आंतील मुद्दत केलेप्रमाणे बांधकाम क्षेत्र ठरलेल्या मुदतीत देण्यास नैसर्गिक आपत्ती उद्भवल्यास अथवा बांधकाम मालाच्या तुटवडा निर्माण झाल्यास व त्याकारणांमुळे बांधकामास उशीर झाल्यास त्याबद्दल द्वितीय पक्षीय हे प्रथम पक्षीयांस जबाबदार धरणार नाहीत व कोणत्याही दंड व नुकसान भरपाईची मागणी करणार नाहीत.

५. लिहुन घेणार प्रथम पक्षीय यांनी द्वितीय पक्षीय यांस प्रस्तुत करारातील मुद्दा कमांक ३अ आणि ३ब मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे सदर जमिन मिळकतीची देऊ केलेली किंमत योग्य व वाजवी असल्याने व ती द्वितीय पक्षीयांस मान्य व कबूल असल्याने त्याप्रमाणे द्वितीय पक्षीय हे सदर किंमतीस व मोबदल्यास लिहुन घेणार/प्रथम पक्षीय यांना सदर जमीन मिळकतींचे प्रस्तुतचे विकास करार निष्पादित करून नोंदवुन देत आहेत.

६. सदर जमिन मिळकत प्रथम पक्षीयांनी विकसीत करणेकामी प्रथम पक्षीयांकडुन कोणतेही बेकायदेशीर कृत्य घडल्यास त्यास प्रथम पक्षीय हे सर्वस्वी जबाबदार राहतील व त्याची तोषिस द्वितीय पक्षीयांस लागु देणार नाहीत.

७. **द्वितीय पक्षीय हे सदर जमिन मिळकतीबाबत प्रथम पक्षीय लिहुन घेणार यांस असे अभिवचन देत आहेत की,**

अ) सदर जमिन मिळकत त्यांचे मालकी हक्काच्या व कब्जेवहिवाटीच्या जमिन मिळकत असुन सदर जमिन मिळकतीचे विकास हक्क हस्तांतरीत करणेचे त्यांस पुर्ण हक्क व अधिकार आहेत.

आ) प्रस्तुतचा करार करण्याचा त्यांना पूर्ण हक्क व अधिकार आहे व त्यांच्याशिवाय इतर कोणासही सदर मिळकतीमध्ये हक्क मालकी व हितसंबंध नाहीत व तसे न आढळून आल्यास किंवा कोणत्याही प्रकारे हक्क अथवा दावा केल्यास त्याचे संपूर्ण निराकरण करण्याची व त्याकरीता येणारा सर्व खर्च करण्याची जवावदारी द्वितीय पक्षीयांची राहिल.

इ) प्रस्तुत कराराशिवाय त्यांनी सदर जमिन मिळकतीकरीता किंवा त्यांचे कोणत्याही भागाकरीता जमिन विकसास देणेचा किंवा विक्रीचा हस्तांतरणाचा करार किंवा अन्य कोठल्याही प्रकारचा करार, लिखाण अन्य कोणत्याही व्यक्तीबरोबर केलेला नाही तसेच कोणाच्याही लाभांत कुलमुखत्यार पत्र ही लिहुन दिलेले नाहीत व सदर जमिन मिळकत निर्वेध, निर्विवाद व बोजेविरहीत अशा आहे.

ई) प्रस्तुत कराराशिवाय त्यांनी सदर जमिन मिळकतीकरीता अन्य कोणत्याही व्यक्तीबरोबर/व्यक्तीसाठी प्रतिकूल किंवा विरुध्द हक्क निर्माण केलेला नाही की ज्यायोगे हस्तांतरणास आणि अथवा विकास कार्यास हरकत, बाधा येईल असे कोणतेही कृत्य त्यांनी केलेले नाही.

उ) सदर जमिन मिळकतीबाबत आजतागायत कोठल्याही प्रकारच्या ॲक्वीझिशन अथवा रिक्वीझिशनच्या नोटीसा त्यांना आल्या नाहीत व आजतागायत सदर जमिन मिळकतींवर त्यांची निरंतर कब्जेवहीवाट आहे.

ऊ) सदर जमिन मिळकतीवरील आरक्षणा व्यतिरिक्त कुठल्याही वादाचा विषय नसून सदर जमिन मिळकत संबधात कुठल्याही प्रकारच्या वाद तंटा नाही किंवा सदर जमिन मिळकतींबाबत कुठलेही प्रकरण कोणत्याही न्यायालयांत न्यायप्रविष्ठ नाही. तसेच सदर मिळकतीस रस्ता उपलब्ध करून देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी द्वितीय पक्षीय यांची राहील, परंतु सदर रस्ता बनविण्याचा सर्व खर्च प्रथम पक्षीय यांनी करावयाचा आहे.

८. उभय पक्षीयांत असे ठरले आहे की, प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक ३अ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे द्वितीय पक्षीयांस देय असलेल्या वास्तुरूपी मोबदल्याच्या सदनिकेकरीता लागणारा वीज मिटर, पाणी कनेक्शन, सोसायटी स्थापन करण्याचा खर्च (सोसायटी रजिस्ट्रेशन चार्जेस), सोसायटी भाग भांडवल, अनामत रक्कम, बाल्कनी बंदीस्त खर्च, मुदांक शुल्क, नोंदणी फी, वस्तु व सेवा कर (जी.एस.टी.) व इतर शासकीय व निमशासकीय देय, इतर कर व देय आणि केंद्र व राज्य शासनाने लागु केलेले इतर सर्व कर वगैरे इ. यांच्या रक्कमा द्वितीय पक्षीय यांनी लिहुन घेणार/प्रथम पक्षीय यांना वास्तुस्वरूपी मोबदल्याचे सदनिकांचा करार निष्पादित करणयापुर्वी देण्याचे ठरले आहे. तसेच द्वितीय पक्षीय यांना प्राप्त होणा-या वास्तुरूपी मोबदल्यातील सदनिकांकरीताचे मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क यांचा खर्च द्वितीय पक्षीयांनीच करावयाचे आहेत आणि/किंवा त्यांचे भावी खरेदीदारांनी करण्याचा व सोसण्याचा आहे. तसेच अशा सदनिकांचा ताबा घेतेवेळी त्याकरीता दरमहा लागु होणारा देखभाल खर्च (मेंटेनंस) ची आगाऊ रक्कम द्वितीय पक्षीयांनी प्रथम पक्षीयांस देणेचे कबुल केले आहे.

