. तसेच आजमितीस लागू असलेल्या करा व्यतिरिक्त भविष्यात बांधकाम चालू असेपावेतो व त्यानंतरही केंद्र शासन, महाराष्ट्र शासन अथवा स्थानिक स्वराज्य संस्थेने अन्य कोणतेही कर लागू केल्यास ते कर हे देखील वगळून आहे. त्यानुसार सदरहू दस्तान्वये, व्यवहारान्वये, सदरहू सदनिका व इमारतीचे संदर्भाने लागू असलेले सर्व प्रकारचे कर व चार्जेस लिहून घेणार यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे आत अदा करावयाचे आहेत. तसेच राज्य शासन, केंद्र शासन अथवा स्वायत्त/स्थानिक स्वराज्य संस्थेने नव्याने कोणताही कर लागू केल्यास अगर भरावा लागल्यास तो कर देखील लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी भरावयाचा आहे अथवा त्याची रक्कम लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे. मात्र, यदाकदाचित असा कर भरण्याची जबाबदारी आल्यास व ती रक्कम लिहून देणार मिळकतमालक व/अगर विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी लिहून घेणार वाटपग्राही यांचेवतीने भरल्यास सदरहू रक्कम ही लिहून घेणार वाटपग्राही यांचेकडून नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसुल करण्याचा संपूर्ण हक्क लिहून देणार मिळकतमालक व/अगर विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेस आहे व राहील.

Web Copy

तसेच सदर सदनिकेत वीज वापराकामी स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन पुरविणेकामी व इमारतीचे ठिकाणी पाणी वापराकामी सामाईक नळ कनेक्शन पुरविणेकामी येणाऱ्या खर्चापोटी रक्कम रूपये ------/- (अक्षरी रूपये ---------- मात्र) आणि सदरहू प्रकल्पाचे एकरकमी व्यवस्थापन खर्चापोटी रक्कम रूपये ----------/- (अक्षरी रूपये ---------- मात्र) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना सदनिकेच्या ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त वेगळी द्यावयाची आहे. सदरची रक्कम देखील लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी मागणी केलेनंतर, लिहून घेणार यांनी १० दिवसांचे आत लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना अदा करावयाची आहे. तद्नंतरच लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडून इमारतीस सामाईक नळ कनेक्शन व सदर सदनिकेत महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी यांचेकडून स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन मीटरसह मिळवून देतील. तसेच संपूर्ण प्रकल्पामधील सांडपाणी व्यवस्थेकामी नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचे ड्रेनेज लाईनमध्ये जोडणी करून देण्यात येईल. तसेच लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी सदर इमारत/प्रकल्पाचे एकरकमी व्यवस्थापन खर्चापोटी अदा केलेली रक्कम ही लिहून देणार मिळकतमालक व/अगर विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे सदरहू इमारत/प्रकल्पाचे अनुषंगाने स्थापन करण्यात येणाऱ्या असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्सचे नांवाने राष्ट्रीयीकृत अगर शेड्युल्ड बँकेत अथवा सहकारी बँकेत खाते उघडून त्यामध्ये जमा करतील आणि त्या रकमेतून व्यवस्थापन खर्च भागविला जाईल. तसेच भविष्यात सदरहू इमारतीचे/प्रकल्पाचे देखरेखीसाठी, दुरूस्तीसाठी व व्यवस्थापनासाठी सदरची रक्कम अपुरी पडत असल्यास अशावेळी वाटपग्राही यांचा संघ जी वाढीव रक्कम निश्चित करील ती रक्कम लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी अन्य वाटपग्राही यांचेसह सदरहू संघाकडे वेळचे वेळी जमा करावयाची आहे.

या व्यतिरिक्त भविष्यात सदर सदनिका मिळकती संदर्भाने भरावे लागणारे कर व चार्जेस देखील लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी अदा करावयाचे आहेत.

१ड) सदर सदनिकेची लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक व लिहून घेणार वाटपग्राही यांचे दरम्यान ठरलेली किंमत ही वृध्दी मुक्त अशी आहे म्हणजेच सदर किंमतीमध्ये कोणत्याही स्वरूपाची वाढ करण्यात

येणार नाही. मात्र वर नमूद कर तसेच सक्षम प्राधिकरणाने विकास शुल्क व इतर करांमध्ये वाढ केल्यास त्यानुसार व त्याप्रमाणात होणारी वाढीव रक्कम लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना किंमती व्यतिरिक्त त्यांचे हिश्शेराशीनुसार द्यावयाची आहे. मात्र अशावेळी मागणीपत्रासोबत लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी लिहून घेणार वाटपग्राही यांना उक्त अधिसुचना/आदेश/नियम याची प्रत द्यावयाची आहे. त्यानुसार सदर वाढीव रक्कम लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे आत अदा करावयाची आहे.

१इ) लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे सदर सदनिका ज्या इमारतीमध्ये आहे त्याचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर एकूण अंतिम चटई क्षेत्र निश्चित करतील व त्याप्रमाणे प्रस्तावित चटई क्षेत्रामध्ये काही बदल असल्यास त्यानुसार सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवतील व त्यानुसार सदर सदनिकेचे अंतिम चटई क्षेत्र निश्चीत करण्यात येईल व त्यानुसार एकूण किंमत निश्चित करण्यात येईल. मात्र अशी पूर्तता झालेनंतर सदर करारामध्ये नमूद सदर सदनिकेचे चटई क्षेत्रामध्ये ३% पर्यंत कोणतीही वाढ अगर घट (बदल) झाल्यास सदनिकेचे किंमतीमध्ये कोणताही बदल करण्यात येणार नाही. परंतु सदर सदनिकेचे चटई क्षेत्रामध्ये ३% पेक्षा जास्त घट झाल्यास घट झालेल्या क्षेत्राची किंमत जादा रक्कम धरण्यात येईल व सदरची जादा रक्कम ज्या दिनांकास लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना प्राप्त झाली त्या दिनांकापासून नियमात विनिर्दिष्ट केलेल्या वार्षिक व्याजदराने ४५ दिवसाचे आत लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे लिहून घेणार वाटपग्राही यांना परत करतील. तसेच सदर सदनिका मिळकतीचे चटई क्षेत्रामध्ये ३% पेक्षा जास्त वाढ झाल्यास वाढीव क्षेत्राची किंमत लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना, लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी मागणी केल्याचे दिनांकापासून ४५ दिवसाचे आत विनाशर्त अदा करावयाची आहे. सदरहू वाढ अगर घट झाल्यास किंमतीचा दर प्रस्तुत करारातील कलम १ब यांत नमूद चटई क्षेत्राचे किंमतीनुसार प्रती चौ.मी. दराने करण्यात येईल.

Draft Copy

१एफ) प्रस्तुतचे कराराअंतर्गत नमूद लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना कोणत्याही रक्कमा देय असतील त्या रक्कमा करीता लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी पूर्वी दिलेल्या रक्कमा वर्ग करण्याचा व त्यांचे समायोजन करण्याचा हक्क व अधिकार लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना राहील. त्यावर लिहून घेणार वाटपग्राही यांना हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही. त्यानुसार देय रक्कमा लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी वेळोवेळी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना अदा करावयाच्या आहेत.

२.१) लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे याद्वारे कबूल करतात की, सदरहू इमारतीचे नकाशे मंजूर करते वेळी किंवा त्यानंतर व बांधकाम पूर्ण होईपावेतो संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून लादण्यात येतील अशा कोणत्याही असल्यास सर्व अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे, ते पार पाडण्याचे, त्यांचे पालन करण्याचे आणि लिहून घेणार वाटपग्राही यांना सदर सदनिकेचा ताबा सोपविण्यापूर्वी सदनिकेच्या संबंधी स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहेत. मात्र यानुसार स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झालेनंतर कोणत्याही नव्याने अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध आल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेवर राहणार नाही.

