

27 SEP 2023

9086

104/9748

पावती

Original/Duplicate

Wednesday, September 27, 2023

नोंदणी क्र. :39म

5:33 PM

Regn.:39M

पावती क्र.: 14579 दिनांक: 27/09/2023

गावाचे नाव: नाशिक शहर - २

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: नसन1-9748-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार : विक्री करारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: पवन रघुनाथ फड

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 740.00

पृष्ठांची संख्या: 37

एकूण:

रु. 30740.00

Sub Registrar Nashik1

वाजार मुल्य: रु.2779000/-

मोबदला रु.3000000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 180000/-

सह. दुर्यय निबंधक रु. २
नाशिक-१

1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: रु.740/-

डीडी/धनादेश/पि ऑर्डर क्रमांक: 0923255720075 दिनांक: 27/09/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु.30000/-

डीडी/धनादेश/पि ऑर्डर क्रमांक: MH008666328202324E दिनांक: 27/09/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

Received Original Document

Date :-

27 SEP 2023

Pre-Registration summary(नोंदणी पूर्व गोषवारा)



27/09/2023

सूची क्र.2

मुख्य निबंधक : दु.नि. नाशिक 1

दस्त क्रमांक : 9748/2023

नोंदणी :

Regn.63m

गावाचे नाव : नाशिक शहर - २

(1)विलेखाचा प्रकार	विक्री करारनामा
(2)मोबदला	3000000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	2779000
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:नाशिक म.न.पा. इतर वर्णन : , इतर माहिती: तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी ताबुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील मौजे नाशिक(महसुल विभागाचे रेकॉर्ड नुसार नाशिक शहर -2)या गावचे शिवारातील भुमापन रक्रमांक व उपविभाग 446/30/प्लॉट/30 यांसी क्षेत्र 519.30 चौ.मी. या मिळकती वर बांधकाम करण्यात येत असलेल्या विहार विवांता या इमारतीतील चौथ्या मजल्यावरील फ्लॅट नं. 8(आठ)यांमी कार्पेट क्षेत्र 47.60 चौ.मी.+क्लोव्हड बाल्कनीचे कार्पेट क्षेत्र 12.34 चौ.मी. ओपन बाल्कनीचे कार्पेट क्षेत्र 12.55 चौ.मी.असे एकुण कार्पेट क्षेत्र 72.49 चौ.मी. यांसी एकुण बांधीव क्षेत्र 79.74 चौ.मी. ((Survey Number : भुमापन रक्रमांक व उपविभाग 446/30/प्लॉट/30 ;))
(5) क्षेत्रफळ	1) 79.74 चौ.मीटर
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-हर्षल महेश पंजवाणी वय:-26; पत्ता:-प्लॉट नं: रा. प्लॉट नं. 27, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: विहार बंगला , ब्लॉक नं: येवलेकर मळा , रोड नं: बीवायके कॉलेज मागे नाशिक, महाराष्ट्र, शास्:ईक. पिन कोड:-422005 पॅन नं:-CUFPP7869D
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-पवन रघुनाथ फड वय:-32; पत्ता:-प्लॉट नं: फ्लॅट नं.12 , माळा नं: -, इमारतीचे नाव: श्री गणेश पार्क , ब्लॉक नं: दादासाहेब गायकवाड सभागृहाचे जवळ भाभा नगर , रोड नं: मुंबई नाका नाशिक , महाराष्ट्र, शास्:ईक. पिन कोड:-422002 पॅन नं:-CVWPP4778D
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	27/09/2023
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	27/09/2023
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	9748/2023
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	180000
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14)शेरा	



मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

(ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the Influence Areas as per the Annual Statement of Rates published under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995.



नोंदणी नंतरची प्रथम
सूची क्र. II प्रत
अस्सल वरदुकुम नवकल
सह. मुख्या निबंधक वर्ग-२
नाशिक-१.

Payment Details

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number
1	PAWAN RAGHUNATH PHAD	eChallan	69103332023092710959	MH008666328202324E	180000.00	SD	00045684032000
2		DHC		0923255720075	740	RF	0923255720075
3	PAWAN RAGHUNATH PHAD	eChallan		MH008666328202324E	30000	RF	00045684032000

[SD:Stamp Duty] [RF:Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]



CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH008666328202324E	BARCODE		Date	27/09/2023-11:26:35	Form ID	25.2
Department	Inspector General Of Registration			Payer Details			
Type of Payment	Stamp Duty Registration Fee	TAX ID / TAN (If Any)		PAN No.(If Applicable)	CVWPP4778D		
Office Name	NSK1_HQR SUB REGISTRAR NASHIK 1	Full Name	PAWAN RAGHUNATH PHAD				
Location	NASHIK	Flat/Block No.	S.NO.446/30/PLOT/30,VIHAR	VIVANTA,4TH			
Year	2023-2024 One Time	Premises/Building	FLR.,				

Account Head Details	Amount In Rs.								
0030046401 Stamp Duty	180000.00	Road/Street	FLAT NO.8,ADM.72.49 SM.CARPET,NASHIK.						
0030063301 Registration Fee	30000.00	Area/Locality	NASHIK						
		Town/City/District							
		PIN		4	2	2	0	0	1
		Remarks (If Any)	PAN2=CUFPP7869D-SecondPartyName=HARSHAL MAHESH PANJWANI-						
		Amount In	Two Lakh Ten Thousand Rupees Only						
Total	2,10,000.00	Words							
Payment Details	IDBI BANK	FOR USE IN RECEIVING BANK							
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	69103332023092710959	732209093				
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	27/09/2023-11:34:29	Not Verified with RBI				
Name of Bank		Bank-Branch	IDBI BANK						
Name of Branch		Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll						

Department ID :

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

Mobile No. : 0000000000

सदर चलान केवल दुर्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलान लागू नाही.