९. सदर जमिन मिळकतीची मोजणी व ताबा देणे ः

९ अ) द्वितीय पक्षीयांनी सदर जमिन मिळकतीची शासकीय मोजणी करून घेतली असुन सदर जमिन मिळकतीचे भरणारे क्षेत्र हे अंतीम समजले जाईल. तसेच सदर जमिन मिळकतीचे मोजणीचे हद्दीप्रमाणे कुंपण बांधणेकामी द्वितीय पक्षीयांनी प्रत्यक्ष सदर जीमिन मिळकतीचे ठिकाणी उपस्थित राहुन कुंपणाचे कामकाज कोणत्याही अडचणीविना पुर्ण करून द्यावयाचे असुन याकामी द्वितीय पक्षीयांचे कोणीही कुटुंबियांनी अथवा इतर कोणीही त्रयस्थ व्यक्ती अथवा संस्था यांनी कुंपण घालणेस हरकत घेतल्यास अथवा कोणतीही अडचण निर्माण झाल्यास त्याचे खर्चासह निराकरण करून देणेचे संपुर्ण जबाबदारी ही द्वितीय पक्षीयांची राहिल.

९ ब) सदर जमिन मिळकतीचा ताबा प्रस्तुत कराराच्या पुर्ततेकरीता द्वितीय पक्षीय यांनी प्रथम पक्षीयांस यांस दिला असून, प्रथम पक्षीयांस यापुढे सदर जमिन मिळकत विकसित करण्याचे संपुर्ण हक्क व अधिकार आहेत. या पुढे आता प्रथम पक्षीय यांना सदर जमिन मिळकतीची खाजगी सर्व्हेअर अगर सरकारी कार्यालयाकडून खाजगी व मोजणी करण्याचा पुर्ण हक्क व अधिकार आहे तसेच सदर जमिन मिळकतींना स्वखर्चाने कुंपण किंवा कुंपणाची भिंत घालण्याचा पुर्ण हक्क व अधिकार प्रथम पक्षीयांस आहे व अशी मोजणी करतांना किंवा कुंपणाची भिंत बांधताना काही अडचणी किंवा तकारी आल्यास किंवा अशा अडचणी किंवा तकारी बाबतची नोटीस प्रथम पक्षीयांस मिळाल्यास त्याचे निराकरण द्वितीय पक्षीय हे ताबोडतोब स्वखर्चाने करतील व त्याची तोशीष प्रथम पक्षीयांस लागू देणार नाहीत. तसेच कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम किंवा खाजगी रस्ता वगैरे असल्यास ते पाडून देणेची जबाबदारी द्वितीय पक्षीयांची राहील.

टनन - ६६७ / २०२३
९३ | ३६

१०. कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेच्या विकास आराखडयानुसार सदर जमिन मिळकतीचे कोणतेही भागावर आरक्षण असल्यास आणि अशा आरक्षणांतर्गत महाराष्ट्र विकास नियंत्रण नियमावली १९६६ अन्वये आणि त्या अनुषंगाने कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेच्या नविन नियमावलीनुसार असे आरक्षित क्षेत्र कल्याण डोंबिवली

महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करावयाचे असल्यास असे क्षेत्र कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेस हस्तांतरित करणेकामी क.डो.म.पा.चे लाभांत आवश्यक ते हस्तांतरण दस्त निष्पादित करणे व असे दस्त मा. दुय्यम निबंधक कल्याण यांचे कार्यालयात नोंदविणे, असे आरक्षित क्षेत्राकरीता सदर जमिन मिळकतीमध्ये क.डो.म.पा.चे नाव दाखल करणे व त्याचे मोबदल्यात प्राप्त होणारे हस्तांतरणीय विकास हक्क/विकास हक्क हे सदर जमिन मिळकती व प्रस्तुत करारातील मुद्दा क. २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे एकत्रित जमिन मिळकती विकसीत करणेचे परीयोजनेचे बांधकामात वापरणे आणि/किंवा महाराष्ट्र विकास नियंत्रण नियमावली १९६६ अन्वये आणि त्या अनुषंगाने कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेच्या नविन नियमावलीनुसार व त्या धोरणांतर्गत समावेशक आरक्षण (रिझर्वेशन-अॅकोमोडेशन स्कीम) योजनेचे अंतर्गत सदर जमिन मिळकतीचे कोणतेही आरक्षीत क्षेत्राकरीता क.डो.म.पा.कडुन प्राप्त हस्तांतरणीय विकास हक्क/विकास हक्क सदर जमिन मिळकत व प्रस्तुत करारातील मुद्दा क. २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे एकत्रित जमिन मिळकती विकसीत करणेचे परीयोजनेचे बांधकामात वापरणे आणि असे हस्तांतरणीय विकास हक्क सदर जमिन मिळकतीवरील बांधकाम परीयोजनेत वापरून उर्वरीत हस्तांतरणीय विकास हक्क आपले लाभांत इतर कोणत्याही व्यक्ती अथवा संस्थेस विक्रीने देणे हे सर्व अधिकार द्वितीय पक्षीयांनी प्रथम पक्षीयांस प्रस्तुत कराराने दिले आहेत.

