

विभाग क्र. १.३.५

दर प्रति चौ.मी. रु. ४०,०००/-

फ्लॉटचे क्षेत्र १२८.५७ चौ.मी. कारपेट क्षेत्र

बाल्कनी क्षेत्र २४.०० चौ.मी.

पार्कींग क्षेत्र ९.०३ चौ.मी.

सरकारी किंमत रु. ७५,१७,०००/-

मोबदला किंमत रु. ७०,००,०००/-

मुद्रांक शुल्क रु. ४,५१,१००/-

नोंदणी फी रु. ३०,०००/-

घोषणापत्र दिनांक १०/०८/२०२२ अन्वये दस्त नं. ९२३५, नाशिक -५

// श्रीराम //

## फ्लॉट विक्रीचा करारनामा

फ्लॉट विक्रीचा करारनामा आज दिनांक माहे ऑगस्ट इसवी सन २०२३ ते दिवशी नाशिक मुक्कामी....

श्री. सचिन राजेंद्र आहिरे )  
वय - ३० वर्षे, धंदा - शेती व व्यापार )  
(पॅन नं. BDIPA 5757 Q )  
(आधार नं. २९१९ १६६३ २४२६) )  
मोबा. नं. ९२८४००५४०० )  
रा.स. नं. ७/६/१३, गलनकर नगर, सोयगांव, )  
मालेगांव ता. मालेगांव, जि. नाशिक- ४२३२०३ ) ....लिहून घेणार

यांसी

श्री. चंद्रकांत रामदास पिंगळे )  
वय ५४ वर्षे, धंदा. शेती व व्यापार, )  
(पॅन नं. ABHPP 1408 P )  
(आधार नं. ४९८४ १२७३ ८२३० )  
पत्ता- रो-हाऊस नं. ०२, श्रीराम प्लाझा, )  
उंटवाडी. नाशिक- ४२२ ००८. ) ....लिहून देणार

कारणे बांधीव फ्लॉट मिळकत विक्रीचा करारनामा लिहून देतो ऐसा जे की,

१. **मिळकतीचे वर्णन -**

अ. ता. जि. नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील मौजे **नाशिक** या गावचे शिवारीतील **सर्व्हे नंबर ७७२/१ब/८/७** यांसी प्लॉट नंबर २२ ते २३ यांसी क्षेत्र ७८७.०० चौ.मी. यांसी चतुःसिमा येणेप्रमाणे-

<b>पुर्वेस</b>	-	प्लॉट नं. २१
<b>पश्चिमेस-</b>	-	मोकळी जागा
<b>दक्षिणेस-</b>	-	१२ मीटर रोड
<b>उत्तरेस-</b>	-	सर्व्हे नं. ७७१

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील बिनशेती वापराची प्लॉटेड क्षेत्राची मिळकत, काष्टपाषाण, सामाईक कॉलनी रस्ताच्या वापराच्या हक्कांसह तसेच निधीनिक्षेपासह व तदंगभुत वस्तुसह तसेच सदर प्लॉटेड क्षेत्रासाठी जाण्या येण्याचे व वाग वहिवाटीचे हक्कांसह **दरोबस्त मिळकत.**

ब. **या दस्ताचा विषय असलेल्या मिळकतीचे वर्णन -**

वर कलम १अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर मंजुर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधण्यात आलेल्या **रामाज सॅफ्रॉन अपार्टमेंट** या नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारती मधील **पहिला** मजल्यावरील **४ बी.एच.के.** रहिवासी वापराची बांधीव मिळकत यांसी **प्लॉट नंबर १०१** यांसी बांधकामाचे एकुण चटई (कार्पेट) क्षेत्र **१५७.९८** चौ.मी.अधिक बाल्कनी क्षेत्र **३०.६०** चौरस मिटर यांसी अॅलोटेड पार्किंग नं. १०१ यांसी क्षेत्र **०९.३०** चौ.मी. यांसी प्लॉट मिळकतीच्या चतुःसिमा खालीलप्रमाणे

<b>पुर्वेस</b>	-	जिना, लॉबी व प्लॉट नं. १०२
<b>पश्चिमेस</b>	-	मोकळी जागा व ओपन स्पेस
<b>दक्षिणेस</b>	-	१२ मीटर कॉलनी रोड
<b>उत्तरेस</b>	-	मोकळी जागा व सर्व्हे नं. ७७१

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील वर नमुद नावाने ओळखले जाणारे युनिटची रहिवासी उपयोगाची बांधीव मिळकत. सदर मिळकतीसाठी असलेले अॅलोटेड पार्किंग वापरण्याच्या हक्कांसह, तदंगभुत वस्तुसह, मिळकतीत असलेले इलेक्ट्रीक फिटींग फिक्चरसह तसेच नोंदणीकृत अपार्टमेंटमध्ये नमुद केलेले मालकी हक्क व अनुषंगिक सर्व राईटसचे हक्कांसह आणि अपार्टमेंट मधील घोषित सर्व सामाईक सोयी सुविधा वापरण्याच्या हक्कांसह **दरोबस्त मिळकत.**

२. वर कलम १अ यात वर्णन केलेली प्लॉट नं. २२ यांसी क्षेत्र **३८५.००** चौ.मी. ची मिळकत ही मुळ सर्व्हे नं. ७७२/१ब/८ मधील मिळकत आहे. ही मिळकत लिहून

देणार यांच्या स्वकष्टर्जित मालकी स्वरूपाची असून त्यांनी सदरची मिळकत ही मिळकतीचे पुर्वाश्रमीचे मालक सौ. अरुणा देवराम सुर्यवंशी यांचेकडून खरेदीखतानुसार कायम स्वरूपी खरेदी घेतलेली मिळकत आहे. सदरचे खरेदीखत नाशिक येथील सहदुय्यम निबंधक, नाशिक - ४ यांचे कार्यालयात दि. १०/०१/२०१९ रोजी दस्त नं. ३१२/२०१९ अन्वये नोंदणीकृत केले आहे या खरेदीखतानुसार लिहून देणार यांचे नाव वर कलम १अ मधील प्लॉट नं. २२ या मिळकतीच्या रेव्हेंयु रेकॉर्ड सदरी ६६ नोंद नं.५०१३७२ अन्वये त्यांचे नाव मिळकतीच्या ७/१२ उताऱ्यावर मालक व कब्जेदार सदरी दाखल झाले. सदरची नोंद मंडल अधिकारी यांनी दि. १७/०६/२०१९ रोजी प्रमाणीत केलेली आहे.

वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीपैकी प्लॉट नं. २३ यांसी क्षेत्र ४०२.०० चौ.मी. ची मिळकत ही मुळ सर्व्हे नं. ७७२/१ब/७ मधील मिळकत आहे. ही मिळकत लिहून देणार यांची मिळकत स्वकष्टर्जित मालकीची मिळकत असून त्यांनी सदरची मिळकत ही मिळकतीचे पुर्वाश्रमीचे मालक सौ. निशा उर्फ स्वाती सुनिल बाविस्कर यांचेकडून खरेदीखतानुसार कायम स्वरूपी खरेदी घेतलेली मिळकत आहे. सदरचे खरेदीखत हे नाशिक येथील सहदुय्यम निबंधक, नाशिक - ४ यांचे कार्यालयात दि. १३/०१/२०१५ रोजी दस्त नं. ४५८/२०१५ अन्वये नोंदणीकृत केलेले आहे. या खरेदीखतानुसार लिहून देणार यांचे नाव कलम १अ मधील प्लॉट नं. २३ या मिळकतीच्या रेव्हेंयु रेकॉर्ड सदरी ६६ ची नोंद नं. ९६०९९ अन्वये त्यांचे नाव मिळकतीच्या ७/१२ उताऱ्यावर मालक व कब्जेदार सदरी दाखल झाले सदरची नोंद मंडल अधिकारी यांनी दि. १९/०१/२०१५ रोजी प्रमाणीत केलेली आहे.

वर नमुद दोन्ही प्लॉट मिळकतीं लिहून देणार यांनी खरेदी केल्यानंतर मिळकतीचा विकास करावयाचा असल्याकारणाने लिहून देणार यांनी दोन्ही प्लॉट मिळकतीचे एकत्रिकरण करण्याचे ठरवून त्यानुसार नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांच्याकडे योग्य ती पुर्तता करून अर्ज दाखल केला. त्यानुसार त्यावरील आदेश क्र. जा.क्र./नाशिक/अभिन्यास/भुखंड एकत्रिकरण /ससंनर/मनपा/एलएनडी /एएमएल / नाशिक/डीसीआर/०२३३/२०१९, दि. ११.०९.२०१९ अन्वये दोन्ही प्लॉट मिळकतीचे एक क्षेत्र करून व जुना ७/१२ उतारा बंद करून नविन ७/१२ उतारा ६६ नोंद नं. ५०१५९४ अन्वये तयार केला. सदरची नोंद ही मंडल अधिकारी यांनी दि. ०४/११/२०१९ रोजी अंतिमरित्या मंजूर केलेली आहे.