नसन-३
दस्तां क्र. (२५४६ / २०२३)
९ - ३५



नसन-१

दस्ता क्र. (२७४८ / २०२३)

२ - ३५



शासन मुल्यांकन दर प्रती चौ.मी. (बिल्टअप) (कार्पेट X १.१)			
फ्लॉट	तळ मजल्यावरील दुकाने	पहिल्या मजल्यावरील दुकाने / ऑफिसेस	कव्हर्ड पार्किंग (बेसमेंट + तळ मजला)
३४,८५०/- प्र.चौ.मी.	४३,५६०/- प्र.चौ.मी.	४०,०७०/- प्र.चौ.मी.	१०,८९०/- (शॉप करीता) १०,०९८/- (ऑफिसकरीता) ८,७९३/- (फ्लॉटकरीता)

फ्लॉटचे क्षेत्र	: ४७.६० चौ.मी.	विभाग क्र.	: १.३.२७
क्लोज बाल्कनी क्षेत्र	: १२.३४ चौ.मी.	फ्लॉट मुल्यांकन दर प्र.चौ.मी.रु.	: ३४,८५०/-
ओपन बाल्कनी क्षेत्र	: १२.५५ चौ.मी.	शासकीय मुल्यांकन रुपये	: २७,७९,०००/-
एकुण कार्पेट क्षेत्र	: ७२.४९ चौ.मी.	मोबदला रक्कम रुपये	: ३०,००,०००/-
एकुण बिल्टअप क्षेत्र	: ७९.७४ चौ.मी.	मुद्रांक शुल्क रुपये	: १,८०,०००/-
		नोंदणी फी रुपये	: ३०,०००/-

बांधीव भाग विक्री करारनामा

बांधीव भाग विक्री करारनामा आज दिनांक २७ माहे- सप्टेंबर, इसवी सन २०२३ रोज बुधवार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी....

श्री. पवन रघुनाथ फड,)
वय: ३२ वर्षे, धंदा: नोकरी, मोबा. 9765502401)
पॅन क्र. CVWPP 4778 D आधार: 4355 2514 3845,) लिहून घेणार
रा- फ्लॉट नं. १२, श्री गणेश पार्क, दादासाहेब गायकवाड) (वाटपग्राही)
सभागृहाचे जवळ, भाभा नगर, मुंबई नाका, नाशिक-४२२००१)

-यांसी-

श्री. हर्षल महेश पंजवाणी, वय: २६ वर्षे, धंदा: शेती व व्यापार,) लिहून देणार
पॅन: CUFPP7869D, आधार: 6827 7018 4809) (मिळकत मालक
राहणार- 'विहार बंगला', प्लॉट नं. २७, येवलेकर मळा,) व प्रवर्तक)
बीवायके कॉलेजचे मागे, कॉलेजरोड, नाशिक-४२२००५)
मोबा: 8888879911 / 9822148217)
ई-मेल: harshalpanjwani77@gmail.com.)

कारणे बांधीव भाग विक्री करारनामा लिहून देतो ऐसा जे की,-

- १अ) प्लॉट मिळकतीचे वर्णन:- तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील मौजे नाशिक (महसूल विभागाचे रेकॉर्डनुसार नाशिक शहर-२) या गावचे शिवारातील व नाशिक महानगरपालिकेच्या विकास आराखड्यानुसार रहिवासी विभागात समाविष्ट असलेली बिनशेती प्लॉट मिळकत यांसी भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४४६/३०/प्लॉट/३० यांसी क्षेत्र ५१९.३० चौ.मी. यांसी बिनशेती आकार रु. ६८५=४७ पैसे ही प्लॉट मिळकत व त्यावर मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे 'विहार विवांता' या नांवाने वाणिज्य वापराच्या शॉप आणि निवासी वापराच्या फ्लॉट मिळकती असलेल्या इमारतीचे बांधकाम करण्यात येत असुन सदर प्लॉट मिळकतीच्या चतुःसिमा खालीलप्रमाणे-

नसन-१

दस्ता क्र. (२०४८ / २०२३)

३ — ३५



पुर्वेस : ३० मीटर रुंद डी.पी. रस्ता
पश्चिमेस : प्लॉट क्र. २६ व २७
दक्षिणेस : प्लॉट क्र. २९ ची मिळकत
उत्तरेस : प्लॉट क्र. ३१ ची मिळकत

येणेप्रमाणे चतुःसिमांकीत वर्णनाची बिनशेती प्लॉट मिळकत, त्यातील जल, तरु, काष्ठ, पाषाण, निधी-निकषांसह, तसेच मंजुर ले-अभिन्यासातील कॉलनी रस्ते, डि.पी. रस्ते, ओपन स्पेस, स्ट्रिट लाईट, ड्रेनेज लाईन इत्यादी सामाईक वापराच्या सुखसुविधा सामाईकांत वापरण्याचे हक्कांसह तसेच मिळकतीत जाणे-येणेचे, वागवहिवाटीचे हक्कांसह. यापुढे या दस्तामध्ये संक्षिप्ततेकरीता वर नमुद प्लॉट मिळकतीचा उल्लेख 'सदर प्लॉट मिळकत' असा केलेला आहे.

१ब) या दस्ताचा विषय असलेल्या बांधीव मिळकतीचे वर्णन: वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर बांधण्यात येत असलेल्या 'विहार विवांता' या इमारतीतील चौथ्या मजल्यावरील हॉल + किचन + बेडरूम + बेडरूम अॅटेचड टॉयलेट + टॉयलेट + बाल्कनी अशा स्वरूपाची निवासी वापराची फ्लॅट नं. ८ (आठ) यांसी फ्लॅटचे कार्पेट क्षेत्र ४७.६० चौ.मी. + क्लोज्ड बाल्कनीचे कार्पेट क्षेत्र १२.३४ चौ.मी. + ओपन बाल्कनीचे कार्पेट क्षेत्र १२.५५ चौ.मी. असे एकुण कार्पेट क्षेत्र ७२.४९ चौ.मी. यांसी एकुण बांधीव क्षेत्र ७९.७४ चौ.मी. यांसी फ्लॅट मिळकतीच्या चतुःसिमा खालीलप्रमाणे-

पुर्वेस : पॅसेज व जीना,
पश्चिमेस : सामासिक अंतर,
दक्षिणेस : सामासिक अंतर,
उत्तरेस : डक्ट व फ्लॅट नं. ०९,

येणेप्रमाणे चतुःसिमांकीत वर्णनाची फ्लॅट मिळकत, त्यात पुरविण्यात येणार असलेल्या स्वतंत्र वीज मिटर व निवासी वापराचे इतर सुखसुविधांसह तसेच इमारतीतील सामाईक वापराचे वीज मिटर व जोडणी, कॉमन पॅसेजेस, टॉप टेरेस, तळ मजल्यावरील पार्किंग, जीने, लिफ्ट इत्यादी सामाईक वापराच्या सुखसुविधा सामाईकांत वापरण्याचे हक्कांसह आणि सदर संकुलाचे अनुषंगाने स्थापन करण्यात येणाऱ्या असोशिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स संस्थेचे सभासद या नात्याने प्राप्त होणाऱ्या हक्क व अधिकारांसहची फ्लॅट मिळकत दरोबस्त. (या मिळकतीचा यापुढे संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख 'सदर मिळकत' असा केलेला आहे.) त्यामध्ये स्थावर मिळकतीच्या व्याख्येत समाविष्ट होणाऱ्या सर्व तदंगभुत वस्तुंचा समावेश आहे.

तसेच सदर फ्लॅट मिळकत खरेदी घेणार यांचा संक्षिप्ततेसाठी उल्लेख 'लिहून घेणार/वाटपग्राही' व खरेदी देणार यांचा 'लिहून देणार/मिळकत मालक व प्रवर्तक' असा केलेला असुन सदरील दोही संज्ञामध्ये उभयंताचे वालीवारस, त्यांचेतर्फे हक्क सांगणारे इसम, प्रतिनिधी यांचा समावेश आहे.

नसन-१

=३=

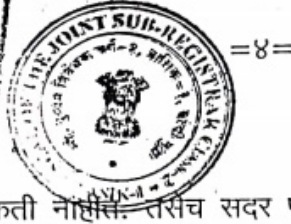
दस्तावेज क्र. (२७४८) (२०२३)

४ - ३५



२. लिहून देणार/प्रवर्तक यांचे मालकीहक्काचा तपशील: उपरोक्त कलम १अ यांत वर्णन केलेली मौजे नाशिक, ता.जि. नाशिक येथील सर्व्हे नं. ४४६/३० पैकी प्लॉट नं. ३० यांसी नवीन महसुली नियमानुसार भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४४६/३०/प्लॉट/३० यांसी एकूण क्षेत्र क्षेत्र ५१९.३० चौ.मी. यांसी बिनशेती आकार रु. ६८५=४७ पैसे ही मिळकत लिहून देणार यांची स्व:मालकीची व प्रत्यक्ष कब्जेवहिवाटीतील मिळकत असून, सदर मिळकतीचे एकूण क्षेत्रापैकी निम्मे क्षेत्र म्हणजेच २५९.६५ चौ.मी. क्षेत्र लिहून देणार यांनी मिळकतीचे पुर्वगामी सहमालक श्री. कमल लालजी पंजवाणी यांचेकडून श्री. महेश हिरालाल पंजवाणी यांचे संमतीने दिनांक २१/०६/२०२१ रोजी मे. सह दुय्यम निबंधक साो., नाशिक-७ यांचे कार्यालयात नोंदविलेला कायमचे फरोक्त खरेदीखत दस्त क्र. नसन-७-४९९०/२०२१ अन्वये खरेदी घेतलेली असून सदरील क्षेत्राकरीता लिहून देणार यांचे नांव फेरफार नोंद नं. २०३०६२ अन्वये दाखल झालेले आहे. तसेच सदर मिळकतीचे उर्वरीत निम्मे क्षेत्र २५९.६५ चौ.मी. हे लिहून देणार यांचे वडिल श्री. महेश हिरालाल पंजवाणी यांचे खरेदी मालकीचे होते व त्यांनी सदरील क्षेत्र लिहून देणार यांना दिनांक ०७/१२/२०२१ रोजी मे. सह दुय्यम निबंधक साो., नाशिक-६ यांचे कार्यालयात नोंदविलेला नोंदणीकृत विना मोबदला बक्षिसपत्र दस्त क्र. नसन-६-९७७०/२०२१ अन्वये बक्षिस दिलेली असल्याने फेरफार नोंद क्र. २०३३८६ अन्वये श्री. महेश हिरालाल पंजवाणी यांचे नांव कमी झालेले असल्याने आजमितीस वर कलम १अ यांत नमूद प्लॉट मिळकत व तिचे संपूर्ण क्षेत्र लिहून देणार यांचेच एकमेव मालकीहक्काचे व कब्जेवहिवाटीतील व उपभोगातील सदर मिळकतीचे महसुल अधिकार अभिलेखात ७/१२ उताऱ्यावर भोगवटदार सदरी लिहून देणार यांचे नांव दाखल आहे.
३. ले-आऊट मंजुरी व बिनशेती परवानगी: तसेच वर कलम १अ यांत वर्णन केलेली मिळकत ही अंतिम मंजूर अभिन्यासातील रहिवासी प्रयोजनासाठी बिनशेतीकडे वर्ग केलेली प्लॉट मिळकत असून सदर मिळकतीचा अभिन्यास मे. सहाय्यक संचालक, नगररचना विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी त्यांचेकडील अंतिम अभिन्यास मंजूरी पत्र जा.नं. नगररचना विभाग/अंतिम/२६ (नाशिक), दिनांक २०/०५/२००० अन्वये मंजूर केलेला असून, मे. जिल्हाधिकारी साो., नाशिक यांनी त्यांचेकडील बिनशेती आदेश क्र. महा/कक्ष-३/ वि.शे.प.क्र./२५५/९८, दिनांक ११/०६/१९९९ अन्वये कायमची बिनशेतीकडे वर्ग केलेली आहे. त्यानुसार मंजुर ले-आऊटमधील सर्व बिनशेती प्लॉट मिळकतीचे स्वतंत्र ७/१२ उतारे तयार करण्यात आलेले आहेत.
४. मिळकतीचे विक्री, विकसनकरण्याचे अधिकार:- अशाप्रकारे लिहून देणार हे सदर प्लॉट मिळकतीचे मालक असून;त्यांना सदर प्लॉट मिळकत विकसित करण्याचा, त्यावर मंजुर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम करून त्यातील बांधीव भाग (फ्लॉट) विक्री करण्याचे संपुर्ण हक्क व अधिकार प्राप्त झालेले आहेत. सदर प्लॉट मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची असून लिहून देणार यांचे सदर प्लॉट मिळकतीचे स्वामित्वास / टायटलला आजमितीस कोणतीही बाधा नाही. तसेच सदर प्लॉट मिळकतीस अगर त्यावरील प्रकल्पास आमितीस कोणतेही

नसन-१	
दस्त क्र. (२७४८)	पान
५	— ३५



अडथळ अगर हरकती नाहीत. तसेच सदर प्लॉट मिळकतीवर कोणत्याही अतिक्रमण नाही. तसेच सदर प्लॉट मिळकत आजमितीस कोठेही गहाण नाही अगर मिळकतीवर कोणत्याही वित्तीय संस्थेचा अगर बँकेचा बोजा नाही. तसेच लिहून देणार यांना सदर प्लॉट मिळकतीवर प्रकल्प राबविण्याचा, बांधकाम करून त्यातील बांधीव भाग विक्री करण्याचा तसेच खरेदीदारांकडून रक्कमा स्विकारण्याचा, व खरेदीदारांचे लाभांत हस्तांतरणाचे अनुषंगाने विविध दस्तऐवज लिहून व नोंदवून देण्याचा संपुर्ण हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना प्राप्त आहे. तसेच सदर प्लॉट मिळकत ही लिहून देणार यांचे कब्जात, उपभोगात व प्रत्यक्ष वहिवाटीत आहे.

६. **स्थापत्य विशारदांची नियुक्ती:** लिहून देणार यांनी त्यांना प्राप्त हक्क व अधिकारात वर कलम १अ मध्ये नमुद प्लॉट मिळकतीवर इमारतीचे बांधकाम करणेकरीता **मे. रवी अमृतकर**, यांची आर्किटेक्ट, इंजिनिअर व स्ट्रक्चरल इंजिनीअर म्हणून नियुक्ती करून त्यांचेकडून इमारत बांधकामाचा आराखडा/नकाशा तयार करून घेतलेला आहे. त्यानुसार सदर स्थापत्य अभियंत्यांनी बांधकाम पुर्ण होईपर्यंत सदरहु वास्तुविशारद व स्थापत्य अभियंता यांचेकडून व्यावसायिक पर्यवेक्षण करण्याचे बांधकाम मान्य व कबुल केलेले आहे. मात्र नियुक्त वास्तुविशारद व स्थापत्य अभियंता यांची नेमणुक रद्द करण्याचा तसेच त्यांचेऐवजी दुसरे वास्तुविशारद व स्थापत्य अभियंता यांची नेमणुक करण्याचा हक्क लिहून देणार/प्रवर्तक यांचा अबाधित राहणार आहे. आणि या अर्थी, सदरचे प्लॉट मिळकती संदर्भाने लिहून देणार/प्रवर्तक यांना एकट्यास आवश्यक ते निर्णय घेण्याचा संपुर्ण हक्क व अधिकार आहे.
७. **बांधकाम परवानगी:-** लिहून देणार यांनी त्यांना प्राप्त हक्क व अधिकारात उपरोक्त कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बेसमेंट (पार्किंग, जीना, लिफ्ट व रॅम्प) + तळ मजला (३ शॉप (दोन मजली) + पार्किंग + रॅम्प + लिफ्ट + जिना + पॅसेज) + पहिला मजला (२ ऑफिस + ३ शॉप (दोन मजली) + लिफ्ट + जीना) + दुसरा मजला (फ्लॅट नं. १, २ व ३) + तिसरा मजला (फ्लॅट नं. ४, ५ व ६) + चौथा मजला (फ्लॅट नं. ७, ८ व ९) + पाचवा मजला (फ्लॅट नं. १०, ११ व १२) + टॉप टेरेस + मशिन रुम + ओव्हरहेड पाण्याच्या टाक्या. अशा स्वरूपाचे मिळकतीचे बांधकाम करणेसाठी बांधकाम नकाशा तयार करून घेतलेला, त्यास मे. सहाय्यक संचालक साो., नगररचना विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडेस मंजुरीसाठी सादर केला. सदरचा इमारत बांधकाम नकाशा मे. कार्यकारी अभियंता, नगररचना विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी मंजूर करून कमेंसमेंट सर्टिफिकेट क्र. एलएनडी/बीपी/ए-४/२१९/२०२१, दिनांक ०८/०९/२०२१ अन्वये परवानगी घेऊन वाणिज्य वापराचे शॉप आणि निवासी स्वरूपाचे फ्लॅट मिळकतीचे बांधकाम करण्यास परवानगी दिलेली आहे. आणि याअर्थी, लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी सदर प्लॉट मिळकतीवर बांधकाम सुरु केलेले असून, सदरचे गृहनिर्माण प्रकल्पास "विहार विवांता" असे संबोधण्यात आलेले आहे.

तसेच सदरचे इमारतीचे तळ + पहिल्या मजला मिळून (दोन मजली) वाणिज्य वापराच्या एकूण ३ शॉप मिळकती व पहिल्या मजल्यावर दोन ऑफिसेस असल्याने, नाशिक महानगरपालिकेकडून त्याकरीता गा. जिल्हाधिकारी साो., नाशिक यांनी त्यांचेकडील

नसन-१

दस्ता क्र. (६७५८) /२०२१

६ - ३५



आदेश क्र. मशा/कक्ष/३/२/कावि/६०८/२०२१, दिनांक ०७/०९/२०२१ अन्वये परवानगी दिलेली असून, त्यानुसार मे. तहसिल कार्यालय, नाशिक ४१४.३३ चौ.मी. इतक्या क्षेत्राकरीता वाणिज्य प्रयोजनार्थ सनद दिलेली असून, त्याचा आदेश क्र. जमा-१/४२-ब/एस.आर./४०/२१, दिनांक २२/१०/२०२१ असा आहे.

तसेच सदरचे प्रकल्पातील प्रत्येक शॉप, ऑफिस आणि फ्लॅट मिळकत ही स्वतंत्र उपभोगाची असून, सर्व शॉप व फ्लॅट मिळकतीमध्ये जाणे-येणेसाठी पॅसेज, जीने व लिफ्टची सुविधा उपलब्ध असून सर्व फ्लॅट धारकांसाठी तळ मजल्यावर सामाईक पार्कींग सुविधा पुरविण्यात आलेली आहे/येणार आहे व तळ मजल्यावरील शॉप धारकांसाठी शॉपचे पुढील बाजूस पार्किंगचे क्षेत्राची सुविधा आहे. तसेच याशिवाय भविष्यात नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचे बांधकामाचे नियमांतील बदलांमुळे चटई निर्देशांकामध्ये वाढ झाल्यास त्यानुसार प्रस्तावित बांधकामामध्ये वाढ करण्यात येईल आणि त्याकामी सुधारित नकाशा बनवून त्यास मंजूरी मिळविण्यात येईल.

८. फ्लॅट मिळकत खरेदीचा प्रस्ताव कागदपत्रांची पाहणी व निर्जोखमीपणाची खात्री:- लिहून आणि या अर्थी लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी त्यांस प्राप्त हक्क व अधिकारात सदर प्लॉट मिळकतीवर मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे सदर प्रकल्पाचे बांधकाम सुरु केलेले असून सदरचे बांधकाम पाहून लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी रहिवासाकामी बांधीव भाग खरेदी घेणेकामी लिहून देणार यांचेशी संपर्क साधला. लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी सदर प्लॉट मिळकतीचा ७/१२ उतारा, बिनशेती परवानगी, अभिन्यास मंजूरी पत्र, कायमचे फरोक्त खरेदीखत, टायटल रिपोर्ट, इमारत बांधकाम नकाशा, बांधकाम परवानगी, ७/१२ उतारे, फेरफार नोंदी, बिनशेती परवानगी, अभिन्यास, मंजूरी पत्र, खरेदीखते व इतर दस्तऐवजे, अधिव्यक्त्यांनी/वकीलांनी प्रमाणित केलेला प्रमाणपत्रासह अहवाल, लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी नियुक्त केलेल्या वास्तुविशारद व स्थापत्य अभियंता यांनी तयार केलेले आराखडे, इमारत नकाशे व इतर नकाशे, तसेच स्थावर संपदा (बिनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ यामध्ये नमुद कागदपत्रे व इतर अनुषंगिक दस्तऐवज व कागदपत्रांची पाहणी करून व प्रकल्पाचे ठिकाणी प्रत्यक्षपणे जाऊन आणि आणि महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे वेबसाईटवर देखील पाहणी व तपासणी करून लिहून देणार यांचे सदर प्लॉट मिळकत व त्यावर बांधलेल्या संकुलाचे स्वामित्व स्वच्छ, निर्वेध, निर्जोखमी व वापरायोग्य असल्याची खातरजमा करून पुर्ण खात्री करून घेतलेली आहे.

तसेच सदर संकुलाचे बांधकामाचा दर्जा, स्वरूप, संकुलाचे ठिकाणी पुरविण्यात येणाऱ्या सोयीसुविधा, लिहून देणार यांचे बांधीव भाग विक्री करण्याचे हक्क व अधिकारांची पुर्ण खात्री करून घेवून त्याबाबत लिहून घेणार/वाटपग्राही यांचे पुर्ण समाधान झाल्याने त्यांनी सदर संकुलातील उपरोक्त कलम १ब यांत वर्णन केलेली फ्लॅट मिळकत खरेदी घेण्याचे निश्चित केलेले आहे.

९. चटई क्षेत्र: चटई क्षेत्र म्हणजेच सदनिकेच्या अंतर्गत असलेल्या भागातील भिंतीचे/पार्टीशन वॉलचे क्षेत्र समाविष्ट आहे. परंतु चटई क्षेत्रात बाहेरील भिंती, सर्किस शाफ्ट, लागतची

नसन-१	
दल क्र. (e) ७४८ / १०११	
७	— ३५



=६=

टेरेसचे क्षेत्र, बाल्कनी, ओपन टेरेसचे क्षेत्र, पॅसेजेजस यांचे क्षेत्राचा समावेश राहणार नाही. तसेच चटई क्षेत्र याचा अर्थ बाहेरील गिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कुपखालील क्षेत्र, केवळ लिहून घेणार यांचे उपयोगाकरीता फ्लॅट पायाभूत असलेला सामाईक (बाल्कनी) किंवा व्हरांड्याचे क्षेत्र आणि केवळ लिहून घेणार यांचे उपयोगासाठी उक्त फ्लॅट पांगभूत असलेल्या खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून परंतु फ्लॅट मिळकतीचे अंतर्गत गिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले वेश्माचे निव्वळ वापर योग्य चटई क्षेत्र असा आहे.

१०. कॅम्प्लीशन सर्टिफिकेट मिळविण्याची जबाबदारी: आणि याअर्थी लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी प्रस्तावित केल्याप्रमाणे इमारत नकाशानुसार बांधकाम व उक्त प्रकल्पासाठी द्यावयाचे असलेल्या मोकळ्या जागा यांची स्व:प्रमाणित प्रत/ बांधकाम परवानगी प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली आहे.

आणि याअर्थी उक्त नकाशे मंजूर करतांना संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी व शर्ती, निर्बंध निर्धारित केलेले असल्यास लिहून देणार / प्रवर्तक यांनी सदर मिळकत विकसित करतांना त्यांचे पालन करण्याचे कबुल केलेले आहे व त्यानुसार उक्त इमारतीच्या संबंधातील बांधकाम पुर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

आणि याअर्थी लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी सदरहु प्रकल्पामधील इमारत नकाशे मंजूर करून त्यास नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून परवानगी मिळविलेली असून त्यानुसार उक्त इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र, किंवा भोगवटा पत्र (कॅम्प्लीशन सर्टिफिकेट) मिळविण्यासाठी लिहून देणार/प्रवर्तक हे वेळोवेळी आवश्यक असेल त्याप्रमाणे विविध प्राधिकरणांकडून शिल्लक असल्यास त्या त्या मान्यता/परवानग्या मिळवतील.

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

११. महारेरा अंतर्गत प्रकल्पाची नोंदणी: लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी सदर प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ चे कलम ३ व यातील तरतुदीनुसार सर्व कागदपत्रांची पूर्तता करून सदर प्लॉट मिळकतीवर बांधण्यात येत असलेल्या सदरहु इमारतीची प्रकल्पाची महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण, मुंबई यांचेकडेस दिनांक 28/04/2022 रोजी रितसर नोंदणी केलेली असून सदरहु प्रकल्पाचा नोंदणी क्रमांक P51600035015 असा असून त्याची प्रत सोबत जोडलेली आहे.

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

10= नसन-१
दस्तावेज क्र. (R७४८ /२०१३)
४-३५



प्रस्तुतचे करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्तीस अधिन सहण लिहुन देणार/प्रवर्तक व लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व उभयतांचे दरम्यानचे करारानुसार लिहुन देणार/प्रवर्तक हे सदर फ्लॉट मिळकत लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना विक्री करण्याचे मान्य करीत असुन, लिहुन घेणार/वाटपग्राही हे सदर फ्लॉट मिळकत लिहुन देणार/प्रवर्तक यांचेकडुन खरेदी करण्याचे मान्य व कबुल करीत आहेत.

त्याअर्थी आता प्रस्तुतचा विक्री करारानमा पुढील गोष्टीस व बाबीस साक्षी असुन याद्वारे लिहुन देणार/प्रवर्तक व लिहुन घेणार/वाटपग्राही पुढील प्रमाणे मान्य करतात की,

लिहुन देणार/प्रवर्तक हे सदरहु प्रकल्पासंदर्भाने स्थानिक प्राधिकरणाने मंजुर केलेल्या इमारत नकाशा व इतर नकाशे, मंजुरीच्या अटी व शर्तीनुसार सदर प्लॉट मिळकतीवर मंजुर इमारत नकाशाशी सुसंगत असलेल्या शॉप व फ्लॉट संकुलाचे 'विहार विवांता' या नांवाने व निवासी वापराचे एकुण १२ फ्लॉट आणि वाणिज्य वापराचे एकुण ३ शॉप + २ ऑफिस अशा स्वरुपाचे बांधकाम पुर्ण करणार आहेत.

परंतु असे की, सदर मंजुर इमारत नकाशामध्ये उपलब्ध एफआयएस नुसार अगर वाढीव एफएसआय नुसार फेरबदल करण्यास, इमारत नकाशा रिव्हाईज करण्यास व रिव्हाईज मंजुर नकाशानुसार वाढीव बांधकाम करण्यास लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना कायमची संमती दिलेली आहे तसेच लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना बांधकाम करतेवेळी कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलामुळे सदरहु मंजुर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करावयाचा असल्यास त्याकामी देखील लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी सदरचे दस्ताने कायमची संमती दिलेली आहे. अशावेळी लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांची संमती घेणे आवश्यक नाही. मात्र शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलाचे व्यतिरिक्त लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी मंजुर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशावेळी मात्र लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या सदर फ्लॉट मिळकतीचे क्षेत्र, तपशिल, स्थिती यामध्ये बदल होत असल्यास त्यावेळी लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांची लेखी संमती घेणे लिहुन देणार/प्रवर्तक यांचेवर बंधनकारक आहे व राहिल.

१२. लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहुन देणार/प्रवर्तक यांचेकडुन खरेदी घेण्याचे कायम केलेली व लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या प्रस्तुतचे दस्तातील उपरोक्त कलम १ब मधील फ्लॉट मिळकतीची उभयतांचे दरम्यान बोलणी व चर्चा होऊन मोबदला रक्कम रुपये ३०,००,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये तीस लाख मात्र) ही चटई क्षेत्रानुसार ठरलेली असुन, सदरची मोबदला रक्कम आजचे चालु व प्रचलित बाजारभावाप्रमाणे योग्य व वाजवी असुन उभयतांना मान्य व कबुल आहे. किंमतीबाबत उभयतांची काहीएक तक्रार नाही. तसेच सदरचे मोबदला रकमेत मासिक/एकरकमी व्यवस्थापन खर्च, सदर फ्लॉट मिळकतीत स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन वीज मीटरसह व नळ कनेक्शन पुरविणेकामी येणार खर्च, वस्तु व सेवा कर, आणि यापुढे सरकारी आदेशानुसार सदर फ्लॉट मिळकतीत कराव्या लागणाऱ्या गोष्टींचा खर्च अंतर्भुत केलेला नाही. त्या रकमा

नसन-१

क्र. (२०१८/२०२३)

२ - ३५



=८=

लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहून देणार यांना अलहिदा द्यावयाच्या आहेत. परंतु सदरचे मोबदला रकमेमध्ये या दस्ताचे अखेरीस परिशिष्ट-अ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे फ्लॅट मिळकतीत पुरविण्यात येणाऱ्या/आलेल्या सोयीसुविधांचा समावेश आहे. सदरहु किंमतीस लिहून घेणार/ वाटपग्राही यांनी सदर फ्लॅट लिहून देणार/प्रवर्तक यांचेकडून खरेदी घेण्याचे मान्य व कबुल केलेले असून लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी सदर फ्लॅट लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

१३. उपरोक्त नमुद ठरविण्यात आलेल्या किंमतीपैकी खालील रकमेचा भरणा लिहून घेणार/वाटपग्राही यांचेकडून लिहून देणार/प्रवर्तक यांना आगाऊ रक्कम/विसार रक्कम/आंशिक प्रदान म्हणून मिळालेली असून, उर्वरित रक्कम मिळणार आहे, मिळालेल्या व मिळणार असलेल्या रकमेचा तपशील खालीलप्रमाणे :-

रक्कम रुपये	तपशिल
३,००,०००/-	(अक्षरी रुपये तीन लाख मात्र) लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी त्यांचे स्टेट बँक ऑफ इंडिया, शाखा: नंदूरबार या बँकेतील खात्यातून लिहून देणार/प्रवर्तक यांचे आयसीआयसीआय बँक, शाखा: शरणपूर रोड, नाशिक या बँकेतील खात्यात दिनांक २३/०९/२०२३ रोजी आरटीजीएस SBINR12023092373799812 अन्वये अदा केले. सदरचा भरणा लिहून देणार यांस पावला, भरण्याबाबत तक्रार नाही.
२७,००,०००/-	(अक्षरी रुपये सत्तावीस लाख मात्र) लिहून घेणार / वाटपग्राही यांनी कोणत्याही बँकेकडून अथवा वित्तीय संस्थेकडून कर्ज प्रकरण मंजूर करून किंवा स्वतः रकमेची इतर रितीने तजविज करून लिहून देणार यांना द्यावयाचे आहे.
३०,००,०००/-	(अक्षरी रुपये तीस लाख मात्र) मिळकतीची एकूण किंमत

१४. उपरोक्त नमुद किंमत ही लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना सदर फ्लॅट मिळकतीचा ताबा देईपावेतो प्रकल्पाच्या बांधकामासंदर्भाने व चालु संदर्भाने लागू असलेले सर्व कर जसे की, वस्तु व सेवा कर, आयकर, इतर कर व उपकर वगळून आहेत. म्हणजेच सदरहु करांची रक्कम ही फ्लॅट मिळकतीच्या मोबदला रकमेमध्ये समाविष्ट नाही. तसेच आजमितीस लागू असलेल्या करा व्यतिरिक्त भविष्यात बांधकाम चालू असेपावेतो व त्यानंतरही केंद्र शासन, महाराष्ट्र शासन अथवा स्थानिक स्वराज्य संस्थेने अन्य कोणतेही कर लागू केल्यास ते कर देखील वगळून आहे. त्यानुसार सदरहु दस्तान्वये, व्यवहारान्वये, सदरहु फ्लॅट व प्रकल्पा संदर्भाने लागू असलेले सर्व प्रकारचे कर व चार्जेस लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे आंत अदा करावयाची आहे. मात्र, यदाकदाचित असा कर अथवा अन्य कुठलाही प्रकारचा कर भरण्याची जबाबदारी आल्यास व ती रक्कम लिहून देणार यांनी लिहून घेणार/वाटपग्राही यांचेवतीने भरल्यास सदरहु रक्कम ही लिहून घेणार/वाटपग्राही यांचेकडून नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसूल करण्याचा संपुर्ण हक्क लिहून देणार/प्रवर्तक यांना प्राप्त आहे व राहिल.

नसन-१
=९=
दस्त क्र. (२७४८) (२०२३)
१० - ३५



तसेच लिहुन देणार हे ताबा देणेपूर्वी सदर फ्लॅट मिळकतीत नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून नळ कनेक्शन व महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी यांचेकडून स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन मीटरसह मिळवुन देतील. तसेच संपुर्ण प्रकल्पातील सांडपाणी व्यवस्थेकामी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचे ड्रेनेज लाईनमध्ये जोडणी करुन देण्यात येईल. या व्यतिरिक्त भविष्यात सदर फ्लॅट मिळकती संदर्भाने भरावे लागणारे कर देखील लिहुन घेणार यांनी अदा करावयाचे आहेत.

१५. सदर फ्लॅट मिळकतीची लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांचे दरम्यान ठरलेली किंमत ही वृद्धी मुक्त अशी आहे. म्हणजेच सदर किंमतीमध्ये कोणत्याही स्वरूपाची वाढ करण्यात येणार नाही. मात्र उपरोक्त नमुद कर तसेच सक्षम प्राधिकरणाने विकास शुल्क व इतर करांमध्ये वाढ केल्यास त्यानुसार व त्या प्रमाणात होणारी वाढीव रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना किंमती व्यतिरिक्त त्यांचे हिशेराशीनुसार द्यावयाची आहे. मात्र अशावेळी मागणीपत्रासोबत लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना उक्त अधिसूचना/ आदेश/प्रिमियम याची प्रत द्यावयाची आहे. त्यानुसार सदर वाढीव रक्कम लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहुन देणार यांना मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे आंत अदा करावयाची आहे.
१६. लिहुन देणार हे सदर फ्लॅट ज्या संकुलामध्ये आहे त्याचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर एकुण अंतिम चटई क्षेत्र निश्चित करतील व त्याप्रमाणे प्रस्तावित चटई क्षेत्रामध्ये काही बदल असल्यास त्यानुसार सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवतील व त्यानुसार सदर फ्लॅट मिळकतीचे अंतिम चटई क्षेत्र निश्चित करण्यात येईल. मात्र अशी पुर्तता झालेनंतर सदर करारामध्ये नमुद सदर फ्लॅट मिळकतीचे चटई क्षेत्रामध्ये ३% पर्यंत कोणतीही वाढ अगर घट झाल्यास फ्लॅट मिळकतीच्या किंमतीमध्ये कोणताही बदल करण्यात येणार नाही. परंतु सदर फ्लॅट मिळकतीच्या चटई क्षेत्रामध्ये ३% पेक्षा जास्त घट झाल्यास घट झालेल्या क्षेत्राची किंमत जादा रक्कम धरण्यात येईल व सदरची जादा रक्कम ज्या दिनांकास लिहुन देणार यांना प्राप्त झाली, त्या दिनांकापासुन नियमांत विनिर्दिष्ट केलेल्या वार्षिक व्याजदराने ४५ दिवसांचे आत लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांना परत करतील. सदर फ्लॅट मिळकतीचे चटई क्षेत्रामध्ये ३ टक्क्यांपेक्षा जास्त वाढ झाल्यास वाढीव क्षेत्राची किंमत लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना लिहुन देणार यांनी मागणी केल्याचे दिनांकापासुन ४५ दिवसांचे आत, विनाशर्त अदा करावयाची आहे. सदरहु वाढ अगर घट झाल्यास किंमतीचा दर हा प्रस्तुतचे दस्तातील कलम १ब यांत नमुद चटई क्षेत्राचे किंमतीनुसार प्रती चौ.मी. दराने काढण्यात येईल.
१७. प्रस्तुतचे करारातर्गत नमुद लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना कोणत्याही रक्कमा देय असतील त्या रक्कमा करीता लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी पुर्वी दिलेल्या रक्कमा वर्ग करण्याचा व त्यांचे समायोजन करण्याचा हक्क व अधिकार लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना राहिल. त्यावर लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही. त्यानुसार देय रक्कमा लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना वेळोवेळी लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना अदा करावयाची आहेत.

नसन-१	
दस्तावेज क्र. (२०५८ / १००)	
११	— ३५



=१०=

लिहून देणार/प्रवर्तक हे याद्वारे कडुन करतात की, सदरहु इमारतीचे नकाशे मंजुर करतेवेळी किंवा त्यानंतर व बांधकाम पुर्ण होईपावेतो संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडुन लादण्यात येतील अशा कोणत्याही असल्यास, अशा सर्व अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे, ते पार पाडण्याचे, त्यांचे पालन करण्याचे आणि लिहून घेणार यांना सदर फ्लॅट मिळकतीचा ताबा सोपविण्यापुर्वी सदर प्रकल्प/संकुलाच्या संबंधी स्थानिक प्राधिकरणाकडुन भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झालेनंतर नव्याने कोणत्याही अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध आल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांचेवर राहणार नाही.

११. सदर फ्लॅट मिळकतीच्या अनुषंगाने उर्वरित रक्कम अदा करणेसाठीची व ताबा देणेसाठीची मुदत ही लिहून देणार/प्रवर्तक तसेच लिहून घेणार/वाटपग्राही यांचेसाठी महत्वाची बाब/मुलतत्व आहे. लिहून देणार/प्रवर्तक हे सदरहु इमारतीचे बांधकाम/प्रकल्प पुर्ण करण्याकरीता आणि लिहून घेणार यांना फ्लॅट मिळकतीचा ताबा देण्याकरिता आणि भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्याकरिता तसेच वाटपग्राही व्यक्तीच्या संघाला सामाईक क्षेत्र सोपविण्यासाठी, आखुन दिलेल्या/करारामध्ये नमुद वेळापत्रकास बांधील राहिल. त्याचप्रमाणे लिहून घेणार/वाटपग्राही हे सदर करारामध्ये नमुद सर्व देय रकमा, हप्ते, आणि यापुर्वी उल्लेखित केल्याप्रमाणे त्याचवेळी लिहून देणार यांचेकडुन बांधकाम पुर्ततेच्या अधिन राहुन, करारावये लिहून देणार यांना देय असलेल्या इतर रक्कमांचे वेळचे वेळी प्रदान करतील आणि आबंधो भागवील व देणी पुर्ण करतील.
२०. लिहून देणार/प्रवर्तक याद्वारे घोषित करित आहे की, सदर इमारतीच्या/प्रकल्पाच्या इमारतीचे बांधकामाकरीता लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी सदर प्रकल्पाला आजमितीस लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियामवलीनुसार बेसिक एफ.एस.आय. ५७१.२३ चौ.मी. + प्रिमियम एफ.एस.आय. २०९.८८ चौ.मी. + एफएसआय/टिडीआर लोडींग २०७.७२ चौ.मी. असे एकूण ९८८.८३ चौ.मी. असा एकूण ३.१३ एफएसआयचा वापर केलेला आहे. तसेच लिहून देणार/प्रवर्तक हे चटई क्षेत्र निर्देशकांत वाढ झाल्यास तो वापरण्याचा हक्क राखुन ठेवित आहे. लिहून घेणार/वाटपग्राही व्यक्ती, सदर चटई क्षेत्र निर्देशकांचा वापर करुन आणि घोषित प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजुन प्रवर्तकाकडुन सदर फ्लॅट खरेदी घेण्याचे मान्य करित आहे. तसेच यापरही भविष्यात कोणत्याही कारणास्तव सदरहु प्रकल्पाचे / इमारतीचे संबंधाने लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या बदलाने उपरोक्त नमुद उपलब्ध चटई क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास सदर वाढीव चटई क्षेत्रावर लिहून देणार/प्रवर्तक यांचा मालकीहक्क राहिल व त्यानुसार सदर वाढीव बांधकाम करण्याचा हक्क लिहून देणार/प्रवर्तक यांचा राहिल. त्यावर लिहून घेणार/ वाटपग्राही यांना कोणताही अधिकार राहणार नाही व त्याकामी कोणतीही हरकत घेता येणार नाही. मात्र इमारतीचे बांधकाम पुर्ण होवुन तसेच भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवुन प्रकल्प वाटपग्राही व्यक्तीच्या संघाला हस्तांतरीत झालेनंतर अशा कोणत्याही चटई क्षेत्र निर्देशकांमध्ये वाढ झाल्यास सदरचे वाढीव चटई क्षेत्र हे वाटपग्राही व्यक्तीच्या संघाला सामाईक हक्काचे व अधिकाराचे म्हणुन वर्ग करण्यात येईल.

नसन-१
दस्तावेज क्र. (२०४८ / २०२३)
१२ - ३५



२१. सदर लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी सदर प्रकल्प/इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करुन लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना मुदतीत कब्जा देण्यास कसुर केल्यास अशाप्रसंगी लिहुन घेणार/वाटपग्राही सदरचा व्यवहार रद्द करु इच्छित असल्यास, त्यावेळेपावेतो लिहुन घेणार/वाटपग्राहीकडुन लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना किंमतीपोटी जेवढी रक्कम प्राप्त झालेली आहे, त्या रकमेवर विलंबाच्या प्रत्येक महिन्यासाठी १८% द.सा.द.शे. दराने व्याज किंवा नियमात विनिर्दिