Draft Copy

॥ श्री ॥

विभाग क्रमांक ८.३

प्लॉटचा मूल्यांकन दर रूपये ८,८२०/-

प्लॉट/तळजागेचे क्षेत्र ------- चौ.मी.

शासकीय मुल्यांकन रूपये

मुद्रांक शुल्क रूपये

रो-हाऊसचा मूल्यांकन दर रूपये २२,०००/-

चटई क्षेत्र ------- चौ.मी.

मोबदला रक्कम रूपये

नोंदणी फी रूपये

बांधीव भाग विक्री करारनामा

बांधीव भाग विक्री करारनामा आज दिनांक ---- माहे ऑक्टोबर इसवी सन २०१९ रोज ---- वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी.......

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

– यांसी –

श्री कन्स्ट्रक्शन्स, PAN : ACHFS 0695 L)
भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार)
१. श्री. निलेश मधुकर जाधव)
वय- ३६ वर्षे, व्यवसाय- बांधकाम व्यावसायिक)
रा. फ्लॅट नंबर १, स्पेस स्क्वेअर, पाटील लेन नं. ४)
कॉलेजरोड, नाशिक-४२२००५.) लिहून देणार (प्रवर्तक)
आधार क्रमांक:)
२. श्री. अजय भाऊलाल थोरात)
वय- ४० वर्षे, व्यवसाय- बांधकाम व्यावसायिक Copy)
रा. रो-हाऊस नंबर ७, हेरंब अपार्टमेंट, पपया नर्सरी,)
त्र्यंबकरोड, सातपूर कॉलनी, नाशिक-४२२००७.)
आधार क्रमांक:)

कारणे बांधील भाग विक्री करारनामा लिहून देतात ऐसा जो की,

१. **मिळकतीचे वर्णन:-**

अ) तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक हद्दीतील, **मौजे चुंचाळे** या गावचे शिवारातील रहिवासी विभागात समाविष्ट असलेली स्थावर बिनशेती मिळकत यांसी गट नंबर ११४ यांसी एकूण क्षेत्र १ हे. ४० आर. यांसी सिटी सर्व्हे क्रमांक ४८७२ यांसी क्षेत्र १३७५२.३ चौ.मी. यापैकी लिहून देणार यांचे खरेदी मालकीचे ७/१२ उताऱ्याप्रमाणे क्षेत्र ० हे. ७० आर **म्हणजेच** ७०००.०० **चौ.मी.** व सिटी सर्व्हे रेकॉर्डप्रमाणे ६८७६.१५ चौ.मी. आणि प्रत्यक्ष जागेवर असलेले क्षेत्र ६३०४.२४ चौ.मी. या मिळकतीवर ग्रुप हौसिंग योजनेचा अभिन्यास तयार केलेला असून त्यानुसार ओपन स्पेस, सुविधा प्लॉट, १२ मीटर रुंद डी.पी. रोड, अंतर्गत कॉलनी रोड तयार केलेले असून उर्वरीत क्षेत्रावर मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे **स्वामी संकुल** या नावाने टाईप-ए, टाईप-बी, टाईप-सी, टाईप-डी व टाईप-ई प्रकारातील मिळकतींचे बांधकाम होत असून, सदरहू संकुलाच्या चतु:सिमा येणेप्रमाणे:-

पूर्वेस	:	१२.०० मीटर रुंद कॉलनी रोड
पश्चिमेस	:	लागू सि.स.नं. ४८७१ (गट नंबर ११३)
दक्षिणेस	:	लागू सि.स.नं. ४८७२/१ (गट नंबर ११४ पैकी उर्वरीत क्षेत्र)
उत्तरेस	:	लागू सि.स.नं. ४८७५ (गट नंबर ११२)

येणेप्रमाणे चतु:सिमांकीत वर्णनाची स्थावर बिनशेती मिळकत, जल, तरू, काष्ट, पाषाण, निधी निक्षेप व तदंगभुत वस्तुंसह, तसेच सदर प्लॉट मिळकतींवर जाण्या-येण्याचे मार्ग, मंजूर अभिन्यासातील कॉलनी रोड, डी.पी.रोड, ओपन स्पेस व उपलब्ध सोयीसुविधा सामाईकात वापरण्याचे हक्कांसह दोबस्त प्लॉट