३. अशाप्रकारे वर नमुद केल्याप्रमाणे लिहून देणार हे कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीचे कायदेशीर मालक व कब्जेदार झालेले असून त्यांना प्राप्त हक्क व अधिकारात मिळकतीचा हवा तसा उपभोग घेण्याचा संपुर्णपणे कायदेशीर अधिकार आहे. वर कलम १अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीच्या संपुर्ण सर्व्हे नंबरच्या क्षेत्रासाठी मिळकतीचे पुर्वाश्रमीचे मालक श्री. शशिकांत सी. मेहता व इतर तर्फे

ज.मु. श्री. व्हि. बी. खानकरी यांनी मे. जिल्हाधिकारी सो., नाशिक यांचे कार्यालयातुन बिनशेती परवानगी मे. जिल्हाधिकारी सो., नाशिक यांचेकडील आदेश क्र. मशा/कक्ष-३/बि.शे. प्र.क्र.४/४५५/२००० अन्वये दि. २०/०४/२००२ रोजी घेतलेली आहे. लिहून देणार यांना मिळकतीचा वापर हा निवासी प्रयोजनाबरोबरच वाणिज्य प्रयोजनासाठी देखील वापर करावयाचा असल्याने कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या संपुर्ण क्षेत्रापैकी ९४.७६ चौ.मी. या क्षेत्रासाठी वाणिज्य प्रयोजनार्थ परवानगी परवानगी मे. जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांचेकडील आदेश क्र. मशा/कक्ष-३/२/रु.क.आ. एसआर/२३९/२०२० अन्वये दि. ०४/१२/२०२० रोजी देण्यात आलेली आहे.

कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीच्या संपुर्ण ले-आउट करीता पुर्वाश्रमीचे मालक यांनी सदरचा ले-आउट नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडुन अंतिमरित्या मंजुर करुन घेतलेला आहे, त्यानुसार आदेश क्र.जा.नं./नगररचना विभाग/अंतिम/बी-३/१०३, दि. २७/१२/२००२ अन्वये घेतलेला आहे.

४. त्यानंतर लिहून देणार यांनी सदरची वर कलम १अ यांत वर्णन केलेली मिळकत खरेदी घेतल्यानंतर मिळकतीच्या अनुषंगाने मिळकतीचा वापर हा निवासी/वाणिज्य स्वरुपाचे बांधकाम करुन ति-हाईतास नोंदणीकृत दस्ताद्वारे हस्तांतर करण्याचे ठरविलेले आहे. त्या अनुषंगाने लिहून देणार यांनी नाशिक येथील सर्व्हे नं. ५३/७ यांसी एकुण क्षेत्र २३००.०० चौ.मी. यांपैकी १७८४.०० चौ.मी. या मिळकतीवर उपलब्ध असलेल्या एकुण टी.डी.आर. क्षेत्रापैकी ३४४.४० चौ.मी. इतक्या टि.डी.आर चे क्षेत्र श्री. सुरेश मुरलीधर देसले यांचेकडुन दि. २७.१२.२०१९ रोजी खरेदी घेतलेले आहे. सदरचा दस्त नाशिक येथील सहदुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक-७ यांचे कार्यालयात दि. २७/१२/२०१९ रोजी दस्त क्र. ५९३५/२०१९ अन्वये नोंदणी करण्यात आलेला आहे. या दस्ताचा अंमल आजही कायम आहे.

तसेच लिहून देणार यांनी नाशिक येथील सर्व्हे नं. ५३/७ यांसी एकुण क्षेत्र २३००.०० चौ.मी. यांपैकी १७८४.०० चौ.मी. या मिळकतीवर उपलब्ध असलेल्या एकुण टी.डी.आर. क्षेत्रापैकी ४०३.२८ चौ.मी. इतक्या टि.डी.आर चे क्षेत्र श्री. संपत दामु गायकवाड यांचेकडुन दि. २७.१२.२०१९ रोजी खरेदी घेतलेले आहे. सदरचा दस्त नाशिक येथील सहदुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक-७ यांचे कार्यालयात दि. २७/१२/२०१९ रोजी दस्त क्र. ५९३६/२०१९ अन्वये नोंदणी करण्यात आलेला आहे. या दस्ताचा अंमल आजही कायम आहे.

५. लिहून देणार यांनी वर कलम १अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करण्याच्या अनुषंगाने नाशिक महानगरपालिकेकडुन बांधकामाची परवानगी ही त्यांचेकडील पत्र क्रं. एलएनडी/बीपी/सीडी/४६ यांसी दि. २८/०५/२०२१ रोजी नाशिक महानगरपालिकेने लिहून देणार यांचे नावे दिलेली आहे. त्या बांधकाम

परवानगीच्या आदेशानुसार लिहून देणार हे कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीचे कायदेशीर मालक व मुख्य प्रवर्तक झालेले आहे.

६. लिहून देणार हे कलम १अ या मिळकतीवर मंजूर केलेल्या दि. २८/०५/२०२१ रोजीच्या बांधकाम नकाशानुसार रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट या नावाने निवासी/वाणिज्य वापराकरीता इमारतीचे बांधकाम करणार असून त्या इमारतीत बेसमेंट, तळमजला, पहिला मजला, दुसरा मजला, तिसरा मजला आणि चौथा मजला, पाचवा मजला, सहावा मजला व सातवा मजला असे बांधकाम करणार आहे. त्यानुसार ते या इमारतीत एकूण १४ निवासी रहिवासी फ्लॅट मिळकती व ०५ वाणिज्यिक वापराचे गाळे बांधणार आहेत. कलम १अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीचे लिहून देणार हे मालक व विकसन कर्ते आहे. त्यामुळे लिहून देणार यांना मिळकतीचा विकास करून विकसीत केलेले बांधीव क्षेत्र विक्री करण्याचा यांना पूर्णपणे हक्क व अधिकार आहे. लिहून देणार यांना मिळकतीचे विकसन कर्ता या नात्याने सर्व कायदेशीर हक्क व अधिकार प्राप्त असून त्यानुसार त्यांनी सदरहु मिळकतीवर रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट या नावाने ओळखल्या जाणा-या इमारतीचे मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम सुरु करण्याचे निश्चित केले त्यानुसार मिळकतीवर बांधकाम पूर्ण केलेले आहे. लिहून देणार हे सदरचा दस्त हा लिहून घेणार यांचे लाभात वैयक्तिक व एकमेव मालक या नात्याने लिहून घेणार यांचे लाभात लिहून व नोंदवून देत आहे.
७. लिहून देणार यांनी सदर वर कलम १अ यांत वर्णन केलेली मिळकतीचा विकास करण्याचे ठरवून वर कलम १अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीत होणाऱ्या प्रस्तावित बांधकामाच्या अनुषंगाने नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडे बांधकाम नकाशा सादर केला तो बांधकाम नकाशा नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांनी त्यांचेकडील आदेश नं. एलएनडी/बीपी/सीडी/४६/२०२१ यांसी दि. २८/०५/२०२१ रोजी लिहून देणार यांचे लाभात मंजूर करून त्या अनुषंगाने बांधकाम परवानगीचा दाखला घेतलेला असून वर कलम १अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीचे क्षेत्र अधिक मुळ एफ.एस.आय. अधिक प्रिमियम एफ.एस.आय. अधिक टि.डी.आर. अधिक ६० टक्के अॅन्सिलियरी एफ.एस.आय. या सर्व क्षेत्रांचा समावेश करून बांधकाम परवानगी घेतलेली होती त्या मंजूर बांधकाम नकाशानुसार वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर "रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट" या नावाने बांधण्यात आलेल्या इमारती मध्ये एकूण १४ रहिवासी वापराचे फ्लॅटस् व ०५ वाणिज्य वापराचे गाळे बांधण्यास परवानगी प्राप्त झालेली होती त्यानुसार पहिला मजला, दुसरा मजला, तिसरा मजला, चौथा मजला, पाचवा मजला, सहावा मजला आणि सातवा मजला इतक्या मजल्यांमध्ये त्या बांधीव क्षेत्राची विभागणी करण्यात आलेली आहे. या मंजूर बांधकाम नकाशाची प्रत या दस्तासोबत जोडपत्र "अ" म्हणून जोडून दिलेली आहे.

८. लिहून देणार यांनी कलम १अ या मिळकतीवर मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशानुसार **रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट** या नावाने निवासी वापराकरीता इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केलेले आहे. त्याबाबतचा इमारत पूर्णत्वाचा दाखला त्यांनी नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडील जावक क्र/ननिवी/३०२५२/२०२२ अन्वये दि. ०१/०७/२०२२ (एआरसी नं. ९७३-७१) अन्वये घेतलेला आहे. .
९. वर कलम १अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात आलेल्या बांधीव भागासाठी **रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट** यां नावाने घोषणापत्र तयार करून सदरचा घोषणापत्राचा दस्त नाशिक येथील मे. सब रजिस्टर, नाशिक- ५ यांचे कचेरीत दि. १०/०८/२०२२ रोजी दस्त नं. ९२३५/२०२२ अन्वये लिहून व नोंदवुन ठेवलेला आहे.
१०. लिहून देणार यांना कलम १अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर मालक व विकसन कर्ता या नात्याने बांधलेल्या बांधीव भागाच्या क्षेत्राची पाहिजे तशी विल्हेवाट लावण्याचा, विक्री करण्याचा संपुर्ण हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना आहे, त्यानुसार कलम १ब यात वर्णन केलेले बांधीव भागाची मिळकत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे लाभात कायमची विक्री करण्याचे निश्चित केले.
११. वर नमुद केल्यानुसार लिहून देणार हे वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीचे कायदेशीर मालक असुन लिहून देणार हे स्थावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम २०१६ या अधिनियमाचे तरतुदीनुसार प्रवर्तक आहेत. तसेच लिहून घेणार हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम २०१६ या अधिनियमाचे तरतुदीनुसार वाटपधारी (ट्ट्दूा) म्हणुन आहे.
१२. लिहून देणार यांनी मिळकतीचे मालक म्हणुन वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीचा विकास त्यांना प्राप्त असलेल्या हक्क व अधिकारात मंजूर बांधकाम नकाशानुसार बांधकाम हे स्वखर्चाने पूर्ण केलेले आहे. त्याबाबतचा बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांच्याकडून दि. ०१/०७/२०२२ रोजी घेतलेला आहे. तसेच सदरचा प्रकल्प हा महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम २०१६ या अधिनियमाचे तरतुदीनुसार स्थावर संपदा अंतर्गत या प्रकल्पाची नोंदणी महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरण यांचेकडे नोंदणी नं. पी ५१६०००४५४९४ अन्वये नोंदणी केलेली आहे.
१३. वर कलम १अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची असून, मिळकत ही लिहून देणार यांच्या कब्जात आहे. सदर मिळकत लिहून देणार यांनी कोठेही गहाण, दान, तारण, कर्ज, बक्षीसपत्र, अन्नवस्त्र, चोळी बांगडीचा हक्क, पोटगी, करार, मृत्युपत्र, लिन, लिज, कोर्टवाद इत्यादी प्रकारचे जडजोखमीत वा बोज्यात व तबदीलीत अडकविलेली नाही, मिळकती संबंधाने हददीचा वाद, मालकी हक्का संबंधी वाद, अगर कोणत्याही प्रकारचा वाद नव्हता व नाही. तसेच वर वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत कोणत्याही कोर्टात कोणत्याही दिवाणी, मुलकी वा