२.२) सदर सदनिकेच्या अनुषंगाने उर्वरीत रक्कम अदा करणेसाठीची व ताबा देणेसाठीची मुदत ही लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक तसेच लिहून घेणार वाटपग्राही यांचेसाठी महत्वाची बाब/मुलतत्व आहे. लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे सदरहू इमारतीचे बांधकाम/प्रकल्प पूर्ण करण्याकरीता आणि लिहून घेणार वाटपग्राही यांना सदनिकेचा ताबा देण्याकरीता आणि भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्याकरीता तसेच वाटपग्राही व्यक्तीच्या संघाला सामाईक क्षेत्र सोपविण्यासाठी, आखून दिलेल्या/करारामध्ये नमूद वेळापत्रकास बांधील असलेले त्याचप्रमाणे लिहून घेणार व्यक्ती, सदर करारामध्ये नमूद सर्व देय रक्कमा, हप्ते, आणि यापूर्वी उल्लेखित केल्याप्रमाणे त्याचवेळी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेकडून

बांधकाम पूर्ततेच्या अधिन राहून, करारान्वये लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना देय असलेल्या इतर रक्कमांचे वेळचेवेळी प्रदान करील आणि आंबधने भागवील व देणी पूर्ण करतील.

३) लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक याद्वारे घोषीत करीत आहे की, उक्त इमारतीच्या/प्रकल्पाच्या जमीनीच्या संबंधात आजपर्यंतचे उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक १.१ असून प्रिमियम भरून उपलब्ध झालेला व हस्तांतरणीय विकास खरेदी घेवून वापरण्यात आलेला एफएसआय असे सर्व मिळून केवळ ------ चौ.मी. उपलब्ध असून त्यापैकी ------- चौ.मी. वापरलेला आहे. तसेच लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे चटई क्षेत्र निर्देशांकात वाढ झाल्यास वाढीव व शिल्लक राहिलेला एफएसआय वापरण्याचा हक्क राखून ठेवीत आहे. तसेच लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी उक्त प्रकल्पाला आजमितीस लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अधिमुल्याचे प्रदान करून अतिरिक्त हस्तांतरणीय विकास हक्काचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ घेतलेला आहे. लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक उक्त प्रकल्पाच्या जमीनीवर त्यांच्याकडून वापरावयाचा एकूण ------ चटई क्षेत्र निर्देशांक उघड करीत आहे आणि लिहून घेणार वाटपग्राही व्यक्ती, सदर चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करून आणि घोषित प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजून लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेकडून सदर सदनिका खरेदी घेण्याचे मान्य करीत आहे. तसेच याउपरही भविष्यात कोणत्याही कारणास्तव सदरहू प्रकल्पाचे/इमारतीचे संबंधाने लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या बदलाने वर नमूद उपलब्ध चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदर वाढीव चटई क्षेत्रावर लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचा मालकी हक्क राहील व त्यानुसार सदर वाढीव चटई क्षेत्रानुसार वाढीव बांधकाम करण्याचा हक्क लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना राहील. त्यावर लिहून घेणार वाटपग्राही यांना कोणताही अधिकार राहणार नाही व त्याकामी कोणतीही हरकत घेता येणार नाही. मात्र इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होवून तसेच भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवून प्रकल्प वाटपग्राही व्यक्तीच्या संघाला हस्तांतरीत झालेनंतर सदर कोणत्याही चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये वाढ झाल्यास सदरचे वाढीव चटई क्षेत्र हे वाटपग्राही व्यक्तीच्या संघाला सामाईक हक्काचे व अधिकाराचे म्हणून वर्ग करण्यात येईल.

Draft Copy

४.१) जर लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर प्रकल्प/इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून लिहून घेणार वाटपग्राही यांना मुदतीत कब्जा देण्यास कसूर केल्यास अशा प्रसंगी लिहून घेणार वाटपग्राही सदरचा व्यवहार रद्द करू इच्छीत नसल्यास, त्यावेळे पावेतो लिहून घेणार/वाटपग्राहीकडून लिहून देणार विसकनकर्ते/प्रवर्तक यांना किंमती पोटी जेवढी रक्कम प्राप्त झालेली आहे, त्या रक्कमेवर विलंबाच्या प्रत्येक महिन्यासाठी १८% द.सा.द.शे. दराने व्याज किंवा नियमात विनिर्दिष्ट यापेक्षा जे जास्त असेल ते व्याज ताबा/कब्जा देण्यात येईपर्यंत लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे लिहून घेणार वाटपग्राही यांना देण्याचे मान्य करीत आहेत. याउलट या कराराच्या अटींनुसार लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना देय असलेल्या सर्व प्रलंबीत रक्कमा मुदतीत अदा न केल्यास रक्कम देय असेल त्या दिनांकापासून १८% द.सा.द.शे. व्याज किंवा नियमात विनिर्दिष्ट या पेक्षा जे जास्त असेल त्याप्रमाणे लिहून घेणार वाटपग्राही हे लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना व्याज देण्याचे मान्य करीत आहेत.

४.२) वरील उपखंड (४.१) च्या बाबतीत आकारावयाच्या व्याजाच्या लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांच्या हक्कास बाधा न आणता, या करारान्वये (संबंधीत प्राधिकरणाकडून आकारण्यात येणाऱ्या करांचा लिहून घेणार वाटपग्राही यांचा प्रमाणशीर हिस्सा आणि इतर कर, जावक रक्कमा यासह) लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम/रक्कमा ह्या देय दिनांकास प्रदान करण्यास कसूर करण्याऱ्या वाटपग्रही व्यक्तीस संबंधीचा आणि तीन हप्त्याचे प्रदान करण्यास कसूर करणाऱ्या वाटपग्राही व्यक्ती संबंधीचा स्वत:च्या मताने करार कायमस्वरूपी रद्द करण्याचा एकतर्फी हक्क लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना राहील.

परंतु लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक प्रस्तुतचा करार समाप्त करण्याचा त्यांचा उद्देश असल्याची व करार समाप्त करण्याच्या उद्देशाच्या संबंधातील भंग झालेल्या अटी व शर्ती नमूद करून तशी १५ दिवस मुदतीची नोटीस लिहून घेणार वाटपग्राही यांना त्यांनी दिलेल्या पत्त्यावर लिहून देणार

विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेकडून नोंदणीकृत पोहोच देय डाकेने देण्यात येईल. सदर नोटीस कालावधीमध्ये लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी नमूद केलेला किंवा केलेल्या शर्त भंग दूर करण्यास लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी कसूर केल्यास सदरची १५ दिवसाची मुदत संपलेनंतर लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक सदरचा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि त्यानुसार सदरचा करार समाप्त झाल्यावर लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक त्यास योग्य वाटेल अशा संपूर्ण स्वेच्छानिर्णयाने सदर सदनिका मिळकत त्रयस्थ इसमांस विक्री करण्यास हक्कदार असेल व तसे लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना स्वातंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, वर नमूद केल्या नुसार सदर करार समाप्त झाल्यावर लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे लिहून घेणार यांना, त्या तारखेपावेतो लिहून घेणार/प्रवर्तक यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना अदा केलेल्या किंमतीचे हप्त्याचे एकूण रक्कमेपैकी ५% रक्कम परिसापन हानीच्या स्वरूपात कपात करून तसेच इतर कोणत्याही देय असणाऱ्या कोणत्याही रक्कमेच्या समायोजनेस व वसुलीस अधिन राहून उर्वरीत रक्कम करार समाप्तीच्या दिनांकापासून ३० दिवसात बिनव्याजी परत करतील. सदर रक्कमेवर कोणतेही व्याज देण्यास लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक जबाबदार असणार नाही. तसेच लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी करापोटी कोणतीही रक्कम दिलेली असल्यास व ती शासनास/स्वायत्त संस्थेस अदा झालेली असल्यास ती अगर तशा रक्कमा लिहून घेणार वाटपग्राही यांना परत करण्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांची राहणार नाही.

५) लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर इमारतीत व सदनिकेमध्ये पुरविण्याच्या सुविधा, खिळण्या व जोडण्या (fixtures and fittings) आणि स्वच्छता विषयक जोडण्या व उद्‌वाहन असल्यास या सारख्या सोयीसुविधा यांचे तपशिलासह सविस्तर माहिती या करारासोबत जोडलेल्या **परिशिष्ट–अ** मध्ये नमूद करून दिलेली आहे. Draft Copy

६) लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे लिहून घेणार वाटपग्राही व्यक्तीला वाटपग्राही व्यक्तीने प्रस्तुतचे करारामध्ये नमूद सर्व देयकांचे प्रदान देय दिनांकास केल्यास, **दिनांक ३१.०३.२०२४ रोजी** किंवा त्यापूर्वी सदर सदनिका/वेश्माचा ताबा देतील. जर लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी लिहून घेणार वाटपग्राही यांचेकडून सर्व देयकांचे वेळेवर प्रदान होवून देखील वर नमूद दिनांकास लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे अवाक्या बाहेरील कारणांमुळे लिहून घेणार वाटपग्राही यांना कब्जा देण्यास कसूर केल्यास/कसूर करीत असल्यास किंवा हयगय करीत असल्यास तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याचे दिनांकापासून व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याचे दिनांकापर्यंत वरील खंड ४.१ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक सदनिकेच्या सबंधात लिहून घेणार वाटपग्राही यांचेकडून मिळालेल्या किंमतीच्या रक्कमेचा परतावा करण्यास जबाबदार असेल. अशा प्रकारे लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी वर नमूद केल्यानुसार सदर सदनिका मिळकती संदर्भाने अदा केलेली संपूर्ण किंमतीची रक्कम व्याजासह मागणी केल्यास व त्यानुसार लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी किंमतीची रक्कम + व्याज यांचा परतावा केल्यास सदर सदनिका मिळकतीवर लिहून घेणार/वाटपग्राही यांचा कोणताही हक्क राहणार नाही व प्रस्तुतचा करार समाप्त होईल.

परंतु लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक ज्या इमारतीमध्ये सदनिका/वेश्म असेल ती इमारत पूर्ण होण्यास जर–

(अ) युद्ध, नागरी विक्षोभ, संचारबंदी किंवा नैसर्गिक आपत्ती जसे भूकंप, अतिवृष्टी, पूर वगैरेमुळे बांधकाम रोखले गेल्यास तर

(ब) शासनाची, न्यायालयाची आणि किंवा इतर सार्वजनिक अथवा प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम, अधिसूचना या कारणांमुळे विलंब होत असेल तर,

(क) शासन/प्राधिकारणाकडून कोणतीही परवानगी मिळण्यास विलंब होत असेल तर,

(ड) कामगारांचे संप अथवा पुरेसे कामगार व आवश्यक ती यंत्रसामुग्री वेळेत उपलब्ध न झाल्यास अथवा बांधकाम करतांना यंत्रसामुग्रीतील बिघाड व त्यामुळे होणारा विलंब, अथवा बांधकामाचे दरम्यान झालेला अपघात व इतर अडचणींचे निवारणासाठी जास्त वेळ लागत असेल तर,

(इ) बांधकामाचे अनुषंगाने संमत झालेले नवीन कायदे, नियम व परिपत्रके आणि त्यातील अटी व शर्तींची पूर्तता करण्यास जादा कालावधी लागत असेल तर,

(ई) लिहून घेणार वाटपग्राही यांचेकडून कसुर झाला असेल तर,

उपरोक्त तारखेस सदनिकेचा ताबा देण्यासाठी विनाव्याज मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

७.१) **ताबा घेण्यासाठी कार्यपद्धती:**

लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविल्यावर आणि करारानुसार लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी केलेल्या संपूर्ण प्रदानानुसार ०७ दिवसांचे आत लिहून घेणार वाटपग्राही यांना ताबा स्विकारणे संदर्भाने लेखी कळवतील व ताबा लेखी स्वरूपात देवू करतील. तसेच अशा नोटीसीचे ३ महिन्यांचे आत लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे लिहून घेणार वाटपग्राही यांचे लाभात तसेच वाटपग्राही संघांची स्थापना करून संघाचे लाभांत आवश्यक तो अंतिम हस्तांतरण दस्त करून देतील. त्यात कसूर झाल्यास लिहून घेणार वाटपग्राही यांची क्षतिपूर्ती करण्याचे लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे मान्य करीत आहेत व हमी देत आहेत. लिहून घेणार वाटपग्राही हे लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी किंवा यथास्थिती, वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारीत केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य व कबूल करीत आहेत. सदर ताबा स्विकारणेपूर्वी प्रस्तुतचे करारानुसार लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी संपूर्ण देय रक्कमा, किंमतीच्या रक्कमा, करांच्या रक्कमा, विलंबाचे कालावधीचे व्याज असल्यास त्या रक्कमा अगर इतर रक्कमा लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना देणे बंधनकारक राहणार आहे. सदर रक्कमा पूर्णपणे अदा केल्याशिवाय लिहून घेणार वाटपग्राही यांना सदर सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा देण्यात येणार नाही आणि तोपर्यंत लिहून घेणार वाटपग्राही यांना सदर सदनिकेत हक्क प्राप्त होणार नाहीत. तसेच लिहून घेणार वाटपग्राही व लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर सदनिकेचे अनुषंगाने एकमेकांशी शीर्षकात नमूद केलेल्या पत्त्यावर संपर्क साधून लेखी स्वरूपात पत्रव्यवहार करावयाचा आहे.

Digital Copy

७.२) लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी वर नमूद केल्यानुसार रक्कमांचे प्रदान केल्यानंतर लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर सदनिका वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहे असे कळविणारी लेखी नोटीस लिहून घेणार वाटपग्राही यांना दिल्यापासून १५ दिवसांचे आत लिहून घेणार वाटपग्राही हे सदर सदनिका मिळकतीचा ताबा घेतील.

७.३) सदनिकेचा ताबा घेण्यास लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी कसूर केल्यास: वर नमूद कलम/खंड ७.१ नुसार लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेकडून लेखी सुचना प्राप्त झाल्यावर लिहून घेणार वाटपग्राही हे लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेकडून आवश्यक दस्ताऐवजे करून दिल्यावर ताबा घेतील आणि लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे लिहून घेणार वाटपग्राही यांना सदर सदनिकेचा ताबा देतील. जर लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी मुदतीत ताबा घेण्यास कसूर केल्यास लागू असेल त्याप्रमाणे लिहून घेणार वाटपग्राही देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमीतपणे पात्र असतील.

७.४) जर लिहून घेणार वाटपग्राही यांना सदर सदनिकेचा ताबा दिल्याचे दिनांकापासून पाच वर्षाचे कालावधीत, सदर सदनिकेमध्ये किंवा ज्या इमारतीमध्ये सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेले साहित्य, कारागिरी, दर्जा वा सेवेची तरतूद ह्या कराराप्रमाणे नमूद असलेल्या तपशीलाप्रमाणे नसल्यास अगर कोणतेही बांधकामात दोष असल्यास सदरच्या बाबी, दोष लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे निदर्शनास आणून दिलेनंतर, जेथे शक्य असेल तेथे, लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे स्वत:च्या खर्चाने असे दोष दूर करतील आणि असे दोष दूर करणे शक्य नसल्यास त्याबाबतीत लिहून घेणार वाटपग्राही हे अधिनियमान्वये तरतूद केलेल्या रितीने अशा दोषाबद्दल लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेकडून नुकसान भरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर इमारतीमध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा साहित्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर ते प्रकरण ताबा सुपुर्द केल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षाच्या कालावधीत लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी

नियामक प्राधिकरणाकडून निर्धारीत करण्यात येईल अशी फी प्रदान केल्यावर, स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम २०१६ चे कलम ७२ अन्वये अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल. तसेच लिहून घेणार वाटपग्राही यांच्या सदर बाबींच्या दैनंदिन वापरामुळे, चुकीच्या वापरामुळे, अगर लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर सुविधा, बाबी पुरविल्यानंतर त्यांचे स्वरूप अगर त्यामध्ये लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी बदल केलेले असल्यास अगर इतर तत्सम कारणामुळे कोणतीही तोडफोड, दोष निर्माण झालेले असल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांची राहणार नाही.