११. प्रस्तुत करारातील मुद्दा क. २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे सदर जमिन मिळकत आपले लाभाकरीता लगतच्या इतर मिळकतींसह एकत्रितरित्या अखंड विकास परीयोजना राबविणेकरीता द्वितीय पक्षीय पक्षीयांनी प्रथम पक्षीयांस विकासास दिल्या असल्याने व अशा एकत्रित बांधकाम परीयोजना राबविणेकरीता केंद्रीय पर्यावरण विभाग अथवा पर्यावरण संबंधित कोणत्याही तत्सम शासकीय कार्यालयाकडुन स्वतंत्र परवानगी आदेश मिळविणे आवश्यक असल्यास अशी परवानगी आदेश मिळविणेकामी सर्व कार्यवाही करणे व तशी परवानगी आदेश मिळविणेची जबाबदारी व खर्च प्रथम पक्षीयांची राहील.

१२. सदर जमिन मिळकतीचे मालकी वगैरे संबंधी द्वितीय पक्षीय यांचे जे अस्सल कागदपत्र उदा. सदर जमिन मिळकतीचे ७/१२ उतारे, फेरफार, ८ अ, गट बुक इ.कागदपत्रे त्यांनी या कराराच्या तारखेपुर्वी प्रथम पक्षीयांना देणेचे मान्य करीत आहेत. सदर जमिन मिळकतीचे टायटल मार्केटेबल व चोख असल्याबद्दल प्रथम पक्षीय यांची खात्री पटवून घेणेचे द्वितीय पक्षीय हे मान्य व कबुल करीत आहेत.

१३. सदर जमिन मिळकतीवर प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे प्रथम पक्षीय हे राबविणार असलेल्या बांधकाम परीयोजनेचे दृष्टीने त्यांना त्यांचे फर्मचे नावाचे बोर्ड वगैरे लावावयाच्या असल्यास तसा तो लावण्याचे आधिकार या करारासोबतच दिले आहेत. त्याचप्रमाणे प्रथम पक्षीय हे करणार असलेल्या सदर मिळकतींचे विकास कार्याकरिता बांधकाम (बिल्डींग मटेरियल्स) चा साठा करणे. सदर जमिन मिळकतींवर मजुरांच्या राहण्याकरीता तात्पुरती सोय करणे वगैरे गोष्टी सदर जमिन मिळकतींवर करण्याचे अधिकार प्रथम पक्षीय यांना दिलेले आहेत.

१४. सदर जमिन मिळकतीचे सर्व हक्क द्वितीय पक्षीयांनी प्रथम पक्षीय/लिहुन घेणार यांस हस्तांतरीत केले आहेत. तरी सुद्धा सदर जमिन मिळकतींचे टायटल विकीयोग्य व चोख मिळावे व त्यासंबंधी काही दोष वा उणीवा राहू नयेत यास्तव आवश्कता पडल्यास अथवा प्रथम पक्षीय यांनी किंवा त्यांचे वकीलाने सदर जमिन मिळकतींचे स्वामित्वबाबत प्रत्यक्ष अथवा अप्रत्यक्ष संबंधीत असलेले पक्षकार प्रस्तुत करारांत आणि/अथवा सदर जमिन मिळकतींचे विकास कार्य सुरू असताना आणि/अथवा सदर जमिन मिळकती पूर्णपणे विकसित झाल्यानंतर नियोजित गृह निर्माण सहकारी संस्थेच्या नांवे तीचे, तीच्यावरील नियोजित इमारतींसहित जे अंतीम खरेदीखत नोंदवुन द्यावे लागेल त्यामध्ये सामील करणे आवश्यक आहे असे पटवून दिल्यास या सर्व बाबींची पुर्तता द्वितीय पक्षीय हे त्यांचे खर्चाने व त्यांचे प्रयत्नाने अशा सर्व पक्षकारांचे सर्व हक्क व हितसंबंध प्रथम पक्षीयांचे लाभांत संपुष्टात आणुन करून देतील आणि/अथवा अशा सर्व दस्तांमध्ये त्यांस समाविष्ट करतील असे द्वितीय पक्षीय मान्य व कबुल करीत आहेत.

१५. प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे सदर जमिन मिळकतीवर बांधकाम परीयोजना राबविणेकामी बांधकाम परीयोजनेचा आराखडा वगैरे प्रथम पक्षीय यांना कल्याण डोंबिवली महानगर पालिका किंवा/व योग्य त्या अन्य प्लॅनिंग/म्युनिसिपल ॲथॉरिटीजकडुन स्वःखर्चाने मंजूर करून घ्यावा लागेल आणि सदरहु कार्यवाहीकरीता प्रथम पक्षीयांस मनपसंत असलेले वास्तुविशारद (आर्किटेक्ट) नेमुन त्यांचेकडुन प्रथम पक्षीय यांना मनपसंत व प्रथम पक्षीयांचे सोईनुसार बांधकाम परीयोजना आराखडा वगैरे बनवून तो मंजूर करून घेणेचे अधिकार आहेत. तसेच प्रस्तुतचे करारांतर्गत प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे सदर जमिन मिळकतीवर बांधकाम परीयोजना राबविणेकामी द्वितीय पक्षीय हे अ) सदर जमिन मिळकतींचे मुलभुत चटईक्षेत्र (सदर जमिन मिळकतीचा कोणताही भाग आरक्षीत असल्यास अशा आरक्षीत भागाकरीता प्राप्त होणारे चटईक्षेत्र आणि बांधकाम योजनेत प्रत्यक्षात समविष्ट होणारे सदर जमिन मिळकतीचे क्षेत्राकरीता प्राप्त होणारे चटईक्षेत्र असे एकुण मुलभुत चटईक्षेत्र) (बेसिक एफ.एस.आय.) वापरून क.डों.म.पा. अथवा सक्षम प्राधिकरणाकडुन बांधकाम परीयोजनेचा आराखडा मंजुर करवुन घेणेचे आणि तसेच ब) सदर जमिन मिळकतीकरीता अनुज्ञेय होणारे कोणत्याही इतर जमिन मिळकतींचे हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर), क) सदर जमिन मिळकतीकरीता अनुज्ञेय होणारे अधिमुल्य (प्रिमियम) रक्कमेचा भरणा करून प्राप्त होणारे प्रिमियम चटईक्षेत्र (प्रिमियम एफ.एस.आय.) आणि ड) सदर जमिन मिळकतीकरीता अनुज्ञेय होणारे सहाय्यभुत चटईक्षेत्र (अॅन्सीलरी एफ.एस.आय) आणि/किंवा इतर कोणत्याही अतिरिक्त चटईक्षेत्राचा सुधारीत बांधकाम नकाशा मंजुर करवुन घेणेचे सर्व अधिकार प्रथम पक्षीयांस देत आहेत.