सर्वोच्च कोर्टापावेतोच्या न्यायकक्षेत कोणत्याही प्रकारच्या केसेस चालु नाहीत अगर पेंडींग नाहीत, मिळकतीची विक्री करू नये असा कोणत्याही प्रकारच्या कोर्ट केसेस चालु नाहीत अगर पेंडींग नाहीत मिळकतीची विक्री अगर हस्तांतरण करू नये असा कोणत्याही कोर्टाचा मनाई हुकूम नाही. सदर मिळकत कोणत्याही सरकारी निमसरकारी कारणासाठी आरक्षित केलेली नाही. तसेच कलम १३ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीशी निगडीत असलेले कोणतेही अडथळे नाही. सदर प्लॉट मिळकतीचे विकसन करण्याचे तसेच त्यावर बांधकाम करून ते विक्री करण्याचा संपुर्ण हक्क अधिकार लिहून देणार यांना मिळकतीचे मालक या नात्याने आहे, असे लिहून देणार हे विश्वासाने सांगून भरवशाने लिहून देत आहेत.

१४. वर कलम १३ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीच्या बांधकामबाबत लिहून देणार यांनी इमारतीचे संरचनात्मक आराखडा (संकल्पचित्र) आणि आरेखने तयार करण्यासाठी वास्तुविशारद श्री. रविंद्र गिरीधर अमृतकर यांची नेमणुक केलेली आहे व त्यांच्या मार्गदर्शनानुसार व त्यांचे देखरेखीखाली कलम १३ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर **रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट** या निवासी स्वरूपाच्या प्रकल्पामध्ये इमारतीचे बांधकाम लिहून देणार यांनी पुर्ण केलेले आहे. लिहून देणार यांनी **रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट** या निवासी प्रकल्पामधील इमारतीचे बांधकाम हे वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांच्या मार्गदर्शनाखाली पुर्ण केले आहे.
१५. लिहून देणार यांनी आर.सी.सी. कन्सल्टंट म्हणून श्री. भानुदास विलास भावसार यांची नेमणुक केलेली होती. वर कलम १३ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर होणा-या इमारतीचे बांधकाम तसेच त्या बांधकामाचे अनुषंगाने आवश्यक असलेल्या सर्व तांत्रिक बाबींची तसेच स्थापत्य अभियांत्रिकी कामकाजाची पुर्तता सदरहु आर.सी.सी. कन्सल्टंट यांनी केलेली आहे.
१६. वर कलम १३ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधलेल्या प्लॉटची विक्री करण्याचा, किंमतीपोटी भरणा स्विकारणेचा लिहून देणार यांना हक्क व अधिकार आहे. वर कलम १३ मधील मिळकतीवर बांधण्यात आलेले प्लॉट हे लिहून देणार यांना इच्छुक खरेदीदारांना विकावयाचे आहे. लिहून घेणार यांना सदर भागातच राहण्यासाठी जागेची आवश्यकता असल्याने व त्यांना लिहून देणार यांचे प्रकल्पाची माहिती समजल्याने, त्यांनी लिहून देणार यांचेकडे जावून मालकी हक्काबाबतच्या कागदपत्रांची पाहाणी जसे मिळकतीचे टायटल, ७/१२ उतारे, ६३ नोंदी, खरेदीखते, तसेच लिहून देणार यांनी नियुक्त केलेले वास्तुविशारद आणि स्थापत्य अभियंता यांनी तयार केलेले आराखडे, संकल्पचित्रे, मंजूर इमारत बांधकाम नकाशा (यापुढे "उक्त अधिनियम" असा निर्देश केला आहे) आणि त्यामध्ये नमुद केलेली कागदपत्रे, त्याच्या प्रती लिहून घेणार यांना निरीक्षणासाठी व अवलोकनाकामी लिहून देणार यांनी दिलेल्या आहेत. त्यास अनुसरून लिहून देणार यांचे सदर मिळकतीवरील टायटल आणि दस्तऐवज बांधकाम नकाशे, मिळकतीवर पुर्ण झालेले बांधीव क्षेत्र त्यासाठी दिलेल्या सोयी सुविधा आणि

बांधीव कामाचा दर्जा वगैरेची पहाणी करून समाधान झाल्यावर लिहून घेणार यांनी वर कलम १ब यात वर्णन केलेल्या बांधीव मिळकतीचा खरेदीची व्यवहार करण्यास लिहून देणार यांचेकडे स्वारस्य दाखवून कलम १ब ची मिळकत खरेदी घेण्याचा व्यवहार निश्चित केलेला आहे. सबब वर नमुद मिळकतीचे कायम स्वरुपी अंतीम हस्तांतरा संबंधाने लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान व्यवहाराची बोलणी होवून किंमतीचा मोबदला व त्या अनुषंगाने उभयता मध्ये ज्या व्यवहाराच्या अटी व शर्ती निश्चित करण्यात आल्या त्या लिहून व नोंदवून ठेवण्यासाठी सदरचा करारनामा लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभात लिहून व नोंदवून देत आहे.

१७. कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर मंजुर बांधकाम नकाशाप्रमाणे लिहून देणार यांनी सदनिकांचे बांधकाम पुर्ण केलेले आहे. त्याच्या मालकी हक्काचे स्वरुप दर्शविणारा ७/१२ उतारा प्रस्तुत दस्ताचा एक भाग म्हणून जोडून देत आहे. कलम १अ मध्ये वर्णन केलेले प्लॉट मिळकतीवर लिहून देणार यांनी प्रस्तावित केल्याप्रमाणे आरखडा, नकाशा नुसार सदनिकांचे बांधकाम केलेले आहे. अशा नकाशाच्या प्रती व इतर कागदपत्रांच्या प्रती प्रस्तुत दस्तास जोडून दिल्या आहेत.
१८. लिहून घेणार यांना या करारान्वये विक्री करावयाचे लिहून घेणार यांनी कलम १ब यात वर्णन केलेले क्षेत्र हे **रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट** असून त्या प्रकल्पातील या इमारतीतील **पहिला** मजल्यावरील **फ्लॉट नं.१०१** यांसी बांधीव चटई क्षेत्र **१५७.९८ चौ.मी.** अधिक बाल्कनी क्षेत्र **३०.६० चौ.मी.** इतके असून त्या व्यतिरीक्त **बंदिस्त पार्कींग क्षेत्र ९.३० चौ.मी.** असे आहे.

खुलास्याकरीता **चटई क्षेत्र** याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कुप खालील क्षेत्र, सदर फ्लॉटचे उपांगभुत असलेला सज्जा (बाल्कनी) किंवा व-हयांडाचे क्षेत्र आणि सदर फ्लॉट उपांगभुत असलेले खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून परंतु फ्लॉटच्या अंतर्गत भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले फ्लॉटचे निव्वळ वापरयोग्य क्षेत्र **म्हणजेच चटई क्षेत्र** असा आहे.

सदरचा करारनामा हा नोंदणी अधिनियम १९०८ अन्वये नोंदणी करणे आवश्यक असल्याने, सदरचा करार लिहून देणार हे मिळकतीचे मालक म्हणून लिहून घेणार यांचे लाभात खालील अटी व शर्तीवर प्रस्तुतचा करारनामा लिहून व नोंदवून देत आहे.

### **कराराच्या अटी व शर्ती**

- १) कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर लिहून देणार यांनी नाशिक महानगरपालिकेकडून इमारत नकाशा मंजुर केलेला असून मंजुर इमारत नकाशानुसार लिहून देणार यांनी कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर सदनिकांचे बांधकाम पुर्ण केलेले आहे. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडून कलम १ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत खरेदी करण्याचे मान्य केलेले असून व लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना



कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत विक्री करण्याचे निश्चित केलेले आहे. दस्ताच्या कलम १ब मध्ये नमुद केलेल्या मिळकतीचे चटई क्षेत्रानुसार मिळकतीची किंमत कायम करण्यात आलेली आहे या किंमतीमध्ये फ्लॉटमध्ये पुरविण्यात येणा-या संपुर्ण सोई व सुविधा, तसेच सामाईक सोयी सुविधा ज्या दस्ताच्या अखेरीस परिशिष्ट क्र.३ मध्ये नमुद केलेल्या आहेत त्यासह रक्कम रु. ७०,००,०००/- एकुण अक्षरी रक्कम रुपये सत्तर लाख मात्र ठरलेली आहे. सदरची मोबदला रक्कम ही जी.एस.टी., सेस व अन्य कर यासह ठरलेली आहे, याची स्पष्टपणे जाणीव लिहून घेणार यांना आहे. अशाप्रकारे लिहून घेणार यांना वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या बांधीव मिळकतीची नमुद केलेली किंमत ही कोणत्याही वजावटी विना मान्य व कबुल आहे. सदरची किंमत ही आजच्या बाजारभावाप्रमाणे योग्य व बरोबर असुन किंमतीबाबत काहीएक तक्रार नाही.