७.५) नाशिक शहर व परिसरातील तापमान हे लहरी व संमिक्ष स्वरूपाचे असून दिवसा प्रचंड प्रमाणात उष्णता व रात्री थंडी असते आणि त्यामुळे इमारती व बांधीव मिळकतींचे आतील व बाहेरील भिंतीना मोठया प्रमाणात तडे/क्रॅक जातात व सदरचे तडे जाण्याचे प्रमाण केवळ ५ ते १० टक्के असते. भिंतींना तडे जाणे हा बांधकामातील दोष नसून ते वातावरणातील बदलामुळे होते. सदरची बाब लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी लिहून घेणार वाटपग्राही यांना सदर सदनिकेची बुकींग करतेवेळी सांगितलेली असून ती लिहून घेणार वाटपग्राही यांना मान्य व कबूल असून त्याबाबत त्यांची लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेविरूध्द काहीएक तक्रार नाही. त्यामुळे लिहून घेणार वाटपग्राही यांना भविष्यात सदर सदनिकेचा बांधकामाचा दर्जा, स्वरूप, क्षेत्राचे मोजमाप, पुरविण्यात आलेल्या सोयीसुविधा, त्यांचा दर्जा व सदनिकेच्या कब्जाबाबत लिहून देणार मिळकतमालक व/अगर विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेविरूध्द कुठल्याही मे. कोर्टात, ग्राहक मंचात अगर स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण यांचेकडेस तक्रार, दावा करता येणार नाही.

८) लिहून घेणार वाटपग्राही हे सदर सदनिका मिळकतीचा मंजूर प्रयोजनाकामी म्हणजेच निवास/रहिवास प्रयोजनासाठीच वापर करतील. तसेच लिहून घेणार वाटपग्राही यांना सदरचे सदनिकेसोबत जे वाहनतळ ॲलॉट करण्यात आलेले आहे त्या वाहनतळाचा वापर केवळ वाहनतळ या प्रयोजनसाठीच करावयाचा असून सदरचे जागेवर कुठल्याही स्वरूपाचे कच्चे अगर पक्के स्वरूपाचे बांधकाम करावयाचे नाही.

Draft Copy

९) लिहून घेणार/वाटपग्राही, इमारतीमधील उर्वरीत गाळा व सदनिकांचे इतर वाटपग्राहींसह लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे स्वमताने व स्वेच्छानिर्णयाने ठरवील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था, संघ किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि त्या प्रयोजनार्थ, प्रस्तावित संस्थेच्या संघाची उपविधीसह नोंदणी आणि किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवजांवर वेळोवेळी सही करतील व ते करून देतील आणि लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना वाटपग्राहीच्या सामाईक संघाची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणून, लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी लिहून घेणार वाटपग्राही यांना कागदपत्रे व/अगर दस्तऐवज पाठविल्यापासून, ०७ दिवसांचे आत ते लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी सदरचे कागदपत्रे/दस्तऐवजे यथोचितरित्या भरून, त्यावर सही करून लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचेकडे परत पाठविण्याचे आहेत. यथास्थिती सहकारी संस्था किंवा कंपनीचा निबंधक किंवा अन्य कोणताही सक्षम प्राधिकारी याद्वारे आवश्यक असेल त्याप्रमाणे, उपविधीचा मसुदा किंवा ज्ञापन आणि किंवा संस्थापन नियमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले गेले असतील तर त्याबाबत लिहून घेणार वाटपग्राही हरकत घेणार नाही.

१०) लिहून घेणार वाटपग्राही हे सदर करारनाम्यानुसार लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे मागणी करतील त्यानुसार १५ दिवसाचें आत खालील रक्कमा लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना देतील.

(अ) संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी होणारी खर्चाची रक्कम.

(ब) पाणी, विद्युत आणि इतर उपयुक्त सुविधा व सेवा जोडणीपोटी जमा करावयाची रक्कम.

(क) संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनीच्या खर्चाकरीता एकरकमी व/अगर तात्पुरत्या मासिक अंशदानापोटी जमा करावयाची रक्कम.

(ड) या व्यतिरिक्त अधिनियमानुसार प्रवर्तकाचे दायीत्व नसलेली सदनिका/प्रकल्पासंदर्भाने अदा करावी लागेल ती रक्कम.

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

(इ) संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फीपोटी रक्कम.

११) **लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे प्रतिनिधीत्व आणि आश्वासने:**

लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे याद्वारे पुढीलप्रमाणे वाटपग्राहीचे प्रतिनिधित्व करीत आहे आणि आश्वासन देत आहे, ते येणेप्रमाणेः-

(एक) प्रवर्तकाकडे या करारनाम्यास जोडलेल्या मालकी हक्क अहवालामध्ये घोषित केल्याप्रमाणे प्रकल्पाच्या जमीनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्री योग्य मालकी हक्क आहे आणि प्रकल्पाच्या जमीनीवर विकासकामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमलबजावणी करीता प्रकल्पाच्या जमीनीचा वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशीर कब्जा देखील आहे.

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

(तीन) मालकी हक्क अहवालामध्ये प्रकट केलेल्या भाराव्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमीनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.

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

(पाच) प्रकल्पाच्या प्रकल्प जमीनीच्या आणि उक्त इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दिलेल्या सर्व मान्यता, लायसन्स व परवाने वैध आणि विद्यमान आहेत, कायद्याची रितसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले आहेत आणि याशिवाय प्रकल्पाच्या जमीनीच्या आणि उक्त जमीनीच्या व उक्त इमारतीच्या/भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने द्यावयाच्या सर्व मान्यता, लायसन्स व परवाने कायद्याची रितसर प्रक्रिया अनुसरून मिळविले जातील आणि, प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमीनीच्या इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) व सामाईक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायद्यांचे पालन केले जाईल.

Draft Copy

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

(सात) प्रवर्तक, ज्यामुळे या करारनाम्याखालील वाटपग्राहीच्या हक्कास कोणत्याही रीतीने बाधा पोहोचेल असा सदर सदनिकेसह, प्रकल्पाच्या जमीनीच्या संबंधात कोणत्याही व्यक्तिशी किंवा पक्षाशी विक्रीचा कोणताही करारनामा आणि किंवा विकसन करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा करणार नाही.

(आठ) प्रवर्तक अशी पृष्टी देत आहे की, या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने, वाटपग्राहीला सदर सदनिकेचे विक्री करण्यापासून ज्या कोणत्याही असेल अशा कोणत्याही रितीने निर्बंधीत केलेले नाही.

(नऊ) प्रवर्तक या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने, वाटपग्राहीच्या संघास सरेचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करून देते वेळी, वाटपग्राहीच्या संघाकडे संरचनेच्या सामाईक क्षेत्रांचा कायदेशीर, रिक्त, शांततापूर्ण, प्रत्यक्ष ताबा सुपूर्द करील.

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

(अकरा) मालकी हक्क अहवालामध्ये उघड केलेले असेल त्याखेरीज प्रवर्तकास प्रकल्पाच्या जमीनीच्या आणि किंवा प्रकल्पाच्या संबंधात, शासनाकडून किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडून किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा कोणत्याही कायदे मंडळाच्या अधिनियमित, शासकीय अध्यादेश, आदेश,

अधिसुचना याद्वारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहणाच्या कोणत्याही नोटीसीसह कोणतीही नोटीस मिळालेली नाही किंवा प्रवर्तकावर बजावलेली नाही.

१२) सदर सदनिका ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तींना एकत्रित आणण्याच्या हेतुने लिहून घेणार वाटपग्राही स्वतः किंवा त्याचेतर्फे हक्क सांगणारे इसम, प्रतिनिधी, वंशवारस हे याद्वारे प्रवर्तकासोबत पुढील प्रमाणे प्रसंविदा करतात की,

(एक) ज्या तारखेस सदनिकेचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून सदर सदनिका वाटपग्राही स्वत:च्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवील आणि ज्या इमारतीत सदर सदनिका आहे त्या इमारतीचे नियम, विनियम किंवा उपविधी या विरूद्ध असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला कोणताही बाधा पोहचविणार नाही अथवा आवश्यक असल्यास स्थानिक प्राधिकरणाच्या मान्यतेशिवाय, ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा खुद्द सदनिकेमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही, फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(दोन) ज्या वस्तु जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरूपाच्या आहेत वा ज्या इतक्या जड आहेत की, ज्या सदनिकेस, इमारतीस, इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तुंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधीत स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तुंचचा सदर सदनिकेमध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशद्वारासह ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीचा जिना, सामाईक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याचा संभव असेल असे जड पुडके (पॅकेजेस) वाहून नेतांना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीला किंवा सदनिकेला वाटपग्राहीच्या निष्काळजीपणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहोचल्यास त्याबाबतीत वाटपग्राही उल्लंघनाच्या परिणामास जबाबदार असेल.

Draft Copy

(तीन) उक्त सदनिकेची सर्व अंतर्गत दुरूस्ती ही, त्याच्या स्वत:च्या खर्चाने करील, आणि सदर सदनिका प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम, विनियम आणि उपविधी याविरूद्ध सदनिका ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा सदनिकेमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा सदनिकेला कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहचविणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतूदीचे उल्लंघन करणारी कोणतीही कृती करील त्या प्रसंगी, वाटपग्राही हा संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाला आणि किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असेल.

(चार) सदनिका किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा सदनिकेमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या इमारतीमध्ये सदनिका आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंगसंगती व त्याचे योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि सदनिकेमधील आणि त्याचा अन्योन्यप्रभावी भाग, मलवाही, गटार, नळ चांगल्या व दुरूस्ती योग्य स्थितीत ठेवील आणि विशेषत: निवास व ज्या इमारतीत सदनिका आहेत, त्या इमारतीच्या इतर भागांचे संरक्षण यासाठी आणि प्रवर्तक आणि किंवा संस्था किंवा मर्यादित कंपनी यांच्या लेखी पूर्व परवानगी शिवाय सदनिकेतील खांब (कॉलम्स), तळई, भिंती, लादी किंवा प्रलंबित काँक्रीट सिमेंट (आरसीसी), पर्डीज किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नी लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहचविणार नाही.

(पाच) प्रकल्पाच्या जमीनीचा व ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही विमा शुन्यवत किंवा शुन्य करण्याजोगा होईल किंवा ज्याद्वारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव हप्ता देय होईल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करणार नाही किंवा करण्यास परवानगी देणार नाही.

(सहा) प्रकल्पाच्या जमीनीच्या आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीच्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात सदर सदनिकेतून घाण, कचरा, चिंध्या, केरकचरा किंवा इतर वस्तु टाकणार नाही किंवा टाकण्यास परवानगी देणार नाही.

(सात) ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीशी संबंधीत पाणी, वीज किंवा इतर कोणतीही सेवा देण्यासाठी संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासनाने मागणी केलेल्या सुरक्षाठेवीचा त्याचा हिस्सा, प्रवर्तकाने मागणी केल्यापासून पंधरा दिवसात प्रवर्तकाला प्रदान करील.

(आठ) वाटपग्राहीने, निवासी प्रयोजना व्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनांसाठी सदनिकेच्या वापरात बदल केल्यामुळे, संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण आणि/किंवा शासन आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरण यांच्याकडून आकारण्यात आलेले स्थानिक कर, पाणी पट्टी, विमा व असे इतर कर कोणतेही असल्यास, यामधील जी वाढ होईल ती सोसील अथवा प्रदान करील.

(नऊ) वाटपग्राहीकडून या करारा अंतर्गत देय असलेली सर्व देणी प्रवर्तकाला पूर्णत: चुकती केली जाई पर्यंत वाटपग्राही सदरची सदनिका भाड्याने, पोटभाड्याने देणार नाही अथवा तिचे हस्तांतरण, अभिहस्तांतरण करणार नाही किंवा या करारातील हितसंबंध किंवा लाभ विषयक गोष्टी देवून टाकणार नाही किंवा सदनिकेचा कब्जा देवून टाकणार नाही.

(दहा) वाटपग्राही व्यक्ती ही संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघाने सुरूवातीला स्विकारलेले असतील असे सर्व नियम व विनियम यांचे उक्त इमारत व त्यामधील सदनिका यांचे संरक्षण व परिरक्षण करण्यासाठी आणि संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण व शासन आणि इतर सार्वजनिक संस्था यांचे त्यावेळी असलेले बांधकाम विषयक नियम, विनियम व उपविधी यांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी ते नियम व विनियम यामध्ये वेळोवेळी घातलेली भर, केलेले फेरबदल किंवा केलेल्या सुधारणा यांचे पालन व अनुपालन करील. वाटपग्राही व्यक्ती इमारतीतील सदनिकेच्या भोगवट्या संबंधात व तिच्या वापरासंबंधात संस्था/मर्यादित कंपनी/शिखर मंडळ/ महासंघ यांनी घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तींचेही पालन व अनुपालन करील आणि या कराराच्या अटीनुसार असलेले कर, खर्च किंवा इतर देणी नियमीतपणे व वेळेवर प्रदान करील व अंशदान देईल.

Draft Copy

(अकरा) संस्था/मर्यादित कंपनी/शिखर मंडळ/महासंघ यांचे नांवे असलेल्या इमारतीत जेथे सदर सदनिका स्थित आहे, अशा इमारतीच्या संरचनेच्या अभिहस्तांतरणपत्राचे निष्पादन होईपर्यंत, वाटपग्राही व्यक्ती, हा प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांच्याशिवाय सर्व वाजवी वेळेत उक्त इमारतीमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागांमध्ये प्रवेश करण्याबाबत त्याच स्थिती व परिस्थितीत पाहण्यासाठी व तपासण्यासाठी परवानगी देईल.

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

(तेरा) वाटपग्राही, सदरहू प्रकल्पामधील अथवा उक्त इमारती मधील इतर वेश्म/सदनिका हे प्रवर्तक यांनी त्यांचे मर्जीने त्रयस्थ इसमास विक्री करण्यास कधीही कोणतीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत, तसेच लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी उक्त इमारतीचे अभिहस्तांतरण संस्था किंवा संघ यांच्या नांवे निष्पादित केले नंतरही, जर काही वेश्म/सदनिका विक्रीस शिल्लक असतील तर त्या विक्रीस शिल्लक वेश्म/सदनिका विक्रीस व त्याकामी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना त्यांचे वतीने इसमांना उक्त इमारतीमध्ये वा तिच्या कोणताही भागांमध्ये प्रवेश करण्याबाबत अगर कार्यवाही करण्याबाबत हरकत करणार नाही.

१३) लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हा वाटपग्राही व्यक्तीकडून त्याला आगाऊ रक्कम किंवा ठेव म्हणून मिळालेल्या रक्कमा, सहकारी संस्था किंवा कपंनीस चालना देण्यासाठी भाग भांडवल म्हणून मिळालेल्या रक्कमा या संबंधात किंवा देणी, कायदेशीर आकार याकरीता एक स्वतंत्र खाते चालू ठेवील आणि त्या रक्कमा ज्या प्रयोजनांसाठी मिळालेल्या आहेत त्या प्रयोजनासाठीच केवळ त्यांचा वापर करील.

१४) या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा सदर सदनिका किंवा उक्त भुखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायद्यातील इनामपत्र, पट्टांतरण किंवा अभिहस्तांतरण करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. लिहून घेणार वाटपग्राही यांना विक्री करावयाच्या सदनिकेच्या संबंधात याद्वारे केलेल्या कराराखेरीज व त्या व्यतिरिक्त त्यांना कोणाताही दावा करता येणार नाही, आणि यांत यापूर्वी नमूद केल्याप्रमाणे इमारतीची उक्त संरचना ही संस्था/मर्यादित कंपनी किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत व प्रकल्पाची जमीन शिखर संस्था/महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत सर्व मोकळ्या जागा, वाहनतळाच्या जागा, जिने, सज्जे, मनोरंजनाच्या जागा लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे मालमत्तेत राहतील.

१५) लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो सदनिका गहाण ठेवणार नाही किंवा भार आकारणार नाही आणि जर असे गहाण वा भार आकारण्यात आले तर, त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी असे गहाण किंवा भार ज्या वाटपग्राही व्यक्तीने सदनिका घेतली आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या हितसंबंधाला बाधा आणणार नाही.

१६) **बंधनकारक परिणाम:** लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदर करारनामा लिहून घेणार वाटपग्राही यांना निष्पादनासाठी दिलेपासून १५ दिवसांचे आत लिहून घेणार यांनी सदर करार तसेच अदा करावयाचे रक्कमा व त्यांचे तपशिल व इतर बाबी यांची पूर्तता करून दस्त निष्पादित करून लिहून देणार यांना परत करावयाचा आहे. तसेच दस्त नोंदणी कामी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक सांगतील त्यावेळी, त्यादिवशी संबंधित मे. दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहून दस्त नोंदणी कार्यवाही पूर्ण करावयाची आहे. त्यानुसार जो पावेतो सदरचा दस्त हा संबंधित मे. दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये नोंदणी होत नाही तो पावेतो सदर दस्ताचा अंमल सुरू होणार नाही आणि तो पावेतो लिहून देणार व लिहून घेणार वाटपग्राही यांचेवर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाहीत.

Draft Copy

जर लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी हा करारनामा प्राप्त झाल्याचे दिनांकापासून १५ दिवसांचे आत लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना निष्पादित करून सुपूर्द करण्यास आणि किंवा विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी जसे जसे कळविले असेल तसे तसे त्याच्या नोंदणीसाठी संबंधित मे. दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहण्यास कसूर केल्यास, त्यानंतर लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक ही चुक दुरूस्ती करण्यासंबंधी लिहून घेणार वाटपग्राही यांना एक नोटीस पाठवील. लिहून घेणार वाटपग्राही यांना नोटीस मिळाल्याच्या दिनांकापासून ०७ दिवसांचे आत त्यांनी ती चुक दुरूस्त केली नाही तर लिहून घेणार वाटपग्राही यांचे अर्ज एकतर्फी रद्द करण्याचे हक्क लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना प्राप्त राहतील आणि त्यानुसार लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी अर्ज रद्द केल्यास लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे आरक्षित रक्कमेसह याच्याशी संबंधीत भरणा केलेल्या सर्व रक्कमा, कोणत्याही असोत त्यामधून ५% रक्कम खर्च व नुकसान भरपाई पोटी कपात करून उर्वरीत रक्कम बिनव्याजी कोणत्याही भरपाई शिवाय लिहून घेणार वाटपग्राही यांना परत करतील.

१७) **संपूर्ण करार:** प्रस्तुतचा करार, त्याच्या अनुसुची परिशिष्टांसह यातील विषय वस्तुच्या संबंधातील पक्षकारांचा संपूर्ण करार प्रस्थापीत करतो आणि यथास्थिती, सदर सदनिका संबंधात पक्षकारांमधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटपपत्रे, पत्रव्यवहार कोणत्याही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यवस्था निष्प्रभावित करतो.

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

१९) **लिहून घेणार वाटपग्राही व्यक्ती/उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्ती यांना या कराराच्या तरतूदी लागे असणे:** यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या सर्व तरतुदी व दायीत्वे आणि प्रकल्पाशी संबंध या अंतर्गत उद्भवणारी आंबधने (वेश्म/सदनिकेच्या) कोणत्याही उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्तींना समानतेने लागू असतील आणि त्यांच्या विरूद्ध अंमलात आणण्याजोग्या असतील, हस्तांतराच्या बाबतीतील सर्व उद्देश

व प्रयोजने याकरीत (वेश्म/सदनिका) यांसहीत उक्त आंबधने असतील अशी यातील पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील पक्षकारांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

२०) **अनेकविधता:** या कराराची कोणतीही तरतुद हा अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा याअन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर कायद्यान्वये शुन्यवत असल्याचे किंवा अंमलात आणण्याजोगे नसल्याचे ठरविण्यात आले असेल तर, कराराच्या अशा तरतुदी या कराराच्या प्रयोजनाशी वाजवीरित्या विसंगत नसतील तेथवर सुधारणा केल्या असल्याचे किंवा वगळण्यात आल्या असल्याचे समजण्यात येईल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथास्थिती, लागू असलेल्या कायद्याशी सुसंगत करून काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरीत तरतुदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैध ठरतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.

२१) **करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिश्याची गणना करण्याची पद्धत:** या करारात जेथे जेथे लिहून घेणार वाटपग्राही यांना प्रकल्पातील अन्य वाटपग्राही व्यक्तींसह सामाईकात कोणतेही प्रदान करणे विनिर्दिष्ट केले असेल, तेथे तेथे प्रकल्पातील सर्व वेश्म/सदनिकांचे एकूण चटई क्षेत्राशी सदर सदनिकेचे चटई क्षेत्राचे प्रमाणानुसार लिहून घेणार वाटपग्राही यांचे खर्चाचा हिस्सा राहील.

२२) **अतिरिक्त हमी:** प्रस्तुतचे दस्तातील दोन्ही पक्षकार मान्य करतात की, या कराराच्या तरतुदी किंवा यामध्ये पूर्वकल्पीत केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक वाजवीरित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे, यामध्ये विशेषत: तरतूद करण्यात आलेले विलेख निष्पादन करतील, ते अभिस्वीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि इतर कार्यवाही करतील किंवा या अन्वये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहारास अनुलक्षून याअन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरण करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपूर्ण करतील.

Digital Copy

२३) **निष्पादनाचे ठिकाण:** लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक व लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी सदरचा दस्त परस्पर संमतीने नाशिक येथे निष्पादित करावयाचा असून, निष्पादित केल्यानंतर सदर कराराची नोंदणी नाशिक येथील मे. दुय्यम निबंधक कार्यालयात करण्यात येईल. म्हणून प्रस्तुतचा करार हा नाशिक येथे निष्पादित करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

२४) लिहून घेणार वाटपग्राही आणि/किंवा लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे नोंदणी अधिनियमात विहीत केलेल्या कालमर्यादेत प्रस्तुतचा करार व त्यास अनुषंगून होणारा अंतिम हस्तांतरण दस्त संबंधित नोंदणी कार्यालयामध्ये सादर करतील आणि लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक हे नोंदणी कार्यालयात उपस्थित राहतील आणि त्याचे निष्पादन कबुल करतील.

२५) या करारनुसार लिहून घेणार वाटपग्राही व लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांच्यावर बजावयाच्या सर्व नोटीशी या लिहून घेणार वाटपग्राही व्यक्ती किंवा लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या लिहून घेणार वाटपग्राही व्यक्ती व लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे प्रस्तुतचे दस्ताचे सुरूवातीस अगर याखाली नमूद पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने टपाल दाखला घेवून यथोचितरिरत्या बजावल्या असल्याचे मानण्यात येईल. या कराराच्या निष्पादनानंतर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो एकमेकांना कळविणे हे लिहून घेणार वाटपग्राही व्यक्ती व लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यात कसूर केला तरी वरील पत्त्यावर सर्व पत्रव्यवहार आणि पत्र पोहचली नाही तर लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक किंवा लिहून घेणार वाटपग्राही यांना ती प्राप्त झाली असल्याचे मानण्यात येईल.

लिहून घेणार वाटपग्राही:–

१. श्री. ----------

२. सौ. ----------

दोघेही राहणार ----------

लिहून देणार/प्रवर्तकः–

शाम कन्स्ट्रक्शन, भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार श्री. दिलीपकुमार राजुराम सैनी
रा. रो–हाऊस नंबर ३, वैष्णवी रो–हाऊसेस, कलानगर, म्हसरूळ, दिंडोरी रोड, नाशिक–४२२००४.

२६) **संयुक्त वाटपग्राही व्यक्तीः** सदर करारामध्ये लिहून घेणार वाटपग्राही यांचेपैकी ज्याचे नांव पहिले दिसून येते अशा लिहून घेणार वाटपग्राही व्यक्तीशी पत्र व्यवहार करण्यात येईल, नोटीस बजावण्यात येईल आणि अशावेळी सर्व लिहून घेणार वाटपग्राही व्यक्तींवर योग्यरित्या पत्रव्यवहार/नोटीस बजावण्यात आली आहे असे मानण्यात येईल.

२७) **मुद्रांक शुल्क व नोंदणी:** सदर सदनिकेचा व्यवहार होतेवेळी उभयतांचे दरम्यान ठरल्याप्रमाणे प्रस्तुतचा करारनामा दस्ताचे नोंदणीकामी आलेला खर्च जसे मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी, स्थानिक स्वराज्य संस्था अधिभार/सेस, लिहिणावळ, झेरॉक्स, वकील फी वगैरे अनुषंगिक खर्च लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी केलेला व सोसलेला आहे. तसेच प्रस्तुतचे दस्तास अनुषंगून होणाऱ्या अंतिम हस्तांतरण दस्ताकामी येणारा खर्च देखील लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

२८) **वादविवाद निवारण:** उभय पक्षकारांमधील कोणताही वादविवाद सलोख्याने मिटविता येईल. जर वाद विवाद सलोख्याने मिटविण्यात आला नसेल तर तो स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम २०१६ व त्याखालील नियम व विनियम यांच्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाकडे निर्दिष्ट करण्यात येईल.

२९) **नियामक कायदा:** या करारनाम्यान्वये किंवा त्यातून उद्भवणारे, उभय पक्षकारांचे हक्क व कर्तव्य/आंबधने यांचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायद्यानुसार लावण्यात येईल आणि त्यांची अंमलबजावणी करण्यात येईल आणि या करारनाम्याचे अधिकारक्षेत्र नाशिक न्यायालयाकडे असेल.

Draft Copy

३०) **वित्तीय सहाय्यः** लिहून घेणार वाटपग्राही यांना प्रस्तुतचे दस्ताचा विषय असलेली सदर सदनिका मिळकत खरेदी घेणेकामी कुठल्याही राष्ट्रीयीकृत बँक/शेड्युल्ड बँक अगर वित्तीय संस्थेकडून कर्ज घेण्यास लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांची संमती आहे. मात्र सदरहू कर्ज प्रकरणाकामी येणारा संपूर्ण खर्च व कर्जाची सव्याज परतफेड करण्याची संपूर्ण जबाबदारी ही लिहून घेणार वाटपग्राही यांची आहे व राहील, आणि त्याचेशी लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक अथवा सदरचे प्रकल्पासंदर्भाने स्थापन करण्यात येणारी असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स संस्था/सहकारी गृहनिर्माण संस्था अगर अन्य कोणतीही कंपनी/संघ/महासंघ/शिखर संस्था यांचा काहीएक संबंध राहणार नाही, आणि सदरहू वित्तीय संस्थेचा बोजा केवळ प्रस्तुतचे सदनिकेवर राहील, उर्वरीत सदनिका व प्रकल्पाचे जमीनीवर सदरहू वित्तीय संस्थेचा बोजा राहणार नाही.

३१) लिहून देणार मिळकतमालक व/अगर विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी सदरचा प्रकल्प व प्रकल्पातील बांधीव भाग सदरहू प्रकल्पाचे अनुषंगाने स्थापन करण्यात येणाऱ्या असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स या संस्थेस हस्तांतर/प्रत्यार्पित करून दिलेनंतर, सदरहू प्रकल्पातील सामाईक वापराच्या सोयीसुविधा, ओपन स्पेस, खुल्या जागा, गार्डन, विद्युत मोटार पंप, पुरविण्यात येणाऱ्या उद्वाहक यांची वेळचे वेळी देखभाल दुरूस्ती ही सदरहू प्रकल्पाचे अनुषंगाने स्थापन करण्यात येणाऱ्या असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स संस्थेमार्फत करण्यात येईल आणि सदर ठिकाणी पुरविण्यात येणाऱ्या उद्वाहकांचे देखभाल दुरूस्तीकामी सदरहू संस्थेने संबंधित कंपनीशी मेन्टेनन्सकामी करार करून त्याचे वेळचे वेळी नुतनीकरण करावयाचे आहे आणि मेन्टेनन्सची रक्कम संबंधित कंपनीस अदा करावयाची आहे.

परिशिष्ट–अ

लिहून देणार/प्रवर्तक हे सदर इमारतीत व इमारतीतील सदनिकांमध्ये पुरविणार असलेल्या सोयी सुविधांचा तपशीलः–

१) इमारतीचे बांधकाम उत्तर दर्जाचे आर.सी.सी. स्ट्रक्चरमध्ये राहीत. आतील भिंतींचे बांधकाम ४ इंची व बाहेरील भिंतींचे बांधकाम ६ इंची वीट बांधकामात राहील.
२) आतील भिंतींना नेरू फिनीश प्लास्टर व बाहेरील भिंतींना सॅन्ड फिनीश प्लास्टर केले जाईल.
३) इमारतीस बाहेरील बाजूने सिमेंट कलर दिला जाईल.
४) आतील सर्व भिंतींना डिस्टेंपर व छतास ॲक्रेलिक रंग दिला जाईल.
५) मुख्य दाराची चौकट लाकडी आणि उर्वरीत सर्व दरवाजाच्या चौकटी आर.सी.सी. मध्ये राहतील. तसेच सर्व दरवाजे फ्लश डोअर पध्दतीचे असतील.
६) सर्व रूममध्ये २ बाय २ साईजच्या व्हिट्रीफाईड टाईल्स व स्कर्टींग बसविण्यात येईल.
७) सर्व रूम मध्ये तीन ट्रॅक पावडर कोटींग ॲल्युमिनियम स्लाईडिंग प्रकारातील विंडो बसविण्यात येतील आणि त्यांना सेफ्टी ग्रील व मच्छर जाळी बसविण्यात येईल.
८) बाथरूममध्ये तळाला अँटीस्कीड टाईल्स व ७ फुट उंचीपर्यंत ग्लेझ्ड टाईल्स बसविण्यात येतील.
९) टॉयलेटमध्ये तळाला १२ बाय १२ मापाच्या स्पार्टेक्स टाईल्स व सिल लेव्हलपर्यंत ग्लेझ्ड टाईल्स बसविण्यात येतील.
१०) किचन ओटयास ग्रॅनाईट मार्बल टॉप बसविण्यात येईल. किचनमध्ये एक स्टेनलेस स्टिलचे सिंक व किचन ओट्यावर लिंटेल/खिडकी लेव्हलपर्यंत ग्लेझ्ड टाईल्स बसविण्यात येतील.
११) किचन व एका बेडरूममध्ये प्रत्येकी एक आर.सी.सी. लॉफ्ट असेल.
१२) बाथरूम व संडास मध्ये जी.आय. व पी.व्ही.सी. प्लंबिंग फिटींग कन्सील्ड स्वरूपात करण्यात येईल. तसेच किचन, बाथरूम, संडास व वॉश बेसिनला प्रत्येकी एक नळ बसविण्यात येईल.
१३) प्रत्येक खोलीत एक दिवा पॉईंट, एक पंखा पॉईंट, लिव्हींग रूममध्ये टि.व्ही. साठी एक पॉईंट, एक प्लग पॉईंटची सोय, किचनमध्ये मिक्सर व फ्रिज पॉईंट, आणि बाथरूममध्ये गिझर पॉईंट राहील परंतु गिझर देण्यात येणार नाही. तसेच संपूर्ण वायरींग फिटींग केसींग केपींग स्वरूपात पी.व्ही.सी. पट्टीमध्ये करण्यात येईल.
Draft Copy
१४) पार्कींग जागेत चेकर्स टाईल्स बसविण्यात येतील आणि लोखंडी गेट लावण्यात येईल.
१५) तळ मजल्यावर आरसीसीमध्ये अंडरग्राऊंड पाण्याची टाकी व इमारतीचे टेरेसवर ओव्हरहेड पाण्याची टाकी राहील आणि ओव्हरहेड पाण्याच्या टाकीतून प्रत्येक सदनिकेत एक नळ जोडणी देण्यात येईल.

सामाईक सुविधा

१) ओव्हरहेड व अंडरग्राऊंड पाण्याची टाकी. तसेच अंडरग्राऊंड पाण्याचे टाकीमध्ये नाशिक महानगरपालिकेकडून पुरविण्यात येणारे एक सामाईक नळ कनेक्शन.
२) इमारतीच्या वर असलेली गच्ची (टॉप टेरेस).
३) इमारतीमध्ये असलेले जिने, पॅसेज, लिफ्ट.
४) बोअरींग व त्यावरील इलेक्ट्रीक मोटार पंप.
५) सामाईक विद्युत कनेक्शन वीज मीटरसह.
६) ओपन स्पेस, खुल्या जागा व गार्डन.

येणेप्रमाणे प्रस्तुतचा विक्री करारनामा लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक यांनी आजरोजी राजीखुशीने व स्वसंतोषाने, कुठल्याही प्रकारचा नशापाणी न करता अथवा धाक, दडपणास बळी न पडता, पूर्ण विचारांती लिहून घेणार वाटपग्राही यांचे लाभांत लिहून दिलेला असून, सदरचा करारनामा लिहून घेणार वाटपग्राही यांनी वाचून व समजावून घेवून, त्यातील संपूर्ण मजकुर मान्य व कबूल करून, खालील साक्षीदारांसमक्ष आपआपल्या सह्या व अंगठे करून मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक यांचे कार्यालयात नोंदवून दिला असे.