१६. प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे प्रथम पक्षीय हे मंजूर करून घेणार असलेल्या बांधकाम परीयोजनेच्या आराखडयानुसार सदर जमिन मिळकतीवर नियोजित इमारतींचे बांधकाम चालू करून ते पूर्ण करण्याचे अधिकार त्यांना द्वितीय पक्षीय यांनी प्रस्तुत करारासोबतच दिले आहेत. त्याकरिता वास्तुविशारद (आर्किटेक्ट),

स्थापत्य अभियंता (आर. आर. सी. कन्सल्टंट), परियोजना अभियंता (प्रोजेक्ट इंजिनियर), कॉन्ट्रॅक्टर, सब कॉन्ट्रॅक्टर, लेबर कॉन्ट्रॅक्टर वगैरे नेमण्याचे अधिकार प्रथम पक्षीय यांना आहेत. सदर नियोजित इमारतींचे बांधकाम व त्याचा दर्जा वगैरे बाबत प्रथम पक्षीय हेच सक्षम प्राधिकरणास किंवा/व त्यामधील निवासी व इतर गाळयाचे भावी खरेदीदार यांना जबाबदार राहतील व द्वितीय पक्षीय हे त्याकरिता जबाबदार राहणार नाहीत.

१७. प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक. २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे सदर जमिन मिळकतीवर प्रथम पक्षीय हे राबविणार असलेल्या बांधकाम परीयोजनेअंतर्गत नियोजित इमारतींचे बांधकाम आराखडे त्यांनी त्यांचे खर्चाने व जबाबदारीवर मंजूर करून घ्यावयाचे आहेत. (त्याकरिता भरावे लागणारे डेव्हलपमेंट चार्जेस, स्कृटीनी फी, आर्किटेक्टची फी व अन्य कोणत्याही, त्याकरिता भराव्या लागणा-या रकमा) प्रथम पक्षीय यांनी भरावयाच्या आहेत, असे असले तरी नियोजित इमारतींचा बांधकाम आराखडा मंजूर करून घेण्याकरिता द्वितीय पक्षीय यांचे जे जे सहकार्य जसे की, सहया संमत्या, ॲफिडेव्हिट्स, डिक्लेरेशन वगैरे लागेल ते ते त्यांनी प्रथम पक्षीय यांना ते मागतील तेव्हा द्यावयाचे कबूल केले आहे.

१८. सदर जमिन मिळकतीचे रूपांतरण अकृषिक मिळकतीमध्ये वर्ग करण्याकरिता मा. तहसिलदार कल्याण यांचेकडुन रूपांतरीत कर भरून आवश्यक परवानगी आणि त्या अनुषंगाने मा. तहसिलदार कल्याण यांचेकडुन बिनशेती सनद अथवा तत्सम आदेश प्रथम पक्षीय यांनी त्याचे जबाबदारीवर मिळवायचे आहे. त्याकरिता लागणारे द्वितीय पक्षीय यांचे मुखत्यारपत्र त्यांनी या करारासोबतच प्रथम पक्षीय यांना दिले आहे.

१९. द्वितीय पक्षीय यांनी प्रस्तुत कराराने सदर जमिन मिळकत प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे सदर जमिन मिळकतीवर बांधकाम विकास परियोजना राबविण्याचे सर्व अधिकार प्रदान केले असल्यामुळे व सदरहु विकास परियोजना प्रथम पक्षीय हे त्यांचे खर्चाने राबविणार असल्यामुळे प्रथम पक्षीय सदर जमिन मिळकतीवर राबविणार असलेल्या विकास परियोजने अंतर्गत बांधणार असलेल्या नियोजित इमारतीतील द्वितीय पक्षीय यांस प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक ३अ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे देय असलेले बांधकाम सोडून इतर निवासी सदनिका, वाणिज्य दुकाने व कार्यालय इ. तसेच त्यातील स्टिल्ट व ओपन स्टिल्ट, इत्यादी प्रथम पक्षीय हे त्यांचे पसंतीच्या कोणासही कायम विक्रीने देऊ शकतील व तशा भावी खरेदीदारांसोबत महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ व तदअनुषंगिक महाराष्ट्र नियमावली २०१७ चे तरतुदीनुसार करार करून ते मा. दुय्यम निबंधक, कल्याण यांचे कार्यालयात नोंदवून देऊ शकतील, त्यास द्वितीय पक्षीय किंवा त्यांचे वतीने अन्य कोणीही हरकत घेणार नाहीत. तशा खरेदीदारांकडुन प्रथम पक्षीय यांना निवासी सदनिका व इतर गाळयांच्या किंमतीच्या मोबदल्यापोटी मिळणा-या रकमांशी द्वितीय पक्षीय यांचा कोणताही संबंध नाही. म्हणून द्वितीय पक्षीय हे त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारे हिस्सा मागणार नाहीत. प्रस्तुत कराराने सदर जमिन मिळकतींवर प्रथम पक्षीय राबविणार असलेल्या विकास परियोजनेअंतर्गत बांधणार असलेल्या नियोजित इमार्तीमधील द्वितीय पक्षीय यांस प्रस्तुत करारातीलमुद्दा कमांक ३अ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे देण्यात येणारे बांधकाम सोडून इतर उर्वरीत निवासी सदनिका