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 मिळकतीवर **स्वामी संकुल** या नांवाने बांधण्यात येत असलेल्या संकुलातील **६६६.०० चौ.मी. क्षेत्रावर टाईप-ए प्रकारात** बांधण्यात येत असलेल्या रो-हाऊस स्कीममधील **रो-हाऊस नंबर --- (----) यांत तळ भजला यांसी चटई क्षेत्र ---- चौ.मी. व तळजागेचे क्षेत्र ----- चौ.मी.,** यांसी चतु:सिमा येणेप्रमाणे:-

पूर्वेस :
पश्चिमेस :
दक्षिणेस :
उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतु:सिमांकीत वर्णनाची तळ जागा व त्यावरील बांधीव मिळकत त्यात पुरविण्यात येणाऱ्या सर्व सोयीसुविधांसह, तसेच सदर रो-हाऊस मिळकतीसमोरील, पाठीमागील मार्जिनल स्पेस व टॉप टेरस मालकी हक्काने वापरण्याचे हक्कांसह, आणि सदर रो-हाऊस मिळकतीत जाण्या-येण्याचे मार्ग, कॉलनी रोड व सदरहू प्रकल्पाचे ठिकाणी उपलब्ध असलेल्या सामाईक वापराच्या सोयीसुविधा सामाईकात वापरण्याचे हक्कांसह आणि सदर संकुलाचे अनुषंगाचे स्थापन करण्यात येणाऱ्या असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स संस्थेचे सभासद या नात्याने प्राप्त होणाऱ्या हक्क व अधिकारांसहची दरोबस्त मिळकत. यापुढे लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना प्रस्तुतचे दस्ताने विक्री, हस्तांतर करावयाचे सदरील तळ जागा व त्यावरील बांधीव मिळकतीचा संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **सदर रो-हाऊस मिळकत** असा केलेला असून त्यामध्ये स्थावर मिळकतीच्या व्याख्येत समाविष्ट होणाऱ्या सर्व तदंगभूत वस्तूंचा समावेश आहे. तसेच सदर रो-हाऊस मिळकत खरेदी घेणार यांचा संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **लिहून घेणार/वाटपग्राही** व खरेदी देणार यांचा **लिहून देणार/प्रवर्तक** असा केलेला असून सदरील दोन्ही संज्ञेमध्ये उभयतांचे वालीवारस, त्यांचेतर्फे हक्क सांगणारे इसम, प्रतिनिधी यांचा समावेश आहे.

Draft Copy

२. **लिहून देणार/प्रवर्तक यांचे मालकी हक्काचा तपशील:-** उपरोक्त कलम १अ यांत वर्णन केलेली मौजे चुंचाळे, ता.जि. नाशिक येथील गट नंबर ११४ यांसी एकूण क्षेत्र १ हे. ४० आर, यांसी सिटी सर्व्हे क्रमांक ४४७२ यांसी क्षेत्र १३७५२.३ चौ.मी. यापैकी उत्तर बाजूकडील ७/१२ उताऱ्याप्रमाणे क्षेत्र ० हे. ७० आर म्हणजेच ७०००.०० चौ.मी. व सिटी सर्व्हे रेकॉर्डप्रमाणे ६८७६.१५ चौ.मी. ही मिळकत लिहून देणार यांचे स्वकष्टार्जित खरेदी मालकीची व प्रत्यक्ष कब्जे उपभोगातील असून त्यांनी सदर मिळकत पूर्वगामी मालक श्री. तेजस किरण चव्हाण यांचेकडून दिनांक २५.०७.२०१८ रोजीच्या खरेदीखताने कायम फरोक्त खरेदी घेतलेली असून सदर खरेदी दस्त मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक-५ यांचे कार्यालयात दिनांक २६.०७.२०१८ रोजी दस्त अनुक्रमांक ५७६७/२०१८ अन्वये नोंदविलेला आहे. त्यानुसार लिहून देणार यांचे नांव सदर मिळकतीचे अधिकार अभिलेख सदरी फेरफार नोंद नंबर १६२६८ अन्वये दाखल झालेले आहे. तद्नंतर लिहून देणार यांनी प्राप्त हक्क व अधिकारात सदर मिळकत रहिवास प्रयोजनार्थ बिनशेतीकडे वर्ग करणेसाठी मे. अपर जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांचेकडेस प्रकरण सादर केले असता सदरचे प्रकरणात महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२ब अन्वये मे. अपर जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांनी आदेश क्रमांक मशा/कक्ष/३/२/रू.क.आ.एसआर/२९०/२०१८ दिनांक १४.०९.२०१८ अन्वये सदरची मिळकत बिनशेतीकडे वर्ग केलेली असून तसा शेरा सदर मिळकतीचे ७/१२ उताऱ्यावर इतर अधिकारात दाखल केलेला आहे. तसेच सदर मिळकतीचा लिहून देणार यांनी आजपावेतोचा बिनशेती कर व सारा भरून दिलेला आहे. येणेप्रमाणे लिहून देणार हे सदर मिळकतीचे कायदेशीर मालक व कब्जेदार असून सदर मिळकत त्यांचे प्रत्यक्ष कब्जे उपभोगात व वहिवाटीत आहेत. सदर मिळकतीमध्ये लिहून देणार यांचेशिवाय अन्य कोणाचाही हक्क हितसंबंध नाही.

३. **बांधकाम परवानगी:-** लिहून देणार यांनी प्राप्त हक्क व अधिकारात उपरोक्त कलम १अ यांत वर्णन वर्णन केलेल्या सदर मिळकतींवर अल्प व मध्यम गटातील घटकांसाठी ग्रुप हौसिंग योजना राबविण्याचे

ठरवून त्याकामी रो-हाऊस व इमारतीचे बांधकाम करणेसाठी बांधकाम नकाशा तयार करून घेवून मे. सहाय्यक संचालक, नगर नियोजन विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडेस मंजुरीसाठी सादर केला. सदरचा इमारत बांधकाम नकाशा मे. सहाय्यक संचालक, नगर नियोजन विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी मंजूर करून **कमेन्समेंट सर्टिफिकेट क्रमांक एलएनडी/बीपी/चुंचाळे/डीसीआर/१४७८/२०१९ दिनांक १९.०८.२०१९** अन्वये निवासी स्वरूपाचे बांधकाम करण्यास परवानगी दिलेली आहे.

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

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी सदर मिळकतीवर बांधकाम करण्याचे/प्रकल्प राबविण्याचे ठरविलेले असून त्यानुसार सदरहू प्रकल्पामध्ये आजमितीस मंजूर इमारत बांधकाम नकाशानुसार ६६६.00 चौ.मी. क्षेत्रावर **टाईप-ए** प्रकारातील १४ रो-हाऊस मिळकती, ६५२.१३ चौ.मी. क्षेत्रावर **टाईप-बी** प्रकारातील १४ रो-हाऊस **मिळकती**, ५९०.३२ चौ.मी. क्षेत्रावर **टाईप-सी** प्रकारातील १२ रो-हाऊस मिळकती, ५८४.६६ चौ.मी. क्षेत्रावर **टाईप-डी** प्रकारातील १२ रो-हाऊस मिळकती, ८०२.४८ चौ.मी. क्षेत्रावर **टाईप-ई** प्रकारातील इमारतीचे बांधकाम प्रस्तावित असून सदरचे प्रकल्पास **स्वामी संकुल** असे संबोधण्यात आलेले असून यापुढे सदरहू संकुलाचा संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **सदर इमारत/प्रकल्प** असा केलेला आहे. तसेच या शिवाय भविष्यात 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 प्रकल्पातील प्रत्येक रो-हाऊस मिळकत ही स्वतंत्र उपभोगाची असून रो-हाऊस मिळकतींमध्ये जाणे-येणेसाठी स्वतंत्र पॅसेज, जिना असून पार्कींगसाठी समोरील खुली जागा, तसेच टॉप टेरस व तळ जागा मालकी हक्काने देण्यात आलेली आहे.

