

विभाग क्र.	:	५.९
सरकारी मुल्यांकन दर	:	३१,५००/-
सदनिकेचे कारपेट क्षेत्र	:	२९.३४ चौ.मी.
बाल्कनी क्षेत्र	:	१४.९६ चौ.मी.
बाजार मुल्यांकन	:	१६,७५,०००/-
आपआपसातील किंमत	:	१६,७५,०००/-
मुद्रांक शुल्क	:	१,००,५००/-
नोंदणी फी	:	१६,७५०/-

## ॥ श्री ॥

### अॅग्रीमेंट फॉर सेल

अॅग्रीमेंट फॉर सेल आज दि. ----- माहे सप्टेंबर इसवी सन २०२३ रोज

-----वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी.....

श्री. कैलास दिनकर पाटील

उ.व. ४२, धंदा - नोकरी

पॅन नं : BQVPP ४१११ M

आधार नं. ४७८९ २८९८ ४३५०

रा. सीता सदन अपार्टमेंट, गंगापूर रोड,  
अथर्व मंगल कार्यालय जवळ, दाते नगर,  
नाशिक - ४२२०१३.

अॅग्रीमेंट फॉर सेल  
लिहून घेणार

यांसी

मे. बी. के. कन्स्ट्रक्शन भागीदारी संस्था

पॅन नं : AAZFB ००६१ H

तर्फे भागीदार

१. सौ. अर्चना प्रदिप भंडारी

उ.व. ४४, धंदा - व्यापार

आधार नं. ९४०३ ०२३६ ७०४२

२. सौ. छाया रुपचंद काठे

उ.व. ४४, धंदा - व्यापार

आधार नं. ९१६० ८०७६ ७०२३

ऑफीस : आदिनाथ अपार्टमेंट,  
आनंद छाया बस स्टॉप, मौले हॉल जवळ,  
सातपूर, नाशिक.

अॅग्रीमेंट फॉर सेल  
लिहून देणार

कारणे अॅग्रीमेंट फॉर सेल लिहून देतात ऐसा जे की,

१अ) मिळकतीचे वर्णन : तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी  
नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील “ मौजे आनंदवल्ली ” येथील सर्व्हे नं.  
४६/१/२/३/४/१ यातील प्लॉट नं. २३ यांसी क्षेत्र २००.७२ चौ.मी. व प्लॉट नं.  
२४ यांसी क्षेत्र २००.७२ चौ.मी. यांसी एकत्रित चतुःसिमा खालीलप्रमाणे :-

पुर्वेस : कॉलनी रोड

पश्चिमेस : प्लॉट नं. १४ व १५

दक्षिणेस : प्लॉट नं. २२

उत्तरेस : प्लॉट नं. २५

येणेप्रमाणे चतुःसिमापुर्वक प्लॉट मिळकत तदंगभूत वस्तूसह, जाण्या-येण्याचे वागवहिवाटीचे हक्कासह तसेच मालकी हक्कान्वये प्राप्त होणाऱ्या सर्व हक्कांसह तसेच ओपन स्पेस व कॉलनी रोड वापरण्याचे सामाईक हक्कासह मिळकत दरोबस्त.

**१ब)** कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर “ गुरु गणेश हार्डटस ” या नावाने बांधकाम होत असलेल्या इमारतीतील तिसऱ्या मजल्यावरील फ्लॉट / सदनिका नं. ३०४ यांसी कारपेट क्षेत्र २९.३४ चौ.मी. व बाल्कनी क्षेत्र १४.९६ चौ.मी. यांसी चतुःसिमा खालीलप्रमाणे:-

पुर्वेस : जिना, डक्ट व फ्लॉट नं. ३०१

पश्चिमेस : साईड मार्जिन.

दक्षिणेस : फ्लॉट नं. ३०३

उत्तरेस : साईड मार्जिन

येणेप्रमाणे कलम १-ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकती तसेच जाणे येण्याचे सामाईक वापराचे पॅसेजेस व जिना सह दरोबस्त मिळकत.

**२)** कलम १-अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकती हया लिहुन देणार यांच्या स्वखरेदी मालकीच्या मिळकती असुन पैकी प्लॉट नं. २३ ही मिळकत लिहुन देणार यांनी मिळकतीचे पुर्वगामी मालक अर्चना प्रदिप भंडारी व छाया रुपचंद काठे यांचेकडून फरोक्त खरेदी खतान्वये खरेदी केलेली मिळकत असुन सदरचे खरेदीखत मे. दुय्यम निबंधक सो. नाशिक यांचे कार्यालयात दस्त क्र. १४६६/२०२२ अन्वये दि.१६/०२/२०२२ रोजी नोंदविलेले आहे.

तसेच प्लॉट नं. २४ ही मिळकत लिहुन देणार यांनी मिळकतीचे पुर्वगामी मालक शांतिलाल झिप्रु पवार व अल्का उर्फ अलका शांतिलाल पवार यांचेकडून फरोक्त खरेदीखतान्वये खरेदी केलेली मिळकत असुन सदरचे खरेदीखत मे. दुय्यम निबंधक सो. नाशिक यांचे कार्यालयात दस्त क्र. ११८८/२०२२ अन्वये दि. ०८/०२/२०२२ रोजी नोंदविलेले आहे.

सदर दोन्ही खरेदी खतान्वये लिहून देणार यांचे नाव मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला मालक व कब्जेदार सदरी दाखल झालेले आहे. अशाप्रकारे लिहून देणार हे कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे कायदेशिर मालक व कब्जेदार आहेत. तसेच कलम १-अ मध्ये वर्णन केलेली प्लॉट मिळकती हया लिहून देणार यांचे प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीत आहे. सदर हक्क अधिकारात लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीवर एकत्रितरित्या बिल्डींग प्लॅन तयार केलेला असून, सदर बिल्डींग प्लॅन नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांनी मंजूर केलेला आहे व त्यानुसार बिल्डींग प्लॅनप्रमाणे प्लॉटचे एकत्रिकरण झालेले असून बिल्डींग प्लॅनप्रमाणे लिहून देणार यांनी इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे. अशा प्रकारे लिहून देणार यांना कलम १ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकती विक्री करण्याचा कायदेशिर हक्क व अधिकार आहे. सदरील हक्काला अधिन राहून लिहून देणार हे कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत लिहून घेणार यांचे लाभात प्रस्तुतचे अॅप्रीमेंट फॉर सेल लिहून व नोंदवून देत आहोत.

३) लिहून देणार यांनी मंजूर केलेल्या बिल्डींग प्लॅन मधील म्हणजेच कलम १ ब मधील मिळकत लिहून घेणार यांनी राहणेकामी योग्य वाटत असल्याने सदर सदनिकेबाबत लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान बोलणी होऊन सदरील मिळकत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे ठरविले आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी सदर मिळकत खरेदी घेण्याचे ठरविले.

४) कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची अशी असून, ती कोठेही गहाण, दान, लिन, लिज, अन्नवस्त्र, मृत्युपत्र अथवा इतर जडजोखमीत गुंतविलेली नाही. तसेच मिळकत ही विक्री करू नये याबाबत कोणत्याही न्यायालयाने मनाई हुकूम दिलेला नाही. अथवा मिळकती बाबत वाद निर्माण झालेला नाही. तसेच मिळकती बाबत कोणत्याही स्वरूपाचे दस्त त्रयस्थ इसमास लिहून व नोंदवून दिलेले नाही. त्या अनुषंगाने लिहून देणार यांना कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करण्यास पूर्णपणे हक्क व अधिकार आहे.

५) कलम १ अ मध्ये केलेली मिळकत ही मा.जिल्हाधिकारी, नाशिक यांचेकडील आदेश क्र. मह/कक्ष-३/४/बि.शे.प्र.क्र./२५३/२००८ अन्वये दि. ०४.०९.२००८ रोजी बिनशेतीकडे वर्ग केलेली आहे. तसेच कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत सहाय्यक संचालक, नगररचना विभाग, नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र. जा.क्र. नगररचना विभाग /अंतिम

/सातपुर /१३१/२५/२००९ अन्वये दि. १२.०३.२००९ रोजी ले आऊट मंजूर केलेला आहे.

६) कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करणेकामी लिहून देणार यांनी डीआरसी सर्टीफिकेट नं. ९०० अन्वये दि. १८.०१.२०२० पैकी ९६.७९ चौ.मी. इतके टी.डी.आर. क्षेत्र कैलास पोपट लभडे यांचेकडून खरेदी केलेले असून सदरचे खरेदीखत मे. दुय्यम निबंधक सो. नाशिक यांचे कार्यालयात दस्त क्र. १९८१/२०२२ अन्वये दि. २४/०२/२०२२ रोजी नोंदविण्यात आलेले आहे. उपरोक्त नमूद टी.डी.आर. चा वापर करून कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर लिहून देणार यांनी बिल्डींग प्लॅन तयार केला असून सदरचा बिल्डींग प्लॅन मे. एक्झीक्युटिव्ह इंजिनिअर, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र. एलएनडी/बीपी/ए-१/बीपी/५२६/२०२२ अन्वये दि. २८/०२/२०२२ व पत्र क्र. एलएनडी/बीपी/बी-१/१३१/आरबीपी/८२ अन्वये दि. १०/०८/२०२३ रोजी मंजूर केलेला आहे. सदरचा बिल्डींग प्लॅन लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना दाखविलेला असून सदर बिल्डींग प्लॅननुसार लिहून घेणार यांनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत खरेदी करणेकामी लिहून देणार यांचेशी व्यवहार केलेला आहे.

७) उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे लिहून देणार हे कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर 'गुरु गणेश हार्टस' या नावाने बांधकाम करित असून त्यामध्ये एक विंग असून तळमजल्यावर पार्कींग व एकुण सहा मजले असून प्रत्येक मजल्यावर ०४ सदनिका असे बांधकाम सुरु आहे.

८) उपरोक्त नमूद बांधकामातील 'गुरु गणेश हार्टस' या इमारतीतील सदनिका म्हणजेच कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे ठरविले.

९) सदर 'गुरु गणेश हार्टस' या प्रोजेक्ट करिता लिहून देणार यांनी श्री विठ्ठल कटाळे या वास्तु विशारद ( आर्किटेक्ट ) यांची नेमणूक केलेली असून त्यांचे बरोबर करारनामा केलेला आहे.

१०) लिहून देणार यांनी 'गुरु गणेश हार्टस' हा प्रोजेक्ट रियल इस्टेट रेग्युलेटरी अॅथोरिटी यांचेकडे द रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अॅण्ड डेव्हलपमेंट ) अॅक्ट २०१६ चे तरतुदी अन्वये पी

५१६०००४७११२ नंबर अन्वये दि. १०.१०.२०२२ रजिस्टर्ड केलेला आहे. त्यांची प्रत प्रस्तुतचे दस्तास जोडलेली आहे.

११) लिहून देणार यांनी 'गुरु गणेश हार्डटस' या प्रोजेक्टचे इमारतीकरिता स्ट्रक्चरल डिझाईन व ड्राईंग करिता श्री. जयेश मकवाना यांची स्ट्रक्चरल इंजिनिअर म्हणून नेमणूक केलेली आहे. तसेच इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होईपावेतो लिहून देणार यांना आर्किटेक्ट व स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांची व्यावसायिक देखरेख मान्य राहिल.

१२) लिहून देणार हे कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे कायदेशिर मालक व कब्जेदार असून त्या अनुषंगाने बांधकाम करित असलेल्या इमारतीतील तयार होणाऱ्या सदनिका लिहून देणार यांना वेगवेगळ्या खरेदीदारांना विक्री करण्याचा संपूर्णपणे हक्क असून त्या अनुषंगाने लिहून देणार ही खरेदीदारांकडून मोबदला रक्कम स्विकारू शकतात.

१३) लिहून घेणार यांचे विनंतीवरून लिहून देणार यांनी मिळकतीचे टायटल बाबतचे सर्व कागदपत्र तसेच लिहून देणार यांचे वास्तुविशारद यांचेकडून तयार करण्यात आलेला प्लॅन, डिझाईन व इतर तपशिल तसेच रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट ) अक्ट २०१६ व त्याचे नियम व उपनियम या अनुषंगाने आवश्यक दस्त लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांचे टायटल बाबतचे खात्री करिता दाखविलेले आहे. तसेच सदर कागदपत्रापैकी आवश्यक ते कागदपत्र या दस्तास जोडण्यात आलेले आहे. तसेच टायटलचे कागदपत्रांचा तपशिल खालीलप्रमाणे -

- अ. लिहून देणार यांचे वकिलामार्फत देण्यात आलेला टायटल रिपोर्ट.
- ब. मिळकतीचा ७/१२ उतारा.
- क. नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून मंजूर करण्यात आलेला बिल्डींग प्लॅन.
- ड. लिहून घेणार यांना विक्री करित असलेल्या सदनिका व त्याचा तपशिलाचा नकाशा.

१४) कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करणेकामी लिहून देणार यांनी वेळोवेळी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक तसेच इतर स्थानिक संस्थेकडून बिल्डींग प्लॅन, तपशिल इलेवेशन सेक्शन्स सदरील इमारतीकरिता मंजूर करून घेतलेले असून बांधकाम पूर्ण

करणेकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या उर्वरित परवानग्या लिहुन देणार यांनी प्राप्त केलेल्या आहेत. तसेच आवश्यक त्या परवानग्या घ्यावयाच्या आहेत.

१५) कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करणेकामी लिहुन देणार यांनी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून परवानगी प्राप्त केलेली असून सदर परवानगी नुसार काही अटी शर्ती व बंधने टाकलेली आहे त्याचे तंतोतंत पालन लिहुन देणार यांनी करावयाचे आहे.

१६) उपरोक्त नमूद केलेल्या प्लॅनप्रमाणे लिहुन देणार यांनी कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम सुरु केलेले आहे.

१७) कलम १ अ मध्ये तयार होणाऱ्या 'गुरु गणेश हार्टस' या इमारतीतील सदनिका म्हणजेच कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांचेकडे लिहुन घेणार यांना विक्री करणे कामी विनंती केली. सदर सदनिकेचे कारपेट क्षेत्र व बाल्कनीचे क्षेत्र कलम १ ब मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे आहे. कारपेट क्षेत्र म्हणजेच सदनिकेची वापरण्यात येणारी तळ जागा ज्यात सदनिकेचे अंतर्गत पार्टीशल वॉल समाविष्ट असेल तसेच कारपेट क्षेत्रात बाहेरील भिंती, सर्व्हिस शाफ्ट, सदनिके लगतची बाल्कनी, ओपन टेरेस व वरांडा यांचे क्षेत्र समाविष्ट असणार नाही.

१८) उभयतांनी एकमेकांना दाखविल्यानुसार तसेच मान्यता व विश्वास दिल्यानुसार उभयतांचे दरम्यान ठरलेल्या अटी व शर्तीचे तसेच लागू असलेल्या कायदानुसार खालील अटी व शर्तीवर उभयतांत प्रस्तुतचा करारनामा लिहुन व नोंदवून देत व घेत आहे.

लिहुन घेणार यांनी प्रस्तुतचा करारनामा नोंदविणेपुर्वी लिहुन देणार यांना रक्कम रु. ---  
-----/- ( अक्षरी रु. ----- मात्र ) मोबदल्याच्या रकमेपैकी  
अॅडव्हान्स म्हणून दिलेले असून सदरची रक्कम लिहुन देणार यांना प्राप्त झालेली आहे. तसेच  
लिहुन घेणार यांनी मिळकतीतील उर्वरित रक्कम दस्तात पुढे नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार यांना  
देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

त्या अनुषंगाने सदरचा करारनामा उभयतांनी साक्षीदारांसमक्ष खालीलप्रमाणे मान्य व कबूल केलेला आहे.

१) लिहून देणार यांनी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून वेळोवेळी प्राप्त केलेला मंजूर नकाशाप्रमाणे लिहून देणार हे कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर तळ + सहा मजले आहेत. त्याप्रमाणे बांधकाम सुरु केलेले आहे. तर लिहून देणार यांना बांधकाम नकाशात काही बदल करावयाचा असल्यास तसेच सदर बदल करतांना लिहून घेणार यांचे सदनिकेत काही बदल होत असल्यास लिहून घेणार यांचेकडून पुर्व परवानगी घ्यावयाची आहे. तसेच शासकीय संस्था अथवा प्रचलित कायद्यातील तरतुदीने काही बदल करण्याची आवश्यकता असल्यास लिहून देणार यांनी सदर बदल लिहून घेणार यांचे परवानगीशिवाय करावयाचे आहे.

अ. कलम १ अ मध्ये तयार होणाऱ्या 'गुरु गणेश हार्टस' या इमारतीतील कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली सदनिका मिळकत ही लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना सदनिकेचे कारपेट क्षेत्राप्रमाणे उक्ती किंमत रक्कम रु. १६,७५,०००/- (अक्षरी रुपये सोळा लाख पंच्याहत्तर हजार मात्र) इतक्या किमतीला विक्री करण्याचे ठरविले. सदर किमतीबाबत लिहून घेणार यांचा कुठलाही वाद नाही. सदर किमतीचा भरणा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना खालीलप्रमाणे दिलेला आहे व द्यावयाचा आहे.

रक्कम	तपशील
-----/-	(अक्षरी रुपये ----- मात्र) चा भरणा दिनांक ----- ----- रोजी ----- बँके मार्फत ----- ----- अन्वये लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अदा केलेला आहे. भरणा पावला भरण्याबाबत कोणत्याही प्रकारची तक्रार नाही.
-----/-	(अक्षरी रु.----- मात्र) चा भरणा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वित्तीय संस्थेकडून गृहकर्ज प्राप्त करून अथवा योग्य ती व्यवस्था करून द्यावयाचे आहे.
१६,७५,०००/-	(एकुण किंमत अक्षरी रुपये सोळा लाख पंच्याहत्तर हजार मात्र)



येणेप्रमाणे लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना रक्कम दिलेली असून उर्वरित मोबदला रक्कम खालीलप्रमाणे द्यावयाची आहे.

१. एकुण मोबदल्याच्या २० % इतकी प्लिंथ कम्पलीशन नंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
२. एकुण मोबदल्याच्या १० % इतकी रक्कम इमारतीचा पहिला स्लॅब झाल्या नंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
३. एकुण मोबदल्याच्या १० % इतकी रक्कम इमारतीचा दुसरा स्लॅब झाल्या नंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
४. एकुण मोबदल्याच्या १० % इतकी रक्कम इमारतीचा तिसरा स्लॅब झाल्या नंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
५. एकुण मोबदल्याच्या १० % इतकी रक्कम इमारतीचा चौथा स्लॅब झाल्या नंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
६. एकुण मोबदल्याच्या १० % इतकी रक्कम इमारतीचा पाचवा स्लॅब झाल्या नंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
७. एकुण मोबदल्याच्या १० % इतकी रक्कम इमारतीचा सहावा स्लॅब झाल्या नंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
८. एकुण मोबदल्याच्या ८ % इतकी रक्कम इमारतीचा सातवा स्लॅब झाल्या नंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
९. एकुण मोबदल्याच्या ३% इतकी रक्कम इमारतीचे विट काम पूर्ण झाल्यानंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
१०. एकुण मोबदल्याच्या २ % इतकी रक्कम इमारतीचे आतील प्लॅस्टरचे काम पूर्ण झाल्यानंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
११. एकुण मोबदल्याच्या २ % इतकी रक्कम इमारतीचे बाहेरील प्लॅस्टरचे काम पूर्ण झाल्यानंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

१२. एकुण मोबदल्याच्या २% इतकी रक्कम इमारतीचे फ्लोरींगचे काम पूर्ण झाल्यानंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
१३. एकुण मोबदल्याच्या २ % इतकी रक्कम इमारतीचे कलर व इलेक्ट्रीकचे काम पूर्ण झाल्यानंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.
१४. एकुण मोबदल्याच्या १% इतकी रक्कम सदनिकेचा ताबा देतेवेळी किंवा बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यानंतर यापैकी जी गोष्ट लवकर होईल त्यावेळी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना द्यावयाची आहे.

ड. उभयतांमध्ये ठरलेल्या मुळ किंमतीत कुठल्याही प्रकारची वाढ करण्यात येणार नाही. तथापि जर स्थानिक संस्थेने डेव्हलपमेंट चार्जेस मध्ये वाढ केल्यास अथवा इतर करामध्ये कुठल्याही प्रकारची वाढ केल्यास उभयतांमधील किंमत वाढविण्यात येईल. लिहून देणार यांनी वाढीव किंमत लिहून घेणार यांचेकडे मागणी करतेवेळी ज्या कारणाने किंमत वाढत आहे त्याबाबत प्रसिध्द झालेले नोटीफिकेशन, ऑर्डर, नियम या बाबी मागणी पत्रासोबत द्यावयाच्या आहेत. सदर वाढीव रक्कम त्यापुढील लिहून देणार यांना द्यावयाच्या रकमेसोबत लिहून घेणार यांनी द्यावयाच्या आहेत.

इ. लिहून देणार यांनी मिळकतीचे नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून कम्प्लीशन / ऑक्युपन्सी सर्टीफिकेट प्राप्त केल्यानंतर त्यांनी लिहून घेणार यांना दिलेल्या कारपेट क्षेत्राची खात्री करून घ्यावयाची आहे. सदर क्षेत्रात कुठल्याही प्रकारचा बदल झाल्यास सदर बदल एकुण क्षेत्राच्या ३ % पेक्षा जास्त नको. जर सदनिकेचे कारपेट क्षेत्र नमूद केलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी झाल्यास लिहून देणार यांनी कमी झालेल्या क्षेत्राची रक्कम लिहून घेणार यांना ४५ दिवसात नियमात नमूद केल्याप्रमाणे व्याजासह परत द्यावयाची आहे. तसेच नमूद केलेल्या कारपेट क्षेत्रापेक्षा जर क्षेत्र वाढीव भरल्यास लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेकडे सदर क्षेत्राची त्यांचे दरम्यान कलम १ अ मध्ये ठरल्याप्रमाणे हिशोब करून प्रति चौ.मीटर दराने मागणी करावयाची आहे.

ई. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेली रक्कम लिहून घेणार हे कुठल्याही स्लॅबमध्ये अँडजस्ट करावयाची आहे. त्याबाबत लिहून घेणार हे कुठलीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत.

२. नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून इमारत नकाशा मंजूर करतेवेळी त्यांनी दिलेल्या अटी व शर्तीचे तंतोतंत पालन करण्याचे लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना कब्जा देईपावेतो तसेच मिळकतीचे नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून कम्प्लीशन सर्टीफिकेट प्राप्त होईपावेतो मान्य व कबूल केलेले आहे.

३. लिहून देणार यांनी नमूद केलेल्या वेळेत प्रोजेक्ट पूर्ण करावयाचा असून लिहून घेणार यांना सदनिकेचा ताबा द्यावयाचा आहे. तसेच बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर इमारतीचे कॉमन एरिया सर्व इमारत धारकांचे स्वाधीन करावयाचा आहे. तशाच प्रकारे लिहून घेणार यांनी उभयतांमध्ये ठरल्यानुसार वेळोवेळी रक्कम लिहून देणार यांना पेमेंट शेड्युलड मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे द्यावयाचे आहे. पेमेंट शेड्युलड प्रमाणे लिहून घेणार यांनी रक्कम न दिल्यास सदर करारनामा रद्द करण्याचा अधिकार लिहून देणार यांना राहिल.

४. लिहून देणार यांनी नमूद केलेल्या वेळेत इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करावयाचे असून लिहून घेणार यांनी सदनिकेच्या कब्जा द्यावयाचा आहे. यदाकदाचित लिहून देणार यांचेकडून वेळेत बांधकाम पूर्ण न झाल्यास लिहून घेणार यांची सदर प्रोजेक्टमधून बाहेर पडण्याची इच्छा नसल्यास लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांचेकडून प्राप्त रक्कमेवर उशीर झालेल्या महिन्यांकरिता नियमानुसार ताबा देईपावेतो बँक ठरलेल्या वेळेत मोबदल्याची रक्कम न दिल्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना एमसीएलआर + २ टक्के बँक दराप्रमाणे व्याज द्यावयाचे आहे.

४.१ वर नमूद केल्याप्रमाणे जर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वेळेत रक्कम (कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीस येणाऱ्या करांसह) न दिल्यास तसेच मोबदल्यापोटी देण्यात येणाऱ्या रक्कमेच्या प्रस्तुत दस्तात नमूद केल्याप्रमाणे तीन हप्ते न दिल्यास लिहून देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करू शकतात. त्याकरिता लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना दिलेल्या पत्त्यावर रजिस्टर पोष्टाने अथवा ई - मेलद्वारे १५ दिवस मुदतीची नोटीस पाठवावयाची आहे. सदर नोटीसीमध्ये नमूद केलेल्या वेळेस लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचे समाधान न केल्यास लिहून देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करतील.

५. कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर तयार होणाऱ्या इमारतीस व सदनिका मिळकतीस लिहून देणार यांचे मार्फत पुरविण्यात येणाऱ्या सुविधा प्रस्तुतचे दस्तात पुढे नमूद केलेल्या आहेत.

६. लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना ३० जून २०२४ पावेतो मिळकतीचा कब्जा द्यावयाचा आहे. जर लिहून देणार यांनी त्यांनी त्यांचे हातात नसलेल्या कारणामुळे सदर कब्जा ठरलेल्या तारखेस न दिल्यास अथवा देण्यास नकार दिल्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेली रक्कम लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना कलम १ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे व्याजासह परत करावयाची आहे.

लिहून देणार यांनी मुदतीत सदनिकेच्या कब्जा देणेकामी खालील कारणास्तव इमारतीचे बांधकाम तसेच बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त न झाल्यास सदर मुदत वाढविण्यात येईल.