कल्याण ६०५ / २०२३

कोणत्याही इच्छुक खरेदीदारांस कायम विकीने देण्याचे आणि त्या अनुषंगाने इच्छुक खरेदीदारांस आवश्यकता असल्यास संबंधित निवासी सदनिका कोणतीही बँक अथवा वित्तीय संस्था यांस गहाण/तारण ठेऊन गृहकर्ज मिळविणेकामी आवश्यक ते दस्त अथवा ना हरकत पत्रे निष्पादित करणेचे अधिकार आहेत आणि त्याकरिता द्वितीय पक्षीय यांनी प्रथम पक्षीयांस आवश्यक कुलमुखत्यार पत्र प्रस्तुत करारासोबतच निष्पादित करून दिले आहे. तथापि प्रथम पक्षीयांचे सदनिका खरेदीदारांनी गहाण/तारण ठेवावयाच्या अशा निवासी सदनिकांबाबत व त्या अनुषंगाने मिळवावयाच्या कर्जाची परतफेड व याबाबतची संपुर्ण जबाबदारी प्रथम पक्षियांचे सदनिका खरेदीदारांची राहिल.

२०. प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे सदर जमिन मिळकतीसह लगतच्या इतर जमिन मिळकतींचे एकत्रिकरण करून अशा एकत्रित बांधकाम परियोजनेअंतर्गत प्रथम पक्षीय बांधणार असलेल्या नियोजित इमारतींचा बांधकाम आराखडा मंजूर करून घेण्याकरता, मंजूर बांधकाम आराखडयामध्ये आवश्यक ते बदल करण्याकरिता, सदर जमिन मिळकती बिगरशेतीकडे वर्ग करण्याकरिता, मंजुर बांधकाम आराखडयानुसार नियोजित इमारतींचे बांधकाम करण्याकरिता, तशा नियोजित इमारतीतील निवासी व पसंतीच्या कोणासही विकण्यासाठी, त्याकरिता आवश्यक ते करारमदार करण्यासाठी, तशा नियोजित इमारतीतील सर्व भावी गाळे व सदनिका खरेदीदारांची गृह निर्माण सहकारी संस्था नोंदणीकृत करण्यासाठी व अशा संस्थेचे नावे सदर जमिन मिळकतींचे अभिहस्तांतरण पत्र निष्पादित करून नोंदणीकृत करणेकरीता, नियोजीत इमारतीतील सदनिकांसाठी पाणी व वीज कनेक्शन मिळविण्यासाठी वगैरे अशा किंवा सदर जमिन मिळकत विकसित करण्याकरिता कराव्या लागणाया आवश्यक त्या सर्व गोष्टी, कृती कामे करण्याकरिता द्वितीय पक्षीय यांचे कुलमुखत्यारपत्र त्यांनी सदर करारा सोबतच प्रथम पक्षीय यांना दिले आहे. त्याशिवाय या सर्व गोष्टी कृती, कामे करण्याकरिताचे अधिकार प्रथम पक्षीय यांना द्वितीय पक्षीय यांनी प्रस्तुत करारासोबतच दिले आहेत.

OF THE JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 KALYAN
दुय्यम निबंधक वर्ग-२ कल्याण

२१. प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणेप्रथम पक्षीय/लिहुन घेणार यांना सदर जमिन मिळकतीवर विकसीत कार्य राबविण्याकरीता महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) कायदा २०१६ (महारेरा), महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप ॲक्ट १९७०, महाराष्ट्र को. ऑप. सोसायटीज ॲक्ट १९६० अंतर्गत किंवा अन्य कायदया अंतर्गत लागणा-या सर्व तरतुदींची पुर्तता करण्याचा हक्क व अधिकार आहेत व राहील. प्रथम पक्षीय/लिहुन घेणार यांना सदर जमिन मिळकतीवरील बांधकाम परीयोजना व कार्य व त्या अंतर्गत होणाऱ्या सदनिका व गाळयांची विकी वरील कोणात्याही कायदया अंतर्गत राबविण्याचा पूर्ण हक्क व अधिकार आहे.

. २
६६०७ / २०२३
२१ / २६

२२. प्रस्तुत करारांतील अटी व शर्तीना अनुसरून सदर जमिन मिळकतीवर प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे बांधकाम परीयोजना राबवुन त्यामधील निवासी सदनिका व इतर वाणिज्य दुकाने व कार्यालये व इतर गाळे भावी खरेदीदारांना मालकी हक्क तत्वांवर विकी करून आणि द्वितीय पक्षीय यांस प्रस्तुत करारातील मुद्दा कमांक ३अ, ३ब आणि ३क मध्ये नमुद केलेप्रमाणे देण्यात येणारे बांधकाम निवासी सदनिकांचे स्वरूपांत देऊन तशा

भावी खरेदीदारांना मालकी हक्क तत्वांवर विकत देऊन तशा भावी खरेदीदारांची गृह निर्माण सहकारी संस्था नोंदवून ती नोंदविल्यानंतर तशा गृह निर्माण सहकारी संस्थेचे नांवे सदर जमिन मिळकतीची, त्यांचेवरील इमारतींसहित अभिहस्तांतरण पत्र मा. दुय्यम निबंधक, कल्याण यांच्या कार्यालयात नोंदणीकृत करून देण्याकरीता प्रथम पक्षीय यांनी नोंदवून घावयाचे आहे. परंतु असे अंतीम खरेदीखत नोंदविणेचे अगोदर प्रस्तुत करारातील मुद्दा कमांक ३ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे द्वितीय पक्षीयांस घावयाचा संपुर्ण वास्तुरूपी मोबदला प्रथम पक्षीयांनी द्वितीय पक्षीय यांस दिल्याचे नंतर असे अंतीम खरेदीखत नोंदविणेचे अधिकार प्रथम पक्षीयांस राहतील.

२३. प्रस्तुत कराराचे तारखेपर्यंत सदर जमिन मिळकतीचा सारा, सेस वगैरेच्या रकमा किंवा अन्य कोणत्याही रकमा भरावयाच्या राहिल्या असल्यास त्या द्वितीय पक्षीय/लिहुन देणार यांनी भरावयाच्या आहेत. मात्र यापुढील सारा, सेस व इतर सर्व तत्सम देणी वगैरेच्या रकमा प्रथम पक्षीय यांनी भरावयाची आहे.

२४. सदर जमिन मिळकतीलगतच्या इतर मिळकतींसहप्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे बांधकाम परीयोजना रावविणेकामी द्वितीय पक्षीय पक्षीय यांचे कुटुंबातील ज्याज्या व्यक्तींच्या व वाली वारसांच्या सह्यां संमतीची गरज लागेल त्या मिळऊन सदर जमिन मिळकतींचे तीजवरील नियोजित इमारतींसहित अंतिम फरोक्तखत, नोंदवून देण्याची जबाबदारी द्वितीय पक्षीय यांची आहे. तसेच सदर जमिन मिळकतीचे अंतीम फरोक्तखताचे वेळी त्यामध्ये द्वितीय पक्षीय यांचे कुटुंबातील अज्ञानांचा हिस्सा आहे असे ठरल्यास व तो तबदिल करण्याकरिता जिल्हा न्यायालयाची परवानगी मिळविणे आवश्यक आहे असे ठरल्यास द्वितीय पक्षीय यांनी तशी परवानगी मिळवायची आहे.

२५. प्रस्तुत करारातील अटी व शर्तींना बांधील राहून सदर जमिन मिळकतीवरील विकास बांधकाम परियोजना रावविणेकामी प्रस्तुत करारातील पक्षकारांमध्ये कोणताही वाद निर्माण झाल्यास सदरचा वाद हा लवादमार्फत योग्य ती कारवाई करून निर्णय करून घेण्याचा आहे. यदाकदाचित हा वाद रेरा कायद्यातील तरतुदीनुसार येत असल्यास व सदर कायद्यातील तरतुदीनुसार रेरा प्राधिकरणाकडे दाखल करणे बंधनकारक असल्यास त्याप्रमाणे रेरा प्राधिकरणाकडे सोपवुन निर्णय घेण्याचा आहे. तसेच प्रस्तुत करार नोंदणीकृत झाल्यानंतर प्रथम पक्षीयांनी सदर जमिन मिळकत विकसीत करण्याची त्यांची परियोजना रेरा प्राधिकरणाकडे नोंदणी करण्याची आहे व नोंदणीचे प्रमाणपत्र मिळविण्याचे आहे. प्रथम पक्षीयांनी रेरा तरतुदींचे पालन करून सदर कायद्याखालील आवश्यक त्या सर्व गोष्टींची पुर्तता करून सदर जमिन मिळकत विकसीत करण्याचे काम पुर्ण करण्याचे आहे.

दस्त क्र. ९६०५ / २०२३

६ / ३६

२६. सदर जमिन मिळकत स्वतः विकासीत करणे आणि/अथवा सदर जमिन मिळकत इतर कोणत्याही विकासकांस विकासाने देणेचा संपुर्ण अधिकार प्रथम पक्षीयांस राहिल व या बाबत द्वितीय पक्षीय पक्षीय यांची कोणतीही हरकत नाही. तसेच सदर जमिन मिळकतीवर प्रुस्तत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे विकास बांधकाम योजना रावविणेकामी प्रथम पक्षीयांस त्यांचे भागिदारी संस्थेत काही अतीरीक्त भागिदारांची आवश्यकता असल्यास तसे अतीरीक्त भागिदार प्रथम पक्षीयांचे भागिदारी संस्थेत सामावुन घेणेचे अधिकार प्रथम पक्षीयांस राहतील

आणि/किंवा पुरतत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे सदर जमिन मिळकतीवरील विकास बांधकाम योजना राबविणेकामी प्रथम पक्षीयांचे संस्थेतील भागिदार असलेल्या इतर कोणत्याही भागिदारी संस्थेचे नावे आणि/किंवा प्रथम पक्षीय भागिदारी संस्थेशी संलग्न असलेल्या इतर कोणत्याही भागिदारी संस्थेचे नावे सदर जमिन मिळकतीचे विकास हक्क हस्तांतरीत करुन प्रुतत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे सदर जमिन मिळकतीवर विकास बांधकाम योजना राबविणेचे सर्व अधिकार आहेत व याकरीता द्वितीय पक्षीय भविष्यात कधिही हरकत घेणार नाहीत असे द्वितीय पक्षीय मान्य व कबुल करीत आहेत. मात्र तसे करताना प्रथम पक्षीयांनी प्रस्तुत करारांतर्गत देय असलेला द्वितीय पक्षीय यांचा मोबदला आणि त्यांचे हक्क व हितसंबंध यांस कोणत्याही प्रकारची बाधा येणार नाही याची जबाबदारी प्रथम पक्षीयांची राहील.