Draft Copy

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी प्राप्त हक्क व अधिकारात सदर प्लॉट मिळकतीवर मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे सदर प्रकल्पाचे बांधकाम सुरू केलेले असून सदरचे बांधकाम पाहून लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी रहिवासाकामी बांधीव भाग खरेदी घेणेकामी लिहून देणार यांचेशी संपर्क साधला. लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी सदर मिळकतीचा ७/१२ उतारा, बिनशेती परवानगी, अभिन्यास मंजुरी पत्र, कायमचे फरोक्त खरेदीखत, 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 यांचे सदर मिळकत व त्यावर बांधकाम करीत असलेल्या संकुलाचे स्वामित्व स्वच्छ, निर्वेध, निर्जोखमी व पणनयोग्य असल्याची खातरजमा करून पूर्ण खात्री करून घेतलेली आहे. तसेच सदर संकुलाचे बांधकामाचा दर्जा, स्वरूप, संकुलाचे ठिकाणी पुरविण्यात येणाऱ्या सोयीसुविधा, लिहून देणार यांचे बांधीव भाग विक्री करण्याचे हक्क व अधिकारांची पूर्ण खात्री करून घेवून त्याबाबत लिहून घेणार/वाटपग्राही **यांचे पूर्ण** समाधान झाल्याने त्यांनी सदरचे संकुलातील उपरोक्त कलम १४ यांत वर्णन केल्याप्रमाणे **टाईप-ए** प्रकारातील रो-हाऊसेस पैकी **रो-हाऊस नंबर ---** **(----) यांत तळ मजला यांसी चटई क्षेत्र ---- चौ.मी. व तळजागेचे क्षेत्र ---- चौ.मी.** (या मिळकतीचा यापुढे संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख **सदर रो-हाऊस/वेश्म** असा केलेला आहे) (चटई क्षेत्र म्हणजेच रो-हाऊस/सदनिकेची वापरण्यात येणारी तळ जागा ज्यात रो-हाऊस/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 यांना दिलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी प्रकल्पाचे व त्यामधील इमारती व इतर बांधकामाचे संदर्भाने इमारत नकाशे, आरेखने व इतर संरचनात्मक नकाशे तयार करण्यासाठी **श्री. मधुकर रामभाऊ भगत** यांची वास्तुविशारद व **श्री. अनिल येवला** यांची स्थापत्य अभियंता म्हणून नेमणूक केलेली आहे व त्यानुसार बांधकाम पूर्ण होई पर्यंत सदरहू वास्तुविशारद व स्थापत्य अभियंता यांच्याकडून व्यावसायिक 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/प्रवर्तक यांचा अबाधित राहणार आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरची रो-हाऊस मिळकत विक्री करण्याचा लिहून देणार/प्रवर्तक यांना एकट्यास संपूर्ण हक्क व अधिकार आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदर मिळकती संदर्भाने लिहून देणार/प्रवर्तक यांचे मालकी हक्क दर्शविणारी व मिळकतीचे टायटल संदर्भाने असलेली संपूर्ण कागदपत्रे जसे की, ७/१२ उतारे, फेरफार नोंदी, बिनशेती परवानगी, अभिन्यास मंजुरी पत्र, खरेदीखते व इतर दस्तऐवजे, अधिवक्त्याने/वकीलाने प्रमाणित केलेला प्रमाणपत्रासह अहवाल, लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी नियुक्त केलेल्या वास्तुविशारद व स्थापत्य अभियंता यांनी तयार केलेले आराखडे, इमारत नकाशे व इतर नकाशे, तसेच स्थावर संपदा (विनियमन 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 लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी सदर रो-हाऊस मिळकत खरेदी करण्याचे ठरविले आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरहू मिळकती वरील लिहून देणार/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 स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली आहे.

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

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी सदरहू प्रकल्पा मधील इमारत नकाशे मंजूरी ही नाशिक महानगर पालीका नाशिक यांचे कडून मिळविलेली असून त्यानुसार उक्त इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र (कम्प्लीशन सर्टिफिकेट) मिळविण्यासाठी लिहून देणार/प्रवर्तक हे वेळोवेळी आवश्यक असेल त्याप्रमाणे विविध प्राधिकरणांकडून शिल्लक असल्यास त्या त्या मान्यता/परवानग्या मिळवतील.

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

आणि ज्याअर्थी सदर मिळकती संदर्भाने मिळकत बिनशेती प्रयोजनार्थ वर्ग करणेकामीचा मे. जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांचेकडील **आदेश क्रमांक मशा/कक्ष/३/२/रू.क.आ./एसआर/ २९०/२०१८ दिनांक १४.०९.२०१८** असा आहे.

आणि ज्याअर्थी सदर मिळकतीचा ग्रुप हौसिंग अभिन्यास मे. सहाय्यक संचालक, नगर नियोजन, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडील **पत्र क्रमांक मनपा/ननिवि/वशि/९६६/२०१८ दिनांक** १४.०८.२०१८ अन्वये मंजूर झालेला आहे.