१. युध्द, दैवी प्रकोप, गडबड गोंधळ अथवा दंगल.
२. सरकारकडून अथवा लोकाधिकारी अथवा सक्षम अधिकारी तसेच कोर्टाकडून कुठल्याही प्रकारची नोटीस, आदेश, नियम तसेच नोटीफिकेशन आल्यास.
३. भरण्याच्या तपशिलामध्ये नमुद केल्याप्रमाणे लिहून घेणार यांनी हप्त्यात रक्कम न दिल्यास.
४. लिहून घेणार यांनी सांगितलेल्या मिळकतीत बदल, ज्यादा सुविधा करणेसाठी अगर कामांसाठी जास्त वेळ लागल्यास.
५. बांधकामाचे साहित्य जसे रेती, स्टील, सिमेंट, विटा व इतर अनुषंगिक साहित्य तसेच पाणी व विज यांचा तुटवडा झाल्यास.
६. महानगरपालिका, महावितरण, रेव्हेंयु खाते अगर इतर शासकीय कार्यालयाकडून बांधकामाशी संबंधित परवानग्या, एनओसी व इतर कागदपत्र वेळेत न मिळाल्यास.
७. लिहून देणार / प्रमोटर यांचे अखत्यारी बाहेरील कारण असल्यास.

७. नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर तसेच लिहून घेणार यांचेकडून करारनाम्यात ठरल्याप्रमाणे संपुर्ण रक्कम प्राप्त झाल्यानंतर लिहून देणार यांनी सदनिका मिळकतीचा ताबा लिहून घेणार यांना द्यावयाचा आहे. त्याकरिता लिहून देणार यांनी बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर लिहून घेणार यांना ताबा घेणेबाबत कळवावयाचे आहे.

७.१ लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना नोटीस दिल्यापासूनच लिहुन घेणार यांनी १५ दिवसाचे आत कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घ्यावयाचा आहे.

७.२ लिहुन देणार यांचेकडून कब्जा घेणेबाबत नोटीस प्राप्त झाल्यानंतर लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना मोबदल्याची संपुर्ण रक्कम तसेच शासकीय कर याची संपुर्ण रक्कम द्यावयाची आहे. त्यानंतर लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना मिळकतीचा कब्जा द्यावयाचा असून त्याकरिता कब्जापावती करून द्यावयाची आहे. तसेच बांधकाम वापराचा दाखला प्राप्त झालेपासून लिहुन देणार यांनी तीन महिन्यांचे आत लिहुन घेणार यांचे लाभात कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे डीड ऑफ अपार्टमेंट / खरेदीखत / ट्रान्सफर डीड लिहुन व मे. दुय्यम निबंधक सो. नाशिक यांचे कार्यालयात नोंदवून द्यावयाचे आहे. तसेच सदर दस्त नोंदवून घेण्याची सर्वस्वी जबाबदारी ही लिहुन घेणार यांची राहिल. तसेच लिहुन घेणार यांनी मुदतीत ताबा न घेतल्यास सर्व सदनिका धारकांकरिता लागू असणारा मॅटेनन्स देणे लिहुन घेणार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

८. लिहुन घेणार यांनी अथवा त्यांचे वतीने राहणाऱ्या व्यक्तींनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा उपयोग फक्त राहणेकरिताच करावयाचा आहे. तसेच पार्किंगचा उपयोग फक्त वाहन ठेवण्याकरिता करावयाचा आहे.

९. लिहुन देणार हे “ गुरु गणेश हार्डिस “ या नावाने इमारतीचे महाराष्ट्र ओनरशिप ऑफ फ्लॉट अॅक्ट १९६३ अथवा महाराष्ट्र अपार्टमेंट अॅक्ट १९७० चे तरतुदीस व नियमांस अनुसरून डिक्लरेशन नोंदवतील अथवा महाराष्ट्र को.ऑप. सोसायटीज अॅक्ट अन्वये सोसायटी स्थापन करून देतील. सदर अपार्टमेंटचे / सोसायटीचे सर्व नियम अटी व शर्ती लिहुन घेणार यांचेवर बंधनकारक राहतील. यदाकदाचित सक्षम अधिकारी यांचे आदेशानुसार जर नियम, अटी, शर्ती अथवा अपार्टमेंट मध्ये काही बदल करावा लागल्यास त्यास लिहुन घेणार हे कुठलीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत.

९.१ कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत अपार्टमेंट / सोसायटी ची स्थापना झाल्यानंतर लिहुन देणार यांनी इमारतीचे सर्व राईट्स, टायटल व इंटरेस्ट ३ महिन्यांचे आत सदर अपार्टमेंट च्या नावाने हस्तांतरीत करून द्यावयाचे आहे.

१.२ लिहून देणार यांनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घेण्याबाबत लिहून घेणार यांना लेखी नोटीस दिल्यानंतर लिहून घेणार हे त्यांचे हिश्यानुसार ( सदनिकेच्या कारपेट क्षेत्राच्या हिश्यानुसार ) खालील रक्कम लिहून देणार यांना देण्यास बांधील राहतील. कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लाट मिळकतीचे कर, स्थानिक कर, बेटरमेंट चार्जेस, वॉटर चार्जेस, इन्शुरन्स, कॉमन लाईटस, दुरुस्त्या, वॉचमन, सफाई कामगार यांचे पगार, इमारतीचे अथवा जागचे मेंटेनन्स चार्जेस.

लिहून देणार यांनी इमारतीचे हस्तांतरण अपार्टमेंट कमिटी मेंबरकडे केल्यानंतर सर्व सभासद ठरवतील त्याप्रमाणे लिहून घेणार यांनी मेंटेनन्सची रक्कम अदा करावयाची आहे. तसेच सदनिकेचे लिहून घेणार यांनी अपार्टमेंट सोसायटीचे नावे मेंटेनन्स डीपॉजिटची रक्कम चेक अन्वये द्यावयाची असून सदर रक्कम अपार्टमेंट / सोसायटी चे खात्यात जमा करण्यात येईल व त्यातून दैनंदिन / दरमहा / वार्षिक लागणारा मेंटेनन्सचा खर्च करावयाचा आहे. यदाकदाचित आवश्यकता भासल्यास लिहून घेणार व अपार्टमेंट / सोसायटी चे इतर सदस्य यांनी मिटींग मध्ये वाढीव मेंटेनन्स ठरवावयाचा आहे तो सर्वावर व लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

१०. जीएसटी कामी लागणारी रक्कम तसेच इलेक्ट्रीक मिटर व कॉमन नळ मिटर याकरिता लागणारी रक्कम ही लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचे मागणीनुसार द्यावयाचा आहे.

११. कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे सदनिका मिळकतीचे अॅग्रीमेंट फॉर सेल तसेच डीड ऑफ अपार्टमेंट याकरिता लागणारी लिगल फीज, प्रोफेशनल अॅडव्होकेट फी यासाठी लागणारी रक्कम लिहून घेणार यांनी खर्च करावयाची आहे.

१२. सदर करारनाम्यासाठी लागणारे स्टॅम्प ड्युटी व रजिस्ट्रेशन चार्जेस ही रक्कम लिहून घेणार यांनी भरावयाची असून अंतीम हस्तांतरणाचा खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे.

१३. कलम १ अ मध्ये तयार होणाऱ्या इमारतीचे अपार्टमेंट / सोसायटी / कंपनीचे लाभात अंतिम हस्तांतरण करणेकामी लागणारी स्टॅम्प ड्युटी व रजिस्ट्रेशन फी कामी लागणारी रक्कम लिहून घेणार यांनी त्यांचे हिशयेनुसार येणारी रक्कम लिहून देणार यांना विनातक्रार द्यावयाची आहे.

१४. तसेच अपार्टमेंट / सोसायटी स्थापन करणेकामी येणारा खर्च तसेच अपार्टमेंट / सोसायटीचे नाव मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला दाखल होणेकामी येणारा सर्व खर्च हा लिहुन घेणार यांनी व इतर सदनिका धारकांनी त्यांचे हिशेराशीप्रमाणे करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

१५. लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांना खालीलप्रमाणे खात्रीने व भरवश्याने लिहुन देतात.

१) कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत वकिलांमार्फत दिलेल्या टायटल रिपोर्ट मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार यांचे टायटल क्लिअर व मार्केटेबल आहे तसेच सदर मिळकत लिहुन देणार यांचे प्रत्यक्ष ताब्यात असून लिहुन देणार यांना सदर मिळकत विकसित करण्याचा कायदेशिर हक्क व अधिकार आहे.

२) लिहुन देणार यांना मिळकत विकसित करणेकामी कायदेशिर हक्क व अधिकार असून लिहुन देणार यांनी बांधकामाकामी सक्षम आधिकाऱ्यांकडून आवश्यक परवानग्या प्राप्त केलेल्या आहेत. तसेच बांधकाम पूर्ण करणेकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या परवानग्या लिहुन देणार हे प्राप्त करतील.

३) आजपावेतो कुठल्याही कोर्टासमोर मिळकतीबाबत तसेच प्रकल्पाबाबत दावा प्रलंबित नाही.

४) कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत तसेच प्रकल्पाबाबत आवश्यक त्या परवानग्या सक्षम अधिकाऱ्यांकडून कायदेशिरपणे प्राप्त केलेल्या असून यापुढे लागणाऱ्या परवानग्या देखील कायदेशिर पध्दतीने घेण्यात येईल.

५) प्रस्तुतचे दस्त लिहुन देण्याचा हक्क लिहुन देणार यांना असून लिहुन देणार यांनी असे कुठलेही कृत्य केले नाही किंवा करणार नाही ज्याने लिहुन घेणार यांच्या प्रस्तुत दस्ताने प्राप्त झालेल्या हक्क व अधिकारास बाधा होईल.

६) लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांचे हक्कास बाधा पोहचेल अशा कुठल्याही प्रकारचा करारनामा सदनिका अथवा जागेबाबत कुठल्याही व्यक्ती / संस्थेबाबत केलेला नाही.

७) प्रस्तुतच्या दस्तात नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार यांना सदर सदनिका मिळकत लिहुन घेणार यांना विक्री करणेकामी कुठलेही बंधन नाही.

८) बांधकामाचे अंतिम हस्तांतरण करतेवेळी लिहून देणार यांनी मिळकती कायदेशिर व व्यवस्थितपणे सामार्क क्षेत्रासह अपार्टमेंट / सोसायटीचे सर्व खरेदीदारांना ताबा घ्यावयाचा आहे.

९) कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत कुठल्याही प्रकल्पा अंतर्गत अॅक्वायर अथवा रिझर्व झालेली नाही अथवा त्याबाबत अद्यापपावेतो कुठल्याही प्रकारची नोटीस लिहुन देणार यांना प्राप्त झालेली नाही.

१६) लिहुन घेणार अथवा ज्यांचे ताब्यात कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत राहिल अथवा त्यांचे वतीने राहणाऱ्या व्यक्तीवर खालील गोष्टी बंधनकारक राहतील.

१) कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घेतल्यापासून सदर मिळकत योग्य स्थितीत मेंटेन ठेवायची आहे. कुठलाही बेकायदेशिर कृत्यासाठी वापर करायचा नाही. इमारतीला धोका पोहचेल अशा कुठलाही बदल स्थानिक संस्थेच्या परवानगी शिवाय करावयाचा नाही.

२) कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीत ज्वालाग्राही, स्फोटक अथवा हानिकारक वस्तु ठेवावयाच्या नाही तसेच कायद्याने बंधनकारक अशा कुठल्याही वस्तु ठेवायच्या नाही. तसेच कुठल्याही अवजड वस्तुंची ने आण करतेवेळी कॉमन पॅसेज, जिना अथवा इमारतीचे स्ट्रक्चरला धोका पोहचु नये याची काळजी घ्यावयाची आहे जर लिहुन घेणार यांचे दुर्लक्षामुळे अथवा चुकीमुळे असे नुकसान झाल्यास त्यास होणाऱ्या खर्च व परिणामांस लिहुन घेणार हे संपुर्णपणे जबाबदार राहतील. त्याची भरपाई लिहुन घेणार यांन स्वखर्चाने करावयाची आहे.

३) लिहुन घेणार यांनी करतेवेळी आवश्यक ते अंतर्गत दुरुस्त्या करावयाच्या असून सदनिका देणार यांचेकडुन ताबा घेतेवेळी ज्या स्थितीत होती त्या सुस्थितीत ठेवावयाची आहे. तसेच सदनिका अथवा इमारतीमध्ये स्थानिक संस्थेच्या अथवा इतर कायद्याने नियम व अटी विरुद्ध कुठलेही कृत्य करावयाचे नाही तसे केल्यास त्याच्या परिणामांची व खर्चाची संपुर्ण जबाबदारी लिहुन घेणार यांची राहिल.



- ४) लिहून घेणार यांनी अपार्टमेंट / सोसायटी / लिमिटेड कंपनी अथवा लिहून देणार यांचे परवानगी शिवाय सदनिका अथवा सदनिका उध्दवस्त होईल असे कृत्य करावयाचे नाही. सदनिकेत अथवा भागात कुठलीही बदल अथवा भर टाकावयाची नाही. इमारतीचे इलेक्शेन अथवा बाहेरी कलरमध्ये बदल करावयाचा नाही. सदनिकेत व लगतेच भाग, सेवर्स, ड्रेनेज व पाईप्स चांगल्या कंडीशनमध्ये ठेवायचे आहे जेणेकरून छप्परला आधार व इमारतीचे इतर भाग सुस्थितीत राहिल तसेच कुठलाही भाग कोरायचा नाही अथवा ज्याने कॉलम्स, बिम्स, भिंती किंवा आरसीसी किंवा स्ट्रक्चरला धोका होईल असे कृत्य करावयाचे नाही.
- ५) कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत व सदनिका धारक यांनी कब्जा घेतल्यानंतर एकत्रितरित्या इमारतीचा इन्शुरन्स काढून घ्यावयाचा आहे. तसेच इमारतीचे इन्शुरन्स रद्द होईल, रद्द करण्याजोगा होईल अथवा ज्यादा प्रिमिअम (हप्ता) द्यावा लागेल असे कृत्य करावयाचे नाही.
- ६) इमारतीचे कंम्पाऊंड मध्ये अथवा कुठल्या भागात अथवा इमारतीत सदनिकेमधून कुठल्याही प्रकारचा केर, कचरा, घाण अथवा इतर अनावश्यक वस्तु फेकायच्या नाहीत.
- ७) स्थानिक संस्थेने, सरकारने, पाणी सप्लाय, विज पुरवठा अथवा इतर सुविधा पुरविणे कामी लागणारे सिव्क्युरिटी डिपॉझिट लिहून देणार यांचे मागणीनंतर १५ दिवसांत लिहून घेणार यांनी द्यावयाचे आहे.
- ८) लिहून घेणार यांनी कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा वापर राहणे व्यतिरिक्त केल्यास स्थानिक संस्थेने / सरकारने अथवा सार्वजनिक संस्थेने स्थानिक कर, पाणी चार्जेस, इन्शुरन्स व अनुषंगिक करात वाढ केल्यास ते संपुर्ण लिहून घेणार यांनी सोसावयाचे व भरावयाचे आहे.
- ९) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर करारनाम्यात ठरल्यानुसार संपुर्ण रक्कम दिल्याशिवाय सदनिका कोणालाही भाड्याने, पोट भाड्याने, हस्तांतर करणे, नावे करणे, ताबा देणे अथवा त्रयस्थ इसमाचा हक्क प्रस्थापित करावयाचा नाही.
- १०) अपार्टमेंट स्थापनेनंतर अवलंबिलेले सर्व नियम व अटीचे, तंतोतंत पालन करावयाचे आहे (तसेच इमारतीचे व बांधकामाचे सुरक्षासाठी व देखरेखीसाठी नियम व अटीमध्ये

काही वाढ बदल केल्यास ) तसेच अपार्टमेंट / सोसायटी अथवा लिमिटेड कंपनीने लादलेल्या अटी व शर्तीचे पालन लिहून घेणार यांनी करावयाचे आहे. तसेच इमारतीचे देय रक्कम जसे कर, खर्च न चुकता नियमित प्रामाणिक पणे द्यावयाचे आहे.

११) अपार्टमेंट / सोसायटीचे लाभात इमारतीचे हस्तांतर होईपावेतो लिहून देणार त्यांचे कायदेशिर प्रतिनिधी, सर्व्हेयर, एजन्ट, कारागिरी सह अथवा व्यतिरिक्त योग्यवेळी इमारतीत अथवा सदनिकेत तपासणी तसेच स्थिती बघणेकरिता परवानगी द्यावयाची आहे.

१७) सदर करारात अशी कुठलीही गोष्ट समाविष्ट नाही अथवा दर्शवित नाही की, सदनिका अथवा प्लॉट अथवा इमारत अथवा याचा काही भाग हस्तांतर केले आहे. कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या जमिन मिळकतीचे इमारतीचे फेडरेशनचे लाभात हस्तांतर होईपावेतो तसेच इमारतीचे अपार्टमेंट / सोसायटी / लिमिटेड कंपनीचे ताब्यात हस्तांतर करेपर्यंत लिहून घेणार यांनी सदनिका व्यतिरिक्त असलेली मोकळी जागा, लॉबी जिना, गच्ची, रिक्रिएशन स्पेस यावर हक्क सांगावयाचा नाही.

१८) सदर करारनामा नोंदविलेनंतर लिहून देणार यांनी सदनिकेवर कुठलेही गहाण अथवा बोजा निर्माण करावयाचा नाही यदाकदाचित तसे आढळल्यास कुठल्याही कारणाने अथवा प्रचलित कायदानुसार लिहून घेणार यांचे हक्क व अधिकारास कुठलीही बाधा येणार नाही. त्याची संपूर्ण जबाबदारी लिहून देणार यांची राहिल.

१९) लिहून देणार हे प्रस्तुतचा दस्त लिहून घेणार यांचे लाभात लिहून व नोंदवून देत आहे. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना भरण्यात नमूद केल्याप्रमाणे वेळोवेळी भरणा द्यावयाचा आहे. यदाकदाचित भरण्यात नमूद केल्याप्रमाणे भरणा देण्यास लिहून घेणार हे असमर्थ ठरल्यास त्यांनी लिहून देणार यांना लेखी स्वरूपात असमर्थता कळवावयाची आहे. त्यानंतर सदरचा करारनामा रद्द करण्यात येवून लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेकडून घेतलेली रक्कम लिहून घेणार यांना बिनव्याजी परत करावयाची आहे. त्यावेळेस लिहून घेणार यांनी कोणताही वाद उपस्थित करावयाचा नाही.

२०) प्रस्तुतचा करारनामा यातील शेड्युल सोबत जोडलेले दस्त नमूद मॅटर तसेच उभयतांमध्ये आप समजुतीने करारानुसार अॅलॉटमेंट लेटर, पत्रव्यवहारानुसार लिखित अथवा तोंडी ठरल्याप्रमाणे सदनिके बाबत आहे.

२१) प्रस्तुतचे करारनाम्यात उभयतांचे लेखी संमतीने आवश्यकता भासल्यास कायदेशिररित्या दुरुस्ती अथवा बदल करण्यात येईल.

२२) प्रस्तुतचे करारात नमुद तरतुदी व तयार झालेल्या बंधने उभयतांनी समजून मान्य केले असून सदर नियम लिहून घेणार यांना तसेच इमारतीत नविन येणाऱ्या सभासदास लागू राहिल. तसेच सदर बंधने लिहून घेणार यांनी हस्तांतर केलेल्या व्यक्तीस लागू राहतील.

२३) जर सदर करारनाम्यातील एखादी तरतुद निरर्थक किंवा कायदानुसार अंमल बजावणी योग्य नसेल तर सदर तरतुदीमध्ये बदल करण्याचे अथवा काढून टाकणे ग्राह्य धरले जाईल. जेणेकरून सदर करारनामा योग्य राहून कायदाने नियम आणि अटींना अनुसरून राहिल आणि करारनाम्यातील उर्वरित तरतुदी वैध राहतील आणि करारनामा नोंदवितेवेळी असल्याप्रमाणे अंमलबजावणीस पात्र राहतील.

२४) लिहून घेणार यांना दिलेली सदनिकेचे कारपेट क्षेत्राप्रमाणे व घोषणापत्रात नमुद असेल त्याप्रमाणे लिहून घेणार यांना मालकी हक्क व मतदानाचा हक्क राहिल.

२५) प्रस्तुतचे करारान्वये लिहून घेणार यांना कलम १ ब मध्ये वर्णन केलेल्या सदनिका मिळकतीत कायदेशिर हक्क व हितसंबंध प्रस्थापित झालेले आहे.

२६) कलम १अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर तयार होणाऱ्या इमारतीच्या संपूर्ण टेरेस पैकी ९ मीटर रस्त्याच्या बाजूस असलेला फ्लॅट नं. ६०१ व ६०२ वरील टेरेस हा फ्लॅट नं. ६०२ या धारकास देण्यात आलेला आहे व सुधारीत बिल्डींग प्लॅन पत्र क्र. एलएनडी/बीपी/बी-१/१३१/आरबीपी/८२ दि. १०/०८/२०२३ अन्वये फ्लॅट नं. ६०२ चे धारकास मंजुर बिल्डिंग प्लॅन प्रमाणे बांधकाम करून देण्यात येणार आहे. व त्यावर संपूर्ण पणे कायदेशिर मालकी

हि फ्लॉट नं ६०२ यांची असणार आहे त्यांच्या मालकी हक्कांस इमारतीमधील इतर कोणीही सभासद व सदस्य हिल्ला हरकत करणार नाही. तसेच पश्चिम बाजुकडील उर्वरित टेरेस हा सर्व सभासदांकरिता सामाईक राहिल व त्यावर लिहून देणार हे कोणतेही बांधकाम करणार नाही. सदर बाब लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना सांगितलेली असून, त्याबाबत लिहून घेणार हे भविष्यात कुठलाही वाद अगर तक्रार उपस्थित करणार नाहीत. सदरची बाब हि लिहून घेणार यांना मान्य व कबूल आहे.

२७) लिहून घेणार अथवा लिहून देणार यांनी सदरचा करारनामा तसेच हस्तांतरण पत्र रजिस्ट्रेशन अॅक्टचे तरतुदीनुसार योग्य वेळेत दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात नोंदणीसाठी दाखल केलेला आहे आणि लिहून देणार यांनी हजर राहून सदर दस्त मान्य व कबूल केलेले आहे.

२८) उभयतांनी दिलेल्या पत्त्यावर रजिस्टर्ड पोस्टाने तसेच ई मेल आय डी वर पाठविलेली नोटीस प्राप्त झालेले ग्राह्य धरण्यात येईल. नाव पत्त्यात बदल झाल्यास उभयतांनी एकमेकांना लेखी स्वरूपात कळवावयाचे आहे.

२९) कलम १ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत लिहून घेणार हे घेत असून सदर सदनिकेबाबत आवश्यक ती माहिती द्यावयाची असल्यास अथवा मागणी करावयाची असल्यास लिहून घेणार पैकी एकास नोटीस पाठविण्यात येईल व सदर नोटीस सर्व घेणारांना मिळाली असे ग्राह्य धरण्यात येईल.

३०) उभयतांमध्ये कुठलाही वाद उपस्थित झाल्यास तो सामोपचाराने मिटवावयाचा आहे. न मिटल्यास सदर वाद रेरा अॅक्ट २०१६ नियम व अवलंबच्या तरतुदीनुसार रेरा अॅथारिटी ( सक्षम अधिकारी ) यांचेकडे आवश्यक ती दाद मागावयाची आहे.

३१) प्रस्तुतच्या करारनाम्याने उभयतांचे प्रस्तापित झालेले हक्क व हितसंबंध प्रचलित कायदानुसार अंमलबजावणीस पात्र राहिल. तसेच करारनाम्याबाबत नाशिक कोर्टाचे अधिकार क्षेत्र असे.

३२) लिहून घेणार यांनी सदरचा संपूर्ण करारनामा वाचला असून समजावून घेतलेला आहे. त्यानंतर लिहून घेणार यांनी त्यावर सहया फोटो व अंगठे दिलेले आहे. त्यानुसार प्रस्तुतचा दस्त नोंदणीकामी दाखल केलेला आहे.

येणेप्रमाणे सदरचा अॅग्रीमेंट फॉर सेल लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी राजीखुशीने व स्वसंतोशाने दोन साक्षीदारांच्या सहया करून लिहून दिला व समक्ष हजर राहून त्यांचे समक्ष सहया करून नोंदवून दिला असे.

सोबत

- १) ७/१२ उतारा
- २) बिल्डींग प्लॅन
- ३) कमेन्समेंट सर्टीफिकेट
- ४) रजिस्ट्रेशन सर्टीफिकेट ऑफ प्रोजेक्ट ग्रँटेड बाय रेरा

#### परिशिष्ट - अ

#### बांधकामाचे स्पेसिफिकेशन व सदनिकेमधील सुविधा

१. आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर
२. बाहेरील भिंत ६ इंच जाडीची आणि आतील भिंत ४ इंच जाडीची
३. सिंगल कोट प्लॅस्टर राहिल व बाहेरील भिंती सिमेंट पेंटच्या असतील.
४. आतील भिंतींना नेरु प्लॅस्टर व त्यावर ऑईल बाँड असेल.
५. वायरिंग हे कन्सीलड असेल.
६. कन्सीलड प्लंबींग राहिल.
७. अॅल्यूमिनीयम स्लायडींग खिडक्या तसेच डासांची जाळी असेल. व एम एम ग्रिल्स राहतील.
८. किचन फ्लॅटफार्म व त्यातच स्टिल सिंग राहिल. तसेच किचन ओटयावर ग्लेज टाईल्स असेल.
९. बाथरूमला ग्लेज्ड टाईल्स व संडासमध्ये ४ फुट उंचीपर्यंत राहिल.
१०. स्पार्टेक टाईल्स प्रत्येक खोल्यांमध्ये असेल.

११. दरवाजांचे शटर फ्लश डोअर पेंटेड तसेच चांगल्या क्वाॅलीटीच्या हार्डवेअर फिटींगमध्ये असेल.
१२. सर्व फ्लॅट विक्री झाल्यानंतर लिफ्ट बसविण्यात येईल.

टिप : वरील सुविधा ह्या जनरल स्वरूपाच्या असून वरील सुविधांचे व्यतिरिक्त आणखी जादा सोयी व सुविधा अगर बांधकाम लागल्यास त्याचे वेगळे पैसे आगाऊ स्वरूपात द्यावे लागतील.

श्री. कैलास दिनकर पाटील -----  
लिहून घेणार

मे. बी. के. कन्स्ट्रक्शन भागीदारी संस्था  
तर्फे भागीदार :-

१. सौ. अर्चना प्रदिप भंडारी -----

२. सौ. छाया रुपचंद काठे -----  
लिहून देणार

साक्षीदार :

१) -----

२) -----