२७. प्रस्तुत करारांतील सर्व पक्षीयांचे दरम्यान असे ठरले आहे की,पुरतत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे सदर जमिन मिळकतीवर बांधकाम परियोजना योग्यरित्या राबविण्याकरीता जर प्रथम पक्षीय/लिहुन घेणार यांना वित्त/संस्था बँका यांचेकडुन बांधकाम कर्ज, ॲडव्हान्सेस, इतर कर्ज सवलती घेण्याचा व त्या अनुषंगाने सदर जमिन मिळकतीवर बांधण्यात येणारे बांधकाम (प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक ३अ, ३ब आणि ३क मध्ये नमुद केलेप्रमाणे द्वितीय पक्षीय यांस मोबदल्यापोटी देण्यात येणारे बांधकाम क्षेत्र वगळुन) आणि/अथवा सदर जमिन मिळकती वित्त संस्थेकडे तारण/गहाण ठेवण्याचा पूर्ण हक्क व अधिकार आहे व अशा तारण/गहाण ठेवलेलेले बांधकाम अथवा सदर जमिन मिळकत सोडवून घेण्याचा व वित्त संस्थेंकडून घेतलेले कर्ज व त्यावरील व्याज पुर्णपणे फेडण्याची जबाबदारी प्रथम पक्षीय/लिहुन घेणार यांचीच आहे व राहील व त्याची तोशीस द्वितीय पक्षीय यांना लिहुन घेणार हे लागू देणार नाहीत. प्रथम पक्षीय/लिहुन घेणार असे जाहीर करुन हमी देतात की द्वितीय पक्षीय यांना प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक ३अ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे देण्यात येणारा वास्तुस्वरूपी मोबदला हा सदरहू तारण/गहाण आणि/अथवा वित्त संस्थेच्या बोजाचा अंतर्गत भाग राहणार नाही. प्रथम पक्षीय यांनी वित्त संस्थेकडुन प्राप्त केलेले कर्ज व सवलती हे त्यांचे जबाबदारीने व्याजासह परत करतील व अशा कर्ज सवलतींकरीता द्वितीय पक्षीय यांना प्राप्त होणा-या वास्तुस्वरूपी मोबदल्यावर कोणत्याही प्रकारे टाच जप्ती येणार नाही याची दक्षता घेतील व त्याची तोशीस लिहुन देणार यांना लागू देणार नाहीत याची स्पष्ट खात्री प्रथम पक्षीय हे देत आहेत.

२८. प्रस्तुत विकास करार मा. दुय्यम निबंधक, कल्याण यांच्या कार्यालयामध्ये नोंदवावयाचा आहे व त्याकरिता लागणारा मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क वगैरेचा खर्च प्रथम पक्षीय यांनी सोसावयाचा आहे.

२९. सदर जमिन मिळकतीवरील नियोजीत इमारतीमध्ये प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक ३ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे द्वितीय पक्षीय यांस दयावयाच्या मोबदल्याचे बांधकाम क्षेत्राचे एकत्रीत आणि/किंवा वेगवेगळे करार द्वितीय पक्षीय किंवा त्यांचे नॉमिनीज यांचे नावे मा. दुय्यम निबंधक, कल्याण यांचे कार्यालयात नोंदणीकृत करणेकरिता मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क व इतर खर्च हा सर्व खर्च द्वितीय पक्षीय यांनी करावयाचा आहे.

३०. प्रस्तुत विकास करार नोंदणीकृत झाल्यानंतर सदर एकुण जमिन मिळकतीचे ७/१२ उतारा व इतर महसुल अभिलेखांत सदर जमिन मिळकतीचे विकास हक्क धारक म्हणुन इतर हक्कांत नोंद करवुन घेणेचे पुर्ण अधिकार प्रथम पक्षीयांस आहेत असे द्वितीय पक्षीय मान्य व कबुल करीत आहेत.

३१. प्रस्तुत करारांतील मुद्दा कमांक २ मध्ये नमुद केलेप्रमाणे सदर जमिन मिळकतीवर प्रथम पक्षीयांनी रावबावयाच्या बांधकाम परीयोजनेअंतर्गत असलेल्या नियोजित इमारतींचा बांधकाम आराखडा विकासक यांनी कल्याण डोंबिवली महानगर पालिका किंवा इतर कोणत्याही सक्षम प्राधिकरण यांचेकडून मंजूर करून घ्यावयाचे आहे.

३२. सदरहू करारात उल्लेख केलेल्या कुठल्याही अटी व शर्तीचा योग्य तो बोध न झाल्यास व शंका निर्माण झाल्यास सदरच्या शंका/तकार या उभय पक्षांनी एकत्र बसुन सामंजस्याने विचार विनिमय करून सोडवुन घेण्याच्या आहेत परंतू त्यातुनही योग्य निर्णय न झाल्यास सदर शंका/तकार ही भारतीय लवाद कायदया अंतर्गत लवाद नेमुन सदर शंका/तकार ही उभयपक्षांनी सोडवून घ्यावयाची आहे व सदर लावदाने दिलेला निर्णय उभय पक्षांवर बंधनकाराक राहील हे उभय पक्षांना मान्य व कबुल आहे व राहील.

३३. प्रस्तुतचा करारनामा सर्व पक्षीयांवर आणि त्यांचे वालीवारस, एक्झीक्युटर्स, ॲडमिनिस्ट्रेटर्स, हितसंबंधक यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील. प्रस्तुत कराराची मुळ प्रत प्रथम पक्षीयांकडे कायम राहील.

येणेप्रमाणे प्रस्तुतचा विकास करार सर्व पक्षीयांनी राजीखुशीने व अक्कल हुशारीने निष्पादित करून ठेवला असुन, त्यावर त्यांनी आपल्या सहया खालील साक्षीदारांसमक्ष केल्या.

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR CLASS-2 KALYAN-2

कल्यान-२
६६०५ | २०२३
२० | ३६

मिळकतीचे वर्णन-अ

तुकडी जिल्हा ठाणे, पोट तुकडी तालुका कल्याण, कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेच्या डोंबिवली विभागातील, तसेच मा. सह दुय्यम निबंधक, कल्याण यांचे अधिकार क्षेत्रातील, **मौजे टिटवाळा येथील भुमापन कमांक १९०, उपविभाग कमांक १२, एकुण क्षेत्रफळ ८०० चौरस मिटर्स,** ही जमिन मिळकत, व त्यामधिल झाड झाडोरा, जल तरू, काष्ट, पापाण, निधी निक्षप वगैरे तदंगभुत सर्व हक्क, ज्यांच्या एकत्रित चतुःसिमा खालील प्रमाणे ः