आणि ज्याअर्थी सद्य स्थितीमध्ये लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी प्रस्तावित केलेला इमारत बांधकाम नकाशा मे. कार्यकारी अभियंता, नगररचना विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी **कमेन्समेंट सर्टिफिकेट क्रमांक एलएनडी/बीपी/ चुंचाळे/डीसीआर/१४७८/२०१९ दिनांक १९.०८.२०१९** अन्वये मंजूर केलेला आहे.

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

आणि ज्याअर्थी लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना सदरहू प्रकल्पामधील रो-हाऊस मिळकत म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्ताचे कलम १४ मध्ये सविस्तर नमूद रो-हाऊस/वेश्म खरेदी करण्यास स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव त्यांनी लिहून देणार/प्रवर्तक यांना दिलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी उक्त रो-हाऊस मिळकतीचे बांधीव क्षेत्र ---- चौ.मी. व तळजागेचे क्षेत्र ---- चौ.मी. इतके आहे. तसेच चटई क्षेत्र याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कुपखालील क्षेत्र, केवळ लिहून घेणार यांचे उपयोगा करीता उक्त रो-हाऊस/सदनिकेस उपांगभूत असलेला सज्जा (बाल्कनी) किंवा व्हरांड्याचे क्षेत्र आणि केवळ लिहून घेणार यांचे उपभोगासाठी उक्त रो-हाऊस/सदनिकेस उपांगभूत असलेल्या खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून परंतु रो-हाऊस/सदनिकेच्या अंतर्गत भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले वेश्माचे निव्वळ वापर योग्य चटई क्षेत्र असा आहे.

Draft Copy

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार/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/प्रवर्तक यांनी सदर प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा (विनियमन 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 -------- रोजी रितसर नोंदणी केलेली असून सदरहू प्रकल्पाचा **नोंदणी क्रमांक पी-----------** असा असून त्याची प्रत सोबत जोडलेली आहे.

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

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

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

१) लिहून देणार/प्रवर्तक हे सदरहू प्रकल्पासंदर्भाने स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारत नकाशा व इतर नकाशे, तसेच मंजुरीच्या अटी व शर्तीनुसार सदर मिळकतीवर मंजूर इमारत नकाशाशी सुसंगत असलेल्या रो-हाऊस संकुलाचे **स्वामी संकुल** या नांवाने बांधकाम पूर्ण करणार आहेत.

परंतु असे की, सदर मंजूर इमारत नकाशामध्ये उपलब्ध एफएसआय नुसार अगर वाढीव एफएसआय नुसार फेरबदल करण्यास, इमारत नकाशा रिव्हाईज करण्यास व रिव्हाईज मंजूर नकाशा नुसार वाढीव बांधकाम करण्यास लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहून देणार/प्रवर्तक यांना कायमची संमती दिलेली आहे तसेच लिहून देणार/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/प्रवर्तक यांनी मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशावेळी जर लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या सदर रो-हाऊस मिळकतीचे क्षेत्र, तपशिल, स्थिती यामध्ये बदल होत असल्यास त्यावेळी लिहून घेणार/वाटपग्राही यांची लेखी संमती घेणे लिहून देणार/प्रवर्तक यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.

१अ) लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहून देणार/प्रवर्तक यांचेकडून खरेदी घेण्याचे कायम केलेली व लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या प्रस्तुतचे दस्तातील उपरोक्त कलम १ब मधील रो-हाऊस मिळकतीची 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. त्याबाबत उभयतांची काहीएक तक्रार नाही. तसेच सदरचे मोबदला रकमेत मासिक/एकरकमी व्यवस्थापन खर्च, सदर रो-हाऊस मिळकतीत स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन वीज मीटरसह व नळ कनेक्शन पुरविणेकामी येणारा खर्च, वस्तू व सेवा कर, आणि यापुढे सरकारी आदेशानुसार सदर रो-हाऊस मिळकतीत कराव्या लागणाऱ्या गोष्टींचा खर्च अंतर्भूत केलेला नाही. त्या रकमा लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहून देणार यांना अलाहिदा द्यावयाच्या आहेत. परंतु सदरचे मोबदला रकमेमध्ये या दस्ताचे अखेरीस **परिशिष्ट-अ** मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे रो-हाऊस मिळकतीत पुरविण्यात येणाऱ्या सोयीसुविधांचा समावेश आहे.

वर नमूद केल्या नुसार सदर रो-हाऊस 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 रो-हाऊस लिहून देणार/प्रवर्तक यांचेकडून खरेदी घेण्याचे मान्य व कबूल केलेले असून लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी सदर रो-हाऊस लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

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 खालीलप्रमाणे:-

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

कोणताही करारनामा आणि/किंवा विकसन करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा करणार नाही.

(आठ) प्रवर्तक अशी पुष्टी 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 संरचनेचे 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 मंडळाचे अधिनियम, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसुचना याद्वारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहणाच्या कोणत्याही नोटीसीसह कोणतीही नोटीस मिळालेली नाही किंवा प्रवर्तकावर बजावलेली नाही.

१२) सदर रो-हाऊस 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 रो-हाऊस मिळकतीचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून सदर रो-हाऊस वाटपग्राही स्वतःच्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवील आणि ज्या प्रकल्पात सदर रो-हाऊस आहे त्या प्रकल्पाचे नियम, विनियम किंवा उपविधी या विरुद्ध असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा कोणतीही बाधा पोहचविणार नाही अथवा आवश्यक असल्यास स्थानिक प्राधिकरण व वास्तुविशारदाच्या मान्यतेशिवाय, ज्या प्रकल्पात सदर रो-हाऊस आहे त्या प्रकल्पामध्ये किंवा खुद्द रो-हाऊस मिळकतीमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही, फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(दोन) ज्या वस्तु जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरुपाच्या आहेत वा ज्या इतक्या जड आहेत की, ज्या रो-हाऊस मिळकतीस, इमारतीस, इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तुंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधीत स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तुंचा सदर रो-हाऊस मध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत रो-हाऊस आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशद्वारासह, 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 रो-हाऊस आहे त्या इमारतीला किंवा सदनिकेला वाटपग्राहीच्या निष्काळजीपणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहचेल तर त्याबाबतीत वाटपग्राही उल्लंघनाच्या परिणामास जबाबदार असेल.

(तीन) सदर रो-हाऊस मिळकतीची सर्व अंतर्गत दुरुस्ती ही त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने करील, आणि सदर रो-हाऊस मिळकत प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम, विनियम आणि उपविधी याविरुद्ध रो-हाऊस ज्या प्रकल्पात आहे त्या प्रकल्पातील इमारत किंवा रो-हाऊस मिळकतीमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा सदनिकेला किंवा रो-हाऊस मिळकतीला कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहचविणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतुदींचे उल्लंघन करणारी कोणतीही कृती करील त्या प्रसंगी, वाटपग्राही हा संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाला आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असेल.

(चार) सदर रो-हाऊस किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा सदनिकेमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ

यांची स्थिती व परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी वेळेत करण्याकरीता परवानगी देईल.

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

१३) लिहून देणार/प्रवर्तक हा वाटपग्राही व्यक्तीकडून त्याला आगाऊ रक्कम किंवा ठेव म्हणून मिळालेल्या रक्कमा, सहकारी संस्था किंवा कंपनीस 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 रो-हाऊस 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 कोणताही 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/प्रवर्तक यांचे मालमत्तेत राहतील.

Draft Copy

१५) लिहून देणार/प्रवर्तक गहाण अथवा भार आकारणार नाही. लिहून देणार/प्रवर्तक यांना सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो सदर रो-हाऊस 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 रो-हाऊस घेतली आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या हितसंबंधाला बाधा आणणार नाही.

१६) **बंधनकारक परिणाम:** लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी सदर करारनामा लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना निष्पादनासाठी दिलेपासून १५ दिवसांचे आत लिहून घेणार यांनी सदर करार तसेच अदा करावयाचे रक्कमा व त्यांचे तपशील व इतर बाबी यांची पूर्तता करून दस्त निष्पादित करून लिहून देणार यांना परत करावयाचा आहे. तसेच दस्त नोंदणी कामी लिहून देणार/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 यांचेवर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाहीत.