- २) वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या सदनिकेची किंमत वर नमुद केल्याप्रमाणे ठरलेल्या रक्कमेपैकी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदनिका नोंदणीकरण करतेसमयी -----/- एकुण अक्षरी रक्कम रुपये ----- लाख ----- हजार मात्र) इतकी अदा केलेली आहे. सदरची रक्कम लिहून देणार यांना प्राप्त झालेली आहे. उर्वरीत देय रक्कम ही लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना खाली नमुद तपशीलानुसार अदा करावयाची आहे.

#### रक्कम रुपये

#### तपशील

रु. ----- /- अक्षरी रक्कम रुपये ----- लाख मात्र लिहून घेणार यांचे खाते असलेल्या आय डी बी आय बँक. या बँकेतील शाखा सटाणा रोड, मालेगाव जि.नाशिक येथील धनादेश नं. ६३२८०६ अन्वये दि. ०८/०८/२०२३ रोजी सदरचा भरणा लिहून देणार यांना पावला.

रु. ७०,०००/- अक्षरी रक्कम रुपये सत्तर हजार मात्र लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचे नावे टि.डी.एस.ची रक्कम भरुन दिलेली आहे ते चलन या दस्तासोबत जोडुन दिलेले आहे.

रु. -----/- अक्षरी रक्कम रुपये ----- मात्र लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कुठल्याही वित्तीय संस्थेकडुन अगर कर्ज पुरवठा करणा-या संस्थेकडुन कर्ज काढुन अथवा अन्य मार्गाने उर्वरीत भरणा हा लिहून घेणार यांनी स्वतःच्या जबाबदारीवर देण्याचे मान्य केले आहे.

रु. ७०,००,०००/- एकुण अक्षरी रक्कम रुपये सत्तर लाख मात्र

वर नमुद केल्याप्रमाणे लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उर्वरीत भरणा देण्याचे मान्य केलेले आहे. उर्वरीत रक्कम अदा करण्यासाठी ठरलेल्या मुदतीत लिहून घेणार यांनी कुठल्याही वित्तीय संस्थेकडुन अगर कर्ज पुरवठा करणा-या संस्थेकडुन कर्ज काढुन अथवा अन्य मार्गाने उर्वरीत भरणा हा लिहून घेणार यांनी स्वतःच्या जबाबदारीवर देण्याचे मान्य केले आहे. सदर मिळकतीवर लिहून घेणार यांनी कर्ज काढल्यास त्यास लिहून देणार यांची संमती आहे. मात्र लिहून घेणार यांनी काढलेल्या कर्ज रक्कमेची संपुर्ण व्याजासह परतफेड करण्याची जबाबदारी सर्वस्वी खर्चासह लिहून घेणार यांचीच राहिल. त्याच्याशी लिहून देणार यांचा कोणताही संबंध राहणार नाही.

३) लिहून घेणार यांनी वर नमुद केलेल्या तपशीलाप्रमाणे उर्वरीत भरणा ठरलेल्या मुदतीत दिला नाही, तर लिहून देणार यांना कायदयानुसार उर्वरीत रक्कम देय असेल त्या तारखेपासुन व्याज आकारण्याचा व घेण्याचा हक्क व अधिकार राहिल अगर सदरचा करारनामा हा कायमस्वरुपी रददबातल करण्याचा देखील हक्क व अधिकार राहिल या दोन्ही शर्तीपैकी कोणत्याही एका शर्तीचा वापर करणेबाबत लिहून देणार हे ठरवतील व त्याप्रमाणे ते वर्तन करतील मात्र लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांनी केलेल्या अटी व शर्तीचे भंगाबाबत एक महिना अगोदर नोटीस देवुन सदरची कारवाई करण्याबाबत कळविणे आवश्यक आहे.

४) लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान वर कलम १ब च्या बांधीव मिळकतीची जी मोबदला रक्कम ठरलेली आहे त्या रक्कमेत इमारतीत उभारण्यात येणा-या उद्वाहकासाठी (लिफ्ट) चे देखाभाली करीता तसेच लाईट कनेक्शन व पाणी वापराचे शुल्क या रक्कमेचा समावेश आहे. ही बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल असुन त्याबाबत लिहून घेणार हे कोणतीही तक्रार उपस्थित करणार नाही.

- ५) लिहून घेणार यांनी करारनामा अन्वये ठरलेल्या शर्तीचा भंग केल्यास त्याप्रमाणे सदरील करारनामा लिहून देणार यांनी रद्द केल्यास लिहून घेणार यांना त्या तारखेपावेतो अदा केलेली रक्कम लिहून देणार यांनी त्यांच्या होणाऱ्या नुकसानीचा विचार करून परत करतील व त्या रक्कमेवर कोणत्याही प्रकारचे व्याज लिहून देणार यांनी देण्याचे नाही. तसेच सदर करारनामा रद्दबातल दस्त हा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचे लाभात विनाशर्त लिहून व नोंदवून देण्याचा आहे व त्यानंतर लिहून देणार हे सदरील मिळकतीचा व्यवहार ति-हाईत इसमाबरोबर करू शकतील. त्यावेळेस लिहून घेणार हे कोणतीही कारवाई करणार नाही अथवा हिल्ला हरकत उपस्थित करणार नाही. कारण लिहून घेणार यांचे नमुद कारणांमुळे कलम १ब मधील मिळकतीतील त्यांचे सर्व हक्क व अधिकार कराराच्या अटी व शर्तीनुसार वर्तन केले नाही म्हणून संपुष्टात आलेली असतील त्यामुळे त्यांना ती कारवाई करता येणार नाही.
- ६.) वर कलम १ब मधील मिळकतीचा प्रत्यक्ष कबजा लिहून देणार यांना मिळकतीची संपुर्ण किंमत लिहून घेणार यांचेकडून प्राप्त झाल्यानंतर दयावयाचा आहे. वर नमुद मुदतीत सदर मिळकतीत जावून, आतिल बाहेरील परिस्थिती दर्शवून मिळकतीतील सर्व सोयी सुविधा दर्शवून लिहून घेणार यांची खात्री करून देवून सर्व फिटींग फिक्चर्ससह देण्याचा आहे, त्याची खातरजमा लिहून घेणार यांनी करून घेवूनच सदर मिळकतीचा कबजा लिहून देणार यांचेकडून स्विकारणेचा आहे. असे लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यान ठरलेले असून उभयतांना मान्य व कबुल आहे.
- ७) उपरोक्त कलम १ब मधील मिळकतीची संपुर्ण किंमत ही लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अदा केल्याशिवाय तसेच लिहून देणार यांची लेखी संमती घेतल्याशिवाय लिहून घेणार यांना करारनाम्यानुसार प्राप्त झालेल्या हक्क व अधिकारांनुसार सदर फ्लॉट मिळकत अन्य कोणासही तबदील अथवा विक्री करता येणार नाही अथवा त्या अनुषंगाने कोणताही दस्त ऐवज लिहून व नोंदवून देता येणार नाही किंवा मिळकतीचा कबजा अन्य कोणासही हस्तांतर करता येणार नाही.
- ८) वर कलम १ब मधील मिळकतीचे किंमती मध्ये खालीलप्रमाणे रक्कमा समाविष्ट आहे.
- अ.** वर नमुद केलेल्या फ्लॉटमध्ये लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना स्वतंत्र सिंगल फेज लाईट मिटर बसवून दयावयाचे असून सदरहु लाईटमिटर कनेक्शनबाबत होणारी रक्कम.
- ब.** वर कलम १ब मधील मिळकतीच्या खरेदीकामी, प्रस्तुतचा दस्त नोंदणीसाठी तसेच व्यवहारासाठी आवश्यक असणारे सर्व कर,

स्टॅम्प ड्युटी, रजिष्ट्रेशन फी, जी.एस.टी. व इतर कर हे लिहून देणार यांनी भरण्याचे अंगिकारलेले आहे.

क. वर कलम १ब मध्ये वर्णन केलेल्या इमारतीच्या सभासदांसाठी असलेल्या सर्व सोयी सुविधा यांच्या मॅन्टेनन्स चार्जेस व इमारतीसाठी लागणारा वन टाईम मॅन्टेनेन्स रक्कम रुपये २,५०,०००/- ही रक्कम लिहून देणार हे भरून देतील.