पुर्वेस ः-

पश्चिमेस ः-

दक्षिणेस ः-

उत्तरेस ः-

मिळकतीचे वर्णन-ब

तुकडी जिल्हा ठाणे, पोट तुकडी तालुका कल्याण, कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेच्या डोंबिवली विभागातील, तसेच मा. सह दुय्यम निबंधक, कल्याण यांचे अधिकार क्षेत्रातील, **मौजे टिटवाळा येथील भुमापन कमांक १९०, उपविभाग कमांक १२, एकुण क्षेत्रफळ ८०० चौरस मिटर्स यापैकी ४४५.८५ चौरस मिटर्स ही प्रस्तुत करारासोबत जोडलेल्या नकाशांत प्लॉट-ए म्हणुन दर्शविलेली जमिन मिळकत,** ही जमिन मिळकत, व त्यामधिल झाड झाडोरा, जल तरू, काष्ट, पापाण, निधी निक्षप वगैरे तदंगभुत सर्व हक्क, ज्यांच्या एकत्रित चतुःसिमा खालील प्रमाणे ः

पुर्वेस ः-

पश्चिमेस ः-

दक्षिणेस ः-

उत्तरेस ः-

JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 KALYAN-2

कलन.२

६६०५ | २०२३

२९ | ३६

येणेप्रमाणे प्रस्तुतचा विकास करार सर्व पक्षकारांनी राजीखुशीने व अक्कल हुशारीने निष्पादित करून ठेवला असून, त्यावर त्यांनी आपल्या सह्या पुढिलप्रमाणे साक्षीदारांसमक्ष केल्या .

नावे	सह्या
मे. साई गणेश एंटरप्राईझेस (भागिदारी संस्था) तर्फे भागिदार १. श्री. मिलिंद जगन्नाथ वाळेकर	
२. श्री. भावेश जंयतीलाल पटेल	Bhavesh
३. श्री. सुरेश शांताराम म्हात्रे (प्रथम पक्षीय/लिहुन घेणार)	
आणि	
श्री. आनंद दत्तात्रय जाधव (द्वितीय पक्षीय/लिहुन देणार)	

साक्षीदार :

१. किशोर [illegible]

२. कुणाल जाधव

JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 KALYAN-2

क.ल.न.२

६६०५ | २०२३

२२ | ३६

पा व ती

मी श्री.आनंद दत्तात्रय जाधव कारणे पावती लिहुन देत आहे की मौजे टिटवाळा येथील भुमापन कमांक १९०, उपविभाग कमांक १२, एकुण क्षेत्रफळ ८०० चौरस मिटर्स यापैकी ४४५.८५ चौरस मिटर्स ही प्रस्तुत करारासोबत जोडलेल्या नकाशांत प्लॉट-ए म्हणुन दर्शविलेली जमिन मिळकत, ही जमिन मिळकत विकासास देणेचा मोवदला रक्कमेपैकी लिहुन घेणार मे. साई गणेश एंटरप्राईझेस तर्फे भागीदार श्री. मिलिंद जगन्नाथ वाळेकर व इतर यांचेकडुन संपुर्ण मोवदला रकमेपैकी रक्कम रूपये ३०,००,०००/- (अक्षरी रूपये तीस लाख मात्र) एवढी रक्कम मला खालील प्रमाणे प्राप्त झाली आहे व ती मी घेऊन पावलो आहे.

चेक कमांक	दिनांक	बँकेचे नाव	रक्कम (रूपये)
१०९८३३	०२.०३.२०२३	डी एन एस बँक, आनंद नगर डोबिंवली (पश्चिम)	११,००,०००/-
१०९८६५	१६.०३.२०२३	डी एन एस बँक, आनंद नगर डोबिंवली (पश्चिम)	९,००,०००/-
१०९८६६	१७.०३.२०२३	डी एन एस बँक, आनंद नगर डोबिंवली (पश्चिम)	१०,००,०००/-
		एकूण	३०,००,०००/-

नावे

सहया

श्री.आनंद दत्तात्रय जाधव

(द्वितीय पक्षीय/लिहुन देणार)

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 KALYAN-2

सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२ कल्याण कार्यालय क्र. २

क.ल.न.२

दस्त क्र. ६६०५ | २०२३

२३ | ३६

A. S. Dastane & Associates
Architects & Interior Designers

B-404, Om Vijay Krishna Apartment, Above Kalyan Janata Sahakari Bank Head Office,
Opp. Reliance Communications and Maruti Suzuki Service Centre, Near Laxmi Mangal Karyalay, Adharwadi, Kalyan (West)
Ph. : 0251-2315555, 9819144712 Email : asdaa.98.17@gmail.com

Date: 10/03/2023

TO WHOM SO EVER IT MAY CONCERN

Part of plot No: A C. T. S. No.: - , S. No.:**190**, H. No.: **12**, Mouje: **Titwala**, Taluka: Kalyan, Dist: Thane, belongs to **Shri. Anand Jadhav.** Admeasuring Area is **445.85** sq mtr. and **M/s. Sai Ganesh Enterprises** have decided to enter into the agreement with **Shri. Anand Jadhav.** The approach road for this plot is **9.00** mtrs. with amalgamation of plot no. 83,84 & 85 of approved layout bearing new S.Nos 351,352,353 & old S.No./ H.No. 187/1 to 10(P.) & 190/11 (P.) belongs to M/s. Sai Ganesh Enterprises and the FSI potential of this concern land might be as under.

- Area of Plot : **445.85** Sq.mt.
- Area under D. P. Road : **Nil** Sq.mt.
- Area under D.P. Reservation : **Nil** Sq.mt.
- Permissible Basic FSI @1.10 : **490.43** Sq.mt
- Permissible Premium FSI @ 0.50 : **222.92** Sq.mt
- Permissible TDR @ 0.40 : **178.34** Sq.mt
- Additional FSI under chapter 7 : **Nil** Sq.mt
- Ancillary F.S.I. @ 60% : **535.01** Sq.mt.
- Total Entitlement : **1426.70** Sq.mt

The above certificate is issued on the client's request and based on information given by him.

A.S. Dastane.
(Principal Architect)
(License No. CA/98/22773)

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 * KALYAN-2

क.ल.न.२	
दस्त क्र. ६६०४	२०२३
८४	३९