जर लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी हा करारनामा प्राप्त झाल्याचे दिनांकापासून १५ दिवसांचे आत लिहून देणार/प्रवर्तक यांना निष्पादित करून सुपूर्द करण्यास आणि किंवा प्रवर्तकाने जसे जसे कळविले असेल तसे तसे त्याच्या नोंदणीसाठी संबंधित मे. दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहण्यास कसूर केल्यास, त्यानंतर लिहून देणार/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/प्रवर्तक यांना प्राप्त राहतील आणि त्यानुसार लिहून देणार यांनी अर्ज रद्द केल्यास लिहून देणार हे लिहून घेणार/वाटपग्राहीने 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 रो-हाऊस 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 उभय पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येतील.

१९) **लिहून घेणार/वाटपग्राही व्यक्ती/उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्ती यांना या कराराच्या तरतूदी लागू असणे:** यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या सर्व तरतुदी व दायीत्वे आणि प्रकल्पाशी संबंध या अंतर्गत उद्‌भवणारी आबंधने (वेश्म/सदनिका/रो-हाऊसच्या) कोणत्याही उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्तींना समानतेने लागू असतील आणि त्यांच्या विरुद्ध अंमलात आणण्या जोग्या असतील, हस्तांतराच्या बाबतीतील सर्व उद्देश व प्रयोजने याकरीता (वेश्म/सदनिका/रो-हाऊस) यांसहीत उक्त आबंधने असतील अशी यातील उभय पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील पक्षकारांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

२०) **अनेकविधता:** या कराराची कोणतीही तरतुद ही अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा याअन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर कायद्यान्वये शुन्यवत असल्याचे किंवा अंमलात आणण्याजोगे नसल्याचे ठरविण्यात आली 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 करुन काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरीत तरतुदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैध ठरतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्या जोग्या 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/सदनिका/रो-हाऊसचे एकूण चटई क्षेत्राशी सदर रो-हाऊस मिळकतीचे 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 हस्तांतरीत करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपूर्ण करतील.

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

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

२५) या करारानुसार लिहून घेणार/वाटपग्राही व लिहून देणार/प्रवर्तक यांच्यावर बजावयाच्या सर्व नोटीशी या लिहून घेणार/वाटपग्राही व्यक्ती किंवा लिहून देणार/प्रवर्तक यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या

लिहून घेणार/वाटपग्राही व्यक्ती व लिहून देणार/प्रवर्तक यांचे प्रस्तुतचे दस्ताचे सुरुवातीस अगर याखाली नमूद पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने टपाल दाखला घेवून यथोचितरित्या बजावल्या असल्याचे मानण्यात येईल. या करारच्या निष्पादनानंतर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो एकमेकांना कळविणे हे लिहून घेणार/वाटपग्राही व्यक्ती व लिहून देणार प्रवर्तक यांचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यास कसूर केला तरी वरील पत्त्यावर सर्व पत्रव्यवहार आणि पत्र पोहचली नाही तर लिहून देणार/प्रवर्तक किंवा लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना ती प्राप्त झाली असल्याचे मानण्यात येईल.

लिहून घेणार/वाटपग्राही:-

१. श्री. --------------------

२. सौ. --------------------

दोघेही रा. --------------------

लिहून देणार/प्रवर्तक:-

श्री कन्स्ट्रक्शन्स्, भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार १. श्री. निलेश मधुकर जाधव

रा. फ्लॅट नं. १, स्पेस व्हायजर, पाटील लेन नं. ४, कॉलेजरोड, नाशिक-४२२००५.

भागीदार नं. २. श्री. अजय भाऊलाल थोरात

रा. रो-हाऊस नं. ७, हेरंब अपार्टमेंट, पपया नर्सरी, त्र्यंबकरोड, सातपूर कॉलनी, नाशिक-४२२००७.

२६) **संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती:** सदर करारामध्ये लिहून घेणार/वाटपग्राही एकापेक्षा जास्त असल्यास त्यांचेपैकी ज्याचे नांव पहिले दिसून येईल 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.

Draft Copy

२७) **मुद्रांक शुल्क व नोंदणी:** उभय पक्षकारांचे दरम्यान व्यवहाराचे वेळी ठरलेल्या अटी व शर्तीनुसार प्रस्तुतचे विक्री करारनामा दस्ताकामी आलेला खर्च जसे मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी, स्थानिक स्वराज्य संस्था अधिभार/सेस, लिहिणावळ, झेरॉक्स, वकील फी वगैरे अनुषंगिक खर्च लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी केलेला आहे. तसेच प्रस्तुतचे दस्तास अनुषंगून होणाऱ्या अंतिम हस्तांतरण दस्ताकामी येणारा संपूर्ण 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/आबंधने यांचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायद्यानुसार लावण्यात येईल आणि त्यांची अंमलबजावणी करण्यात येईल आणि या करारनाम्याचे अधिकारक्षेत्र नाशिक न्यायालयाकडे असेल.