हा विक्री करारनामा, ता.म.

---

१. श्री. ----------

---

२. सौ. ----------

लिहून घेणार वाटपग्राही

---

१. सौ. अल्पना केशव घोटेकर, २. श्री. विशाल केशव घोटेकर
३. श्री. विकास केशव घोटेकर, ४. सौ. सुजाता नरेंद्र सोनवणे
५. श्री. नरेंद्र बाबुराव सोनवणे, ६. श्री. चंद्रशेखर माधवराव वंजारी
७. सौ. विणा चंद्रशेखर वंजारी, या सर्वांतर्फे जनरल मुखत्यार म्हणून
शाम कन्स्ट्रक्शन, भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार
श्री. दिलीपकुमार राजुराम सैनी

Draft Copy

लिहून देणार मिळकतमालक

शाम कन्स्ट्रक्शन, भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार
श्री. दिलीपकुमार राजुराम सैनी
लिहून देणार विकसनकर्ते/प्रवर्तक

साक्षीदार:–

१. ---------- ----------

२. ---------- ----------

घोषणापत्र/शपथपत्र

मी/आम्ही खालील सही करणार मे. नोंदणी महानिरीक्षक, म.रा. पुणे यांचेकडील दिनांक ३०.११.२०१३ रोजीच्या परिपत्रकानुसार असे घोषित करतो की, नोंदणीसाठी सादर केलेल्या दस्तऐवजातील मिळकत ही फसवणुकीद्वारे अथवा दुबार विक्री होत नाही याचा आम्ही अभिलेख शोध घेतलेला आहे. तसेच दस्तातील लिहून देणार/कुलमुखत्यारधारक हे खरे असून आम्ही स्वतः खात्री करून घेतली आहे.

सदरचा दस्तऐवज निष्पादित करतांना नोंदणी प्रक्रियेनुसार आमच्या जबाबदारीने मी/आम्ही दस्तातील मिळकतीचे मालक/वारस/हक्कदार/कब्जेदार/हितसंबंधित व्यक्ती यांची मालकी, तसेच मिळकतीचे मालकाने नेमून दिलेले कुलमुखत्यारधारक, लिहून देणार हे हयात आहेत व उक्त मुखत्यारपत्र अद्यापही अस्तित्वात असून आजपावेतो कोणत्याही कारणास्तव रद्द केलेले/झालेले नाही याची मी/आम्ही खात्री देतो. तसेच सदर मिळकत शासन मालकीची नाही व मिळकतीतील इतर हक्क, कर्ज, बँक बोजे, विकसन बोजे, शासन बोजे व कुलमुखत्यारधारकांनी केलेल्या व्यवहाराच्या अधीन राहून आमचा आर्थिक व्यवहार पूर्ण करून साक्षीदारांसमक्ष सदरचा दस्त निष्पादित केलेला आहे.

सदर दस्तऐवज हा भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ व त्या अंतर्गत असलेल्या तरतुदीनुसारच नोंदणीस दाखल केलेला आहे. दस्तातील संपूर्ण मजकुर, निष्पादक व्यक्ती, साक्षीदार व दस्तासोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची सत्यता तपासली आहे. दस्ताची सत्यता, वैधता, कोर्ट मनाई हुकूम, कोर्ट दावा या कायदेशीर बाबींसाठी दस्त निष्पादक व कबुलीधारक हे संपूर्णपणे जबाबदार आहेत व राहतील. या दस्तासोबत नोंदणी प्रक्रियेसाठी जोडण्यात आलेली पूरक कागदपत्रे ही खरी आहेत व या दस्तातील मिळकतीच्या हस्तांतरणाबाबत कोणत्याही सक्षम अधिकारी/मे. न्यायालय/मे. उच्च न्यायालय यांचा मनाई हुकूम नाही. तसेच महाराष्ट्र नोंदणी नियम, १९६१ चे नियम ४४ नुसार सदरचा दस्त व त्याची नोंदणी बाधित होत नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत.

महाराष्ट्र नोंदणी नियम, १९६१ मधील नियम ४४ व मे. न्यायालय/मे.उच्च न्यायालयाने वेळोवेळी दिलेल्या न्यायनिर्णयांनुसार सदरचे दस्तऐवजातील मिळकतीचे मालक/कुलमुखत्यारधारक यांची मालकी व दस्तऐवजाची वैधता तपासणे ही नोंदणी अधिकारी यांची जबाबदारी नाही, याची मला/आम्हांस पूर्णपणे जाणीव आहे.

स्थावर मिळकतीसंबंधी सध्या होत असलेली फसवणुक/बनावटीकरण/संगनमत व त्याअनुषंगाने पोलीस स्टेशनमध्ये दाखल होत असलेले गुन्हे हे माझ्या/आमच्या सदर दस्तऐवजातील मिळकतीविषयी होऊ नये म्हणून भारतीय नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ नुसार नोंदविण्यात आलेल्या सदरचे व्यवहारास कायद्यानुसार मुद्रांक शुल्क किंवा नोंदणी फी कमी लावली/बुडविली गेली असल्यास अथवा नोंदणी अधिनियम, १९०८ चे कलम ८२ नुसार कोणत्याही प्रकारचा कायदेशीर प्रश्न उद्भवल्यास त्यास मी/आम्ही व दस्तऐवजातील सर्व निष्पादक जबाबदार राहू, याची मला/आम्हांला पूर्ण कल्पना आहे. त्यामुळे मी/आम्ही सदर दस्ताचे नोंदणी प्रक्रियेमध्ये कोणत्याही प्रकारचा गुन्हा घडणारे कृत्य केलेले नाही. जर भविष्यात प्रचलित कायद्यानुसार कोणताही गुन्हा घडल्यास नोंदणी अधिनियम, १९०८ चे कलम ८२ व भारतीय दंड संहिता, १८६० मधील तरतुदीनुसार मी/आम्ही ७ वर्षांच्या शिक्षेस पात्र राहणार आहोत याची मला/आम्हांला पूर्णपणे जाणीव आहे. त्यामुळे हे घोषणापत्र तथा शपथपत्र या दस्ताचा भाग म्हणून सोबत जोडले आहे.

Draft copy

लिहून घेणार यांची सही **लिहून देणार यांची सही**

घोषणापत्र

आम्ही, **शाम कन्स्ट्रक्शन, भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार श्री. दिलीपकुमार राजुराम सैनी**, रा. रो-हाऊस नं. ३, वैष्णवी रो-हाऊस, कलानगर, म्हसरूळ, दिंडोरी रोड, नाशिक-४२२००४, याद्वारे घोषित करतो की, मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक यांचे कार्यालयात विक्री करारनामा नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला आहे. सौ. अल्पना केशव घोटेकर व इतर ६ यांनी आमचे लाभांत लिहून व मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक-५ यांचे कार्यालयात दिनांक १६.०५.२०१८ रोजी दस्त अनुक्रमांक ३७२७/२०१८ अन्वये नोंदवून दिलेल्या जनरल मुखत्यारपत्राच्या आधारे आम्ही सदरचा दस्त नोंदणीस सादर केला आहे/निष्पादित करून कबुली जबाब दिला आहे. कुल मुखत्यारपत्र लिहून देणार यांनी सदरचे जनरल मुखत्यारपत्र रद्द केलेले नाही किंवा कुल मुखत्यारपत्र लिहून देणार हे मयत झालेले नाही किंवा अन्य कोणत्याही कारणामुळे सदरचे जनरल मुखत्यारपत्र रद्दबातल ठरलेले नाही. सदरचे जनरल मुखत्यारपत्र पूर्णपणे वैध असून उपरोक्त कृती करण्यास आम्ही पूर्णत: सक्षम आहोत. सदरचे कथन चुकीचे आढळून आल्यास नोंदणी अधिनियम, १९०८ कलम ८२ अन्वये शिक्षेस पात्र राहू याची आम्हांला जाणीव आहे.

ठिकाण: नाशिक

दिनांक: / /२० **शाम कन्स्ट्रक्शन, भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार श्री. दिलीपकुमार राजुराम सैनी**

कुल मुखत्यारपत्र धारक