- ९) सदर फ्लॅटची एकुण किंमत ही वृद्धी मुक्त अशी आहे म्हणजेच सदर किंमतीमध्ये कोणत्याही स्वरूपाची वाढ करण्यात येणार नाही मात्र वर नमुद कर तसेच सक्षम प्राधिकरणाने विकास शुल्क व इतर करामध्ये वाढ केल्यास त्यानुसार व त्या प्रमाणात होणारी वाढीव रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना किंमती व्यतिरीक्त त्यांच्या हिशेराशीनुसार दयावयाची आहे. मात्र अशावेळी मागणीपत्रासोबत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम यांची प्रत दयावयाची आहे त्यानुसार सदर वाढीव रक्कम लिहून देणार यांनी मागणी केल्यानंतर १० दिवसांचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाची आहे.
- १०) लिहून घेणार यांना दयावयाच्या सदर करारानुसार निश्चित केलेल्या चटई क्षेत्राची खात्री करतील. सदर चटई क्षेत्रात ३ टक्केपेक्षा कमी अथवा जास्त भिन्नता असल्यास म्हणजेच क्षेत्र कमी असल्यास कमी असलेल्या क्षेत्रासाठी करारानुसार ठरलेल्या प्रति चौरस दराने होणारी जास्तीची रक्कम लिहून देणार यांनी लिहून घेणार ४५ दिवसांच्या आत दयावयाची आहे. परंतु सदर चटई क्षेत्र जास्त असल्यास सदर करारानुसार ठरलेल्या प्रति चौरस दराने होणारी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना भरणा तपशीलात नमुद केलेल्या तक्त्याप्रमाणे नियमानुसार व्याजासह दयावयाची आहे.
- ११) लिहून देणार याद्वारे घोषित करीत आहे की, प्रकल्पाच्या जमिनीच्यासंबंधात आजपर्यंत उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ २.० इतका आहे आणि अॅन्सिलियरी एफ.एस.आय. हा ६० टक्के इतका आहे. लिहून देणार यांनी अधिमुल्यांचे प्रदान केल्यावर नाशिक महानगरपालिकेकडून प्रिमियम घेवून उपलब्ध झालेल्या चटई क्षेत्रानुसार एकुण जो एफ.एस.आय. प्राप्त झालेला आहे तो वापरलेले आहे. एकुण चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ लिहून देणार यांचा आहे असे मान्य करून लिहून घेणार हे लिहून देणार यांचेकडून कलम १ब मध्ये वर्णन केलेली फ्लॅट मिळकत खरेदीने घेण्याचे मान्य करीत आहे. तसेच याउपरही भविष्यात कोणत्याही कारणास्तव सदरहु प्रकल्पाचे/इमारतीचे संबंधाने

लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या बदलाने वर नमुद उपलब्ध चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदर वाढीव चटई क्षेत्रावर लिहून देणार यांचाच मालकी हक्क राहिल व सदर वाढीव चटई क्षेत्रानुसार नव्याने बांधकाम नकाशा तयार करून व त्यास मंजूरी घेवुन त्यानुसार लिहून देणार यांना बांधकामे करण्याचा हक्क राहिल, त्यावर लिहून घेणार यांनी कोणतीही हरकत घ्यावयाची नाही, त्यास त्यांची सदर दस्तान्वये संमती असुन त्याकामी वेगळ्या संमतीची आवश्यकता नाही.

१२) वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात आलेल्या इमारतीत भविष्यात कोणत्याही प्रकारचे अतिरीक्त बांधकाम करण्याची परवानगी अथवा बिल्डींग प्लॅन फेरदुरुस्त करुन तो संबंधीत शासकीय विभागाकडुन मंजुर करण्यात आल्यास त्यांस देखील लिहून घेणार यांची या दस्तान्वये संमती आहे त्याकामी वेगळ्या संमतीची गरज नाही.

१३) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देय असलेल्या किंमतीचा हप्ता तसेच कोणत्याही देय रक्कमाचा भरणा तपशीलात नमुद केलेल्या तक्त्याप्रमाणे देण्यास कसुर केल्यास अथवा सदर करारनाम्यातील अटी व शर्तीचा भंग केल्यास लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांना लिहून दिलेला करारनामा कायमस्वरुपी रद्द करण्याचा हक्क राहिल. अशावेळी लिहून देणार हे लिहून घेणार यांनी भंग केलेल्या अटी व शर्ती नमुद करुन तशी १५ दिवस मुदतीची लेखी नोटीस लिहून घेणार यांच्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोहोच देय डाकने देतील. सदर नोटीस कालावधीमध्ये लिहून देणार यांनी नमुद केलेल्या शर्तीचा भंग दुर करण्यास लिहून घेणार यांनी कसुर केल्यास सदरची १५ दिवसांची मुदत संपल्यावर लिहून देणार यांना सदरचा करारनामा समाप्त करण्याचा हक्क असेल आणि त्यानुसार सदरचा करारनामा समाप्त झाल्यावर लिहून देणार यांना योग्य वाटेल अशा संपुर्ण स्वेच्छा निर्णयाने सदर प्लॅट मिळकत त्रयस्थ इसमांना विक्री करण्याचा हक्क व अधिकार असेल. तसेच वर नमुद केल्यानुसार सदर करार समाप्त झाल्यावर लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना त्या तारखेपावेतो, लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांनी अदा केलेल्या किंमतीचे हप्त्याचे एकुण रक्कमेपैकी योग्य ती रक्कम परिसमान हानिच्या/नुकसान भरपाईच्या स्वरुपात कपात करुन तसेच इतर कोणत्याही देय असलेल्या कोणत्याही रक्कमेच्या समायोजनेस व वसुलीस अधिन राहुन उर्वरीत रक्कम करार समाप्तीच्या दिनांकापासुन ३० दिवसांचे आत बिनव्याजी परत करतील सदर रक्कमेवर कोणतेही व्याज देण्यास लिहून देणार जबाबदार असणार नाही. तसेच स्टॅम्प ड्युटी, नोंदणी शुल्क, अतिरीक्त कामाची किंमत, जी.एस.टी., एल.बी.टी. व इतर अशा रक्कमा लिहून देणार यांच्याद्वारे

करापोटी शासनास/स्वायत्त्व संस्थेस अदा झालेली असल्यास ती अगर तशा रक्कमा लिहून घेणार यांना परत करण्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

- १४) लिहून देणार यांनी उक्त इमारतीत व सदर प्लॉटमध्ये पुरवावयाच्या सुविधा, खेळण्या व जोडण्या (Fixtures & Fittings) आणि स्वच्छता विषयक जोडण्या या सारख्या सोयी सुविधा यांचे तपशीलासह सविस्तर माहिती या करारासोबत जोडलेल्या परिशिष्ट क्रमांक ३ मध्ये नमुद केलेली आहे.
- १५) लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीस नाशिक महानगरपालिकेकडून पाणी पुरवठा उपलब्ध करून दिलेला आहे. तसेच सदर प्लॉट मिळकतीत बोअरवेल देखील करून दिलेली आहे. मात्र लिहून घेणार यांना याची जाणीव आहे की,  
स्थानिक प्राधिकरणाकडून/नाशिक महानगरपालिकेकडून कमी दाबाने पाणीपुरवठा झाल्यास अशा वेळेस लिहून घेणार यांना स्वखर्चाने पाण्याची सोय करून घ्यावी लागेल.
- १६) लिहून देणार यांनी सक्षम प्राधिकरणाकडून बांधकाम पूर्ण झाल्याबाबतचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविलेले आहे. प्रस्तुत करारानुसार लिहून घेणार यांनी संपुर्ण रक्कम लिहून देणार यांना अदा केल्यानंतर तसेच लिहून घेणार यांना ताबा स्विकारणे बाबत नोटीस दिल्याच्या दिनांकापासुन १ महिन्यांचे आत या करारनाम्याच्या अटीनुसार लिहून घेणार यांनी प्लॉटचा ताबा स्विकारावा, लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना ताबा लेखी स्वरूपात देऊ करतील. तसेच लिहून घेणार हे अपार्टमेंटने निर्धारित केलेले देखभाल खर्च देण्याचे मान्य व कबुल करीत आहे. सदर ताबा स्विकारणेपुर्वी प्रस्तुतचे करारानुसार लिहून घेणार यांनी संपुर्ण देय रक्कमा, किंमतीच्या रक्कमा, कराराच्या रक्कमा विलंबाचे कालावधीचे व्याज देय असल्यास त्या रक्कमा अगर इतर रक्कमा लिहून देणार यांना देणे बंधनकारक राहणार आहे. सदर रक्कमा पुर्णपणे अदा केल्याशिवाय लिहून घेणार यांना सदर प्लॉटचा प्रत्यक्ष ताबा देण्यात येणार नाही.
- १७) सदर प्लॉट मिळकतीचा ताबा घेण्यास लिहून घेणार यांनी कसुर केल्यास वर नमुद केल्यानुसार लिहून देणार यांचेकडून लेखी सुचना प्राप्त झाल्यावर लिहून घेणार हे लिहून देणार यांचेकडून ताबा घेतील आणि जर लिहून घेणार यांनी मुदतीत ताबा घेण्यास कसुर केल्यास त्याबाबतची लेखी सुचना प्राप्त झालेपासुन लिहून घेणार हे देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमितपणे पात्र असतील.
- १८) लिहून घेणार हे निवास याच प्रयोजनासाठी केवळ सदर प्लॉट मिळकतीचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा वापर करतील. मात्र

लिहून देणार यांच्या मार्फत बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीतील सामाईक व राखीव क्षेत्राचा वापर हा अपार्टमेंटचे घोषणापत्रात नमुद केल्यानुसार करता येईल. सदर बाब ही लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल आहे.

परिशिष्ट क्र. ३ मध्ये देण्यात आलेल्या सुविधांमध्ये नमुद केलेल्या वस्तु खराब झाल्यास कंपनीने दिलेल्या वॉरंटी / गॅरंटी पिरियड मध्ये लिहून घेणार यांनी सदर कंपनीकडून त्या वस्तु बदलून घ्याव्यात अथवा दुरुस्त करून घ्याव्यात, वॉरंटी/गॅरंटी पिरियड समाप्त झाल्यानंतर लिहून देणार यांची सदर वस्तु संदर्भात कुठलाही जबाबदारी राहणार नाही.

तसेच लिहून घेणार यांच्या सदर बाबींच्या/वस्तुंच्या दैनंदिन वापरामुळे, चुकीच्या वापरामुळे, अगर लिहून देणार यांनी सदर सुविधा/बाबी पुरविल्यानंतर त्याचे स्वरूप बदलल्यास अगर त्यामध्ये लिहून घेणार यांनी बदल केलेले असल्यास अगर इतर तत्सम कारणामुळे कोणतीही तोडफोड केल्याने दोष निर्माण झालेले असल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

१९) लिहून देणार कलम १अ या मिळकतीचे कायदेशीर मालक व विकसनकर्ता आहे. त्यांनी मिळकतीवरील इमारतीचे बांधकाम आर.सी.सी. मध्ये पूर्ण केलेले आहे. दरम्यानचे काळात आतील व बाहेरील भिंतीचे बांधकाम व प्लॅस्टर करून इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून त्यानुसार बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला संबंधीत शासकीय विभागाकडून प्राप्त झालेला आहे. परंतु यदाकदाचित वातावरणातील बदलांमुळे प्लास्टरला तडे जाण्याची शक्यता असते या गोष्टीची जाणीव लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना करून दिलेली आहे. यदाकदाचित वातावरणातील बदलांमुळे कोणत्याही प्रकारचा परिणाम लिहून देणार यांनी केलेल्या बांधकामा संदर्भात उदभवल्यास ती बाब बांधकामातील दोष या वर्गात मोडणार नाही.

२०) कलम १ब मधील प्लॅट मिळकत वापरण्यासाठी किंवा त्याचा ताबा घेण्यासाठी तयार आहे अशी लिहून देणार यांचेकडून लिहून घेणार यांना देण्यात आलेल्या लेखी नोटीस नंतर १५ दिवसांचे आत लिहून घेणार हे इमारत या संबंधातील स्थानिक कर, सुधार शुल्क किंवा संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे करावयाची अशी इतर वसुली किंवा शासकीय पाणी शुल्क, विमा, सामाईक प्रकाश व्यवस्था आणि देयक वसुली करणाऱ्या व्यक्तींचे वेतन, चौकीदार, सफाईदार यांचे वेतन आणि इतर सर्व आवश्यक खर्च व इमारत यांच्या व्यवस्थापन व परिरक्षणाचा अनुषंगिक खर्च म्हणजेच थोडक्यात इमारतीसाठी लागणा-या व्यवस्थापन खर्चाची वर्गणी (मेन्टनन्स चार्जेस) लिहून घेणार हे संबंधीत खर्चाच्या प्रमाणातील हिस्सा अर्थात सदनिकेच्या क्षेत्राच्या प्रमाणात देण्यास पात्र

असतील. इमारतीचे संरचना अपार्टमेंटकडे हस्तांतरीत करण्यापर्यंत लिहून देणार यांनी निर्धारित केल्याप्रमाणे देयकांच्या प्रमाणातील हिस्सा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना प्रदान करावयाचा आहे. लिहून घेणार यासाठीही सहमत असतील की लिहून देणार यांचा निर्धारित करण्यात आलेला हिस्सा या देयकांसाठी लिहून देणार यांना तात्पुरते मासिक अंशदान म्हणुन जी रक्कम ठरवतील ती प्रदान करावयाची आहे. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना प्रदान केलेल्या रकमेवर कोणतेही व्याज असणार नाही व लिहून देणार उपरोक्त इमारत किंवा तिचा भाग यांच्या संरचनेचे लिहून देणार या अपार्टमेंटकडे अभिहस्तांतरण करेपर्यंत ती रक्कम लिहून देणार यांचेकडे राहिल.

- २१) लिहून घेणार हे मान्य व कबुल करतात की, नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांनी मंजूर केलेल्या बांधकामानुसार (कोणतेही) अंतर्गत बांधकामात बदल करणार नाही अगर (कोणतेही) भिंत उतरवुन अथवा बाल्कनी क्लोज करुन अनाधिकृत बांधकाम अगर दुरुस्ती करणार नाही.
- २२) लिहून घेणार हे मान्य व कबुल करतात की, कलम १ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीच्या इलिक्वेशनमध्ये बदल करणार नाही.
- २३) सदनिका ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तीना एकत्रित आणण्याच्या हेतुने लिहून घेणार यांना किंवा तो/ती स्वतः ते/ त्या स्वतः याद्वारे लिहून देणार यांचे सोबत पुढीलप्रमाणे कबुल करतात की,
- अ.** ज्या तारखेस सदर फ्लॅटचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासुन फ्लॅट लिहून घेणार यांनी स्वतः च्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवावयाचा आहे आणि प्रकल्पातील अपार्टमेंटचे जे नियम, विनियम किंवा उपविधी विरुद्ध असेल असे कोणतेही कृत्य करणार नाही किंवा अशी कोणतीही बाधा आणणार नाही अथवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या तसेच अपार्टमेंटच्या मान्यतेशिवाय फ्लॅटमध्ये किंवा फ्लॅटमधील कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही/फेरफार करणार नाही.
- ब.** लिहून घेणार हे ज्या वस्तु जोखमीच्या ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरुपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहे की, **रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट** या मधील इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तुंचा अथवा त्या साठविण्यास संबंधीत स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तुंचा फ्लॅटमध्ये साठा करणार नाही. लिहून घेणार यांच्या निष्काळजीपणामुळे किंवा कसुरीमुळे इमारतीस कोणतेही नुकसान पोहचले तर त्याबाबतीत लिहून घेणार हे उल्लंघनाच्या परिणामास जबाबदार असतील.



- क. वर कलम १ब मधील फ्लॅटची सर्व अंतर्गत सजावट ही लिहून घेणार यांनी स्वतःच्या पदरखर्चाने करावयाची आहे आणि सदर फ्लॅट लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना ज्या स्थितीत दिलेला असेल त्याच स्थितीत ठेवायचा आहे आणि संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनियम आणि उपविधी या विरुद्ध फ्लॅट प्रकल्पातील ज्या इमारती मध्ये आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा फ्लॅट मध्ये कोणतेही बदल करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा फ्लॅटला कोणतेही बदल करून बाधा पोहचविणार नाही. लिहून घेणार यांनी वरील तरतुदीचे उल्लंघन होईल अशी कोणतीही कृती केल्यास त्या प्रसंगी लिहून घेणार हे संबंधीत प्राधिकरणाचे किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे उल्लंघनासाठी जबाबदार असतील व कायदेशीर कारवाईस पात्र असतील.
- ड. लिहून घेणार हे वर कलम १ब मधील मिळकतीचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा फ्लॅट मध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये तसेच फ्लॅटच्या बाल्कनी अथवा टेरेस मध्ये कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा फ्लॅटच्या दर्शनी व बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही. लिहून घेणार यांनी फ्लॅट मधील आणि त्याचा अन्योन्य प्रभावी भाग, मलवाही, गटार, नळ चांगल्या दुरुस्ती योग्य स्थितीत ठेवायच्या आहेत आणि विशेषतः सदर इमारती मधील इतर भागाचे संरक्षण करावयाचे आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांच्या लेखी पुर्व परवानगी शिवाय फ्लॅट मधील खांब (कॉलस्म), तुळई, भिंती, लादी किंवा (आर.सी.सी.) (पडदी) किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नीने तोडावयाचे नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहचावायचे नाही असे कोणतेही कृत्य केल्यास लिहून घेणार हे कायदेशीर कारवाईस पात्र राहतील.
- इ. प्रकल्पाच्या जमिनीवर जे फ्लॅट आहेत त्यांच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही विमा शुन्यवत किंवा शुन्य करण्याजोगा असेल किंवा ज्याद्वारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव हप्ता देय झालेला असेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्टी करावयाची नाही.
- ई. प्रकल्पाच्या जमिनीवर ज्या सदनिका आहेत त्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात सदर फ्लॅट मधून घाण, कचरा, केरकचरा किंवा इतर वस्तु टाकावयाच्या नाहीत म्हणजेच वर कलम १अ

यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर उभरण्यात येणाऱ्या प्रकल्पाच्या सौंदर्यास कोणत्याही प्रकारे उणीवा होतील असे कोणतेही कृत्य करावयाचे नाही.

- ठ. लिहून घेणार यांना अशी स्पष्ट कल्पना देण्यात आलेली आहे की, लिहून देणार यांनी वर कलम १अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर रहिवासी स्वरूपाच्या इमारतीचे बांधकाम केलेले असल्यामुळे वर कलम १ब यात वर्णन केलेल्या मिळकतीचा वापर हा केवळ रहिवासी कारणासाठी करावयाचा आहे. सदर मिळकतीत कोणत्याही प्रकाराचे प्रतिबंधीत व्यवसाय करावयाचा नाही. यदाकदाचित लिहून घेणार यांनी मिळकतीत बेकायदेशीर कृत्ये अथवा मिळकतीचा वापर व्यवसायासाठी केल्यास त्यांच्या विरुद्ध भविष्यात कोणतीही कारवाई झाल्यास लिहून देणार हे जबाबदार राहणार नाही.

- २४) लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांचेकडून मिळालेली मॅन्टेनन्स रक्कम / देखभाल खर्चाची रक्कम म्हणून मिळालेली रक्कम यासंबंधात किंवा देणी, कायदेशीर आकार याकरीता एक स्वतंत्र बँक खाते उघडून द्यावयाचे आहे आणि त्या रकमा ज्या प्रयोजनासाठी मिळालेल्या आहेत त्या प्रयोजनांसाठीच केवळ त्यांचा वापर करावयाचा आहे.
- २५) वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर बांधण्यात येत असणाऱ्या **रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट** या इमारतीच्या गच्चीचा उपभोग हा सामुहिक स्वरूपाचा आहे. त्याची विल्हेवाट लावण्याचा अगर त्यावरील वाढील एफ.एस.आय. वर वाढीव बांधकामावर देखील लिहून देणार यांचा मालक म्हणून हक्क व अधिकार असणार आहे ही बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल आहे त्या अनुषंगाने लिहून घेणार हे भविष्यात वैयक्तिक अगर इमारतीमीधल अन्य मिळकत धारकांच्या समावेत संयुक्तिकरित्या कोणत्याही स्वरूपाचा वाद उपस्थित करणार नाही व सदर क्षेत्राबाबत विकसनकर्ता यांच्या कब्जा/मालकी उपभोगास आडकाठी अथवा तक्रार उपस्थित करणार नाही.
- २६) या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा सदर सदनिका मिळकत आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायद्यांतर्गत इनामपत्र, पटटांतरण किंवा अभिहस्तारण करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. लिहून घेणार यांना विक्री करावयाच्या प्लॉटच्या संबंधात याद्वारे केलेल्या करारा खेरीज व त्या व्यतिरीक्त लिहून घेणार यांना कोणताही दावा करता येणार नाही आणि त्यात यापुर्वी नमुद केल्याप्रमाणे इमारतीची / बांधीव

मिळकत/ सदनिका मिळकत उक्त संरचना ही लिहून देणार यांच्याकडे हस्तातरीत केली जाईपर्यंत व प्रकल्पाची जमीन हस्तातरीत केली जाईपर्यंत सर्व मोकळ्या जागा, वाहनतळाच्या जागा, सभाकक्ष, जिने, सज्जे, मनोरंजनाच्या जागा लिहून देणार यांच्या मालकीत राहतील.

- २७) लिहून देणार यांनी सदर करारनामा लिहून घेणार यांना निष्पादनासाठी दिलेपासून १५ दिवसांच्या आत लिहून घेणार यांनी सदर करार तसेच अदा करावयाचे रकमा व त्यांचे तपशिल व इतर बाबी यांची पुर्तता करून दस्त निष्पादीत करून लिहून देणार यांना परत करावयाचे आहे आणि दुसरे असे की, दस्त नोंदणीकामी लिहून देणार सांगतील त्यावेळी संबंधीत मे.सह दुययम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहून दस्त नोंदणीची कार्यवाही पुर्ण करावयाची आहे. जो पावेतो सदर दस्त संबंधीत मे.सह दुययम निबंधक कार्यालयामध्ये नोंदणी होत नाही तो पावेतो सदर दस्ताचा अंमल सुरु होणार नाही, तसेच तो पावेतो लिहून देणार व लिहून घेणार यांचेवर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाही.
- २८) प्रस्तुत करारनामा हा त्याच्या अनुसूची व परिशिष्टांसह यातील विषय वस्तुच्या संबंधातील पक्षकारांमधील संपुर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थित सदर प्लॅट संबंधात पक्षकारामधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटपपत्रे, पत्रव्यवहार असल्यास लेखी किंवा तोंडी संव्यवस्था निष्प्रभावित करतो.
- २९) लिहून घेणार यांना या कराराच्या तरतुदी लागू असणे - यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या सर्व अटी, शर्ती, तरतुदी व दाईत्व आणि प्रकल्पाशी संबंधीत या अंतर्गत उदभवणारी आबंधने सदर प्लॅटच्या कोणत्याही उत्तरवर्ती लिहून घेणार यांना समानतेने लागू असतील त्यांच्या विरुद्ध अंमलात आणण्यायोग्य असतील. हस्तांतरणाच्या बाबतीत, सर्व उद्देश व प्रयोजने याकरीता प्लॅट यांसहीत उक्त आबंधने याची प्रस्तुत दस्तातील उभयपक्षांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील उभयपक्षांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.
- ३०) लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी सदरचा दस्त नाशिक येथे निष्पादित केल्यानंतर त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची मा. सह. दुययम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल, म्हणून हा करार नाशिक या ठिकाणी निष्पादित करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.
- ३१) या करारानुसार लिहून घेणार व लिहून देणार यांच्यावर बजावयाच्या सर्व नोटीशी या लिहून घेणार किंवा लिहून देणार यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या प्रस्तुत दस्ताचे सुरुवातीस नमुद केलेल्या त्यांच्या

पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने टपाल दाखला घेवून किंवा मेल पाठवुन त्या येथोचितरीत्या बजावल्याचे मानण्यात येईल.

### लिहून घेणार यांचे संपर्काबाबत तपशील

**श्री. सचिन राजेंद्र आहिरे**

वय - ३० वर्षे, धंदा - शेती व व्यापार

(पॅन नं. BDIPA 5757 Q )

(आधार नं. २९१९ १६६३ २४२६)

मोबा. नं. ९२८४००५४००

### लिहून देणार यांचा संपर्काचा तपशील

**श्री. चंद्रकांत रामदास पिंगळे**

पत्ता- रो-हाऊस नं. ०२, श्रीराम प्लाझा,

उंटवाडी. नाशिक- ४२२ ००८.

मो. नं. ९८२३२४९४७८

या कराराच्या निष्पादनानंतर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास ता एकमेकांना कळविणे हे लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यात कसुर केला तरी वरील पत्त्यावर सर्व पत्रव्यवहार केला आणि पत्र पोहोचली नाहीत तर, लिहून देणार यांना किंवा यथास्थिती लिहून घेणार यांना ती प्राप्त झाली असल्याचे मानण्यात येईल.

- ५७) सदर करारामध्ये लिहून घेणार पैकी ज्याचे नाव पहिले दिसून येते अशा लिहून घेणार व्यक्तीशी पत्र व्यवहार करण्यात येईल, नोटीस बजावण्यात येईल आणि तसे सर्व पत्र व्यवहार किंवा नोटीस ही सर्व लिहून घेणार यांना योग्यरित्या बजावण्यात आली असे मानण्यात येईल.
- ५८) या कराराचा मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी, वकील फी व इतर अनुषंगिक खर्च हा लिहून देणार यांनी केलेला असून सोसलेला आहे.
- ५९) सदरचा करारनामा हा दि महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप ॲक्ट १९७० व महाराष्ट्र अपार्टमेंट रूल्स १९७२ चे तरतुदीप्रमाणे लिहून दिलेला आहे. सबब, कलम १अ यात वर्णन केलेले बांधीव मिळकती संबंधाने अपार्टमेंट डिव्हलपमेंटची नोंदणी केलेली आहे. त्यानुसार कलम १ब यात वर्णन केलेले मिळकती संबंधीचे अंतीम हस्तांतराचे दस्त लिहून व नोंदवुन देण्याचे लिहून देणार हे अंगीकारीत आहे.

- ६०) सदरची मिळकत ही रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट या नावाने नोंदणीकृत असलेल्या अपार्टमेंट मधील असून त्यामधील सर्व तरतुदी राखीव व सामाईक जागेचा तपशील लिहून घेणार यांनी वाचुन पाहुन घेतलेला असून ते त्यांच्यावर अंतिमतः बंधनकारक राहतील त्यांना ते मान्य व कबुल आहे.
- ६१) कलम १अ या मिळकतीवर रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट या नावाने इमारत बांधलेली आहे त्या बांधीव मिळकतीसाठीचे घोषणापत्र लिहून देणार यांनी नोंदणीकृत केलेले आहे या अपार्टमेंट असोसिएशन या संस्थेमध्ये लिहून घेणार हे सहभागी होतील आणि या अपार्टमेंटच्या सदस्यत्वासाठीचा अर्ज व त्याकामी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यावर लिहून घेणार हे वेळोवेळी सही करतील व ते करुन देतील लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना दस्तऐवज पाठविल्यापासुन १५ दिवसांचे आत यथोचितरित्या भरुन द्यावयाचे आहे, त्यावर सहया करावयाचे आहेत आणि ते लिहून देणार यांचेकडे परत पाठवावयाचे आहे. यथास्थिती अपार्टमेंट असोसिएशनच्या उपविधींचा मसुदा किंवा ज्ञापन किंवा संस्थापन नियमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केलेले असतील तर त्यांस लिहून घेणार हे कोणतीही हरकत घेणार नाही त्यांस त्यांची संमती असेल.
- ६२) लिहून देणार हे सर्व बांधीव मिळकती विक्री झालेनंतर कलम १अ या मिळकतीवर रामाज् सॅफ्रॉन अपार्टमेंट या नावाने इमारत बांधलेली आहे. त्या इमारतीचे सर्व अधिकार, हक्क व हितसंबंध हे अपार्टमेंट असोसिएशनकडे हस्तांतरीत करुन देतील.
- ६३) लिहून देणार यांनी वर कलम १अ यामध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे अपार्टमेंट डिव्हलपमेंट केलेले आहे त्या अपार्टमेंट असोसिएशनकडे मिळकत हस्तांतरीत करुन दिल्यानंतर वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीमध्ये काही बांधीव भाग विक्री करण्याचे शिल्लक असल्यास अशा शिल्लक बांधीव भागाचे मेन्टनेन्स चार्जेस हे लिहून देणार यांनी संस्थेच्या खात्यात जमा करावयाचे नाही, या गोष्टीची जाणीव लिहून घेणार यांना आहे. असे उर्वरीत बांधीव भाग जेव्हा विक्री होतील तेव्हाच मेन्टनेन्स चार्जेस संस्थेच्या खात्यात संबंधीत खरेदीदार जमा करतील, ही बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल आहे.
- ६४) प्रस्तुतचा करारनामा नोंदणीकृत करतेसमयी लिहून घेणार यांना असे स्पष्ट करण्यात आले आहे की, सदरचा करारनामा हा कामकाज करण्याचा (Work Contract) करारनामा नाही. तसेच लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांनी कंत्राटदार म्हणुन नियुक्त केलेले नाही. तसेच प्रस्तुतच्या करारनाम्याद्वारे लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर लिहून देणार यांच्यामार्फत उभारण्यात येणा-या प्रकल्पातील सामासिक खुले क्षेत्र, इमारतीमधील सामासिक क्षेत्र आणि

आजमितीस असलेले पाणी पुरवठ्याचे कनेक्शन, विद्युत पुरवठा आणि ड्रेनेज लाईन्स, इत्यादी सोयीसुविधा प्रकल्पाचा विकास करण्याकामी आवश्यकतेनुसार वापरण्याची परवानगी दिलेली आहे.

- ६५) सदर करारनाम्यामध्ये काही दुरुस्ती करावयाचे त्या दुरुस्ती या लिहून देणार व लिहून घेणार यांच्या लेखी संमतीने करता येतील.
- ६६) सदर दस्तामध्ये टंकलेखनाच्या चुकीमुळे व अन्य काही कारणांमुळे काही चुक झाली असल्यास त्याबाबतचा चुक दुरुस्तीचा दस्त लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभात लिहून व नोंदवून देतील.
- ६७) कलम १अ या प्लॉट मिळकतीवर जी इमारत बांधलेली आहे त्या इमारतीचे नाव "रामाज सॅफ्रॉन अपार्टमेंट" असे ठेवलेले आहे. सदरचे नाव बदलण्याचा अधिकार लिहून घेणार यांना राहणार नाही.
- ६८) सदरचा करारनामा हा लिहून देणार व लिहून घेणार यांचेवर व त्यांचे पश्चात त्यांचे वालीवारसांवर व त्यांचेतर्फे हक्क सांगणाऱ्या इसमांवर बंधनकारक आहे व राहिल.
- ६९) वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीचे सरकारी मुल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात आलेले कार्पेट क्षेत्र १५७.९८ चौ.मी., बाल्कनी क्षेत्र ३०.६० चौ.मी. आणि बंदिस्त पार्कींगचे क्षेत्र ०९.३० चौ.मी. हे क्षेत्र विक्री योग्य बांधीव क्षेत्र म्हणून विचारात घेण्यात आलेले आहे. अशाप्रकारे सदरच्या विक्रीयोग्य बांधीव क्षेत्राचे सरकारी मुल्यांकन रक्कम रुपये ७५,१७,०००/- इतके होत असून लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यान वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीचा मोबदला रक्कम रुपये ७०,००,०००/- इतकी निश्चित करण्यात आलेली आहे. त्यामुळे सदरच्या दस्तास आवश्यक तो मुद्रांक शुल्क रक्कम रुपये ४,५१,१००/-इतका लिहून देणार यांनी आपआपसांत ठरल्याप्रमाणे भरून दिलेला आहे.

#### जोडपत्र - अ

टायटल सर्टिफिकेट

#### जोडपत्र - ब

(जमिनीचा मालकी हक्काचे स्वरूप दर्शविणारा ७/१२ उतारा)

#### जोडपत्र - क

सदनिकांचा मंजूर बांधकाम आराखडा

#### जोडपत्र - ड

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकाराने दिलेल्या प्रकल्पाच्या नोंदणी प्रमाणपत्राची स्वप्रमाणित प्रत.

## परिशिष्ट १

## (फ्लॉट मिळकतीसाठी द्यावयाच्या सोईसुविधा)

- स्ट्रक्चर  
आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
- बांधकाम  
बाहेरील बाजुस भिंतीचे बांधकाम ६ इंच जाडीचे व आतील भिंतीचे बांधकाम ४ इंच जाडीचे
- प्लास्टर  
बाहेरील बाजुस सॅण्ड फेस प्लॅस्टर व आतील बाजुस निरु/जिप्सम फिनीश प्लॅस्टर
- फ्लोअरींग  
सर्व रुम साठी व्हिट्रीफाईड टाईल्स  
बाथरूमसाठी अँटिस्कीड सिरॅमीक फ्लोअरींग बाथरूम व टॉयलेट मधील भिंतीस ७ फुटापर्यंत डिझाईनर वॉल टाईल्स
- किचन ओटा  
किचन ओटा स्टीलचे सिंकसह ग्रॅनाईट मध्ये  
किचन ओटयाचे वर ७ फुटापर्यंत डिझाईनर वॉल टाईल्स
- डोअर्स - मुख्य दरवाजाची फ्रेम प्लाय/लाकडी व लॅमिनेटेड /कलर फ्लश डोअर व इतर दरवाजांच्या फ्रेम प्लाय/लाकडी/ग्रॅनाईट तसेच सर्व दरवाजे प्लाय व त्यास लॅमिनेशन/कलर केलेले असतील.
- खिडक्या  
हवेशीर मोठ्या साईज मध्ये युपीव्हीसी-२ ट्रॅक स्लायडींग विंडो.
- प्लंबिंग-  
कन्सीलड / ओपन  
स्टॅण्डर्ड कंपनीचे कॉक बाथरूम, टॉयलेट व किचनमध्ये
- इलेक्ट्रीफिकेशन  
सर्व रुम मध्ये कन्सील इलेक्ट्रीक फिटिंग आवश्यक पॉईंटसह, वायर स्टॅण्डर्ड कंपनीची व स्वीचेस स्टॅण्डर्ड कंपनीचे.
- कलर  
आतील कलर डिस्टेंबर (ओ.बी.डी.) व  
बाहेरील कलर अँकरेलीक / अँपेक्स

❖ टिप - वर नमुद सुखसोयी व्यतिरीक्त अन्य सुविधा आवश्यक असल्यास पुर्व लेखी सुचना देवुन त्याचा वेगळा आकार लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दयावयाचा आहे.

**परिशिष्ट - २**

**लिहून घेणार यांनी सोसावयाचा सामाईक खर्चाचा तपशील पुढीलप्रमाणे-**

१. लिहून घेणार यांचे मार्फत वापरण्यात येणा-या इमारतीचा मुख्य भाग, छत, ड्रेनेज लाईन, पावसाचे पाणी वाहून नेणारी पाईप लाईन व्यवस्था, वापरण्यात येणारा सामाईक प्रवेशद्वार, पॅसेज, जिने इत्यादी सर्व सामाईक भागाचे मेन्टेनंस, दुरुस्ती, सुशोभिकरण इत्यादी कामी येणारा खर्च.
२. इमारतीतील सर्व सामाईक लाईट कनेक्शन्स, पॅसेज मधील लाईटस, सामाईक वापराकरीता देण्यात आलेले पाणी कनेक्शन्स, सामाईक वापराकरीता वापरण्यात येणारी उदवाहिका (लिफ्ट) व अन्य पुरविण्यात येणा-या सर्व सामाईक सुविधांकामी होणारा खर्च.
३. संपूर्ण इमारतीसाठी नेमण्यात येणा-या सुरक्षारक्षकांचा वेतन, सामाईक सुविधांचा होणा-या खर्चाकामी सर्व स्टेशनरी साहित्य, नेमण्यात येणारे कर्मचारी यांचे वेतन व इतर भत्ते इत्यादी सर्व खर्च.
४. इमारतीच्या बाह्य भागाच्या सुशोभिकरण अथवा डागडुजी कामी येणारा खर्च.
५. इमारतीच्या सामाईक क्षेत्रासाठी नाशिक महानगरपालिका अथवा अन्य स्थानिक स्वराज्य संस्था अथवा शासकीय अथवा निमशासकीय संस्थेमार्फत आकारण्यात येणारे कर, टॅक्सेस, चार्जेस इत्यादी.
६. इमारतीचा विमा व त्या विम्याकामी येणारा सर्व खर्च.

**सामाईक सोयी सुविधा**

१. मुख्य प्रवेशद्वार व सिव्युरिटी कॅबीन
२. सी.सी.टी.व्ही. कॅमेरा एन्ट्रांस गेट व कॅम्पस मध्ये.
३. प्रकल्पाच्या अंतर्गत इमारतीच्या चारही दिशांना व बेसमेंटला लाईटस.
४. इमारती मधील लिफ्टस बॅटरी बॅकअप सह.
५. रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टिम.
६. सोलर सिस्टिम फक्त कॉमन वापराच्या लाईटस साठी तसेच वॉटर पंपस व लिफ्टससाठी.



७. स्वतंत्र पार्कीगची व्यवस्था.

हा फ्लॅट विक्री करारनामा  
नाशिक

श्री. सचिन राजेंद्र आहिरे

.....

लिहून घेणार

श्री. चंद्रकांत रामदास पिंगळे

.....

लिहून देणार

साक्षीदार -

१. ....

२. ....