३०) **वित्तीय सहाय्य:** लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना प्रस्तुतचे दस्ताचा विषय असलेली सदर रो-हाऊस मिळकत खरेदी घेणेकामी कुठल्याही राष्ट्रीयीकृत बँक/शेड्युल्ड बँक अगर वित्तीय संस्थेकडून कर्ज घेण्यास लिहून देणार/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/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 या दस्ताचा विषय असलेल्या सदर रो-हाऊस मिळकतीवर राहील, उर्वरीत रो-हाऊस व प्रकल्पाचे जमीनीवर सदरहू वित्तीय संस्थेचा बोजा राहणार नाही.

परिशिष्ट-अ

लिहून देणार/प्रवर्तक हे सदर रो-हाऊस मिळकतीमध्ये पुरविणार असलेल्या सोयी सुविधांचा तपशील:-

१) इमारतीचे बांधकाम उत्तमदर्जाचे आर.सी.सी. स्ट्रक्चरमध्ये व भिंती वीट बांधकामात राहील.
२) आतील भिंतींना नेरू प्लास्टर व बाहेरील भिंतींना सॅन्ड फिनिश्ड प्लास्टर केले जाईल.
३) इमारतीस बाहेरील बाजूने ॲपेक्स एशियन पेंट 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 डायमंड टाईल्स व स्कर्टींग बसविण्यात येतील.
७) सर्व रूम मध्ये तीन ट्रॅक पावडर कोटींग ॲल्युमिनियम स्लाईडिंग प्रकारातील विंडो बसविण्यात येतील आणि त्यांना सेफ्टी ग्रील व मच्छर जाळी बसविण्यात येईल.
८) बाथरूम मध्ये १२ बाय १८ मापाच्या ग्लेझ्ड टाईल्स व टॉयलेटमध्ये व तळाला १२ बाय १२ मापाच्या स्पारटेक्स टाईल्स बसविण्यात येतील.
१०) किचन ओटयास ग्रॅनाईट मार्बल टॉप बसविण्यात येईल. किचनमध्ये एक स्टेनलेस स्टिलचे सिंक व किचन ओट्यावर १२ बाय १८ मापाच्या खिडकीच्या लेव्हलपर्यंत ग्लेझ्ड टाईल्स बसविण्यात येतील.
११) किचनमध्ये एक आर.सी.सी. लॉफ्ट असेल.
१२) बाथरूम व संडास मध्ये जी.आय. व पी.व्ही.सी. प्लंबिंग कन्सील्ड स्वरूपात फिटींग 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 व बाथरूममध्ये गिझर पॉईंट राहील परंतु गिझर देण्यात येणार नाही. तसेच संपूर्ण इलेक्ट्रीक वायरींग व फिटींग केसींग कॅपींग स्वरूपाची राहील.
१४) तळ मजल्यावर पार्कींग जागेत चेकर्स टाईल्स बसविण्यात येतील आणि लोखंडी गेट लावण्यात येईल.
१५. तळ मजल्यावर [illegible] मध्ये अंडरग्राउंड पाण्याची टाकी राहील.

Draft Copy

येणेप्रमाणे प्रस्तुतचा बांधीव भाग विक्री करारनामा लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी आजरोजी राजीखुशीने व स्वसंतोषाने, कुठल्याही प्रकारचा नशापाणी न करता अथवा धाक, दडपणास बळी न पडता, पूर्ण विचारांती लिहून घेणार यांचे लाभांत लिहून दिलेला असून, सदरचा करारनामा लिहून घेणार 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 बांधीव भाग विक्री करारनामा, ता.म.

----

१. श्री. ------------------

----

१. श्री. निलेश मधुकर जाधव

----

२. श्री. अजय भाऊलाल थोरात

श्री कन्स्ट्रक्शन्स्, भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार म्हणून अ.नं. १ व २.

लिहून देणार (प्रवर्तक)

साक्षीदारः-

Draft Copy

१. ------------------------- -------------------------

२. ------------------------- -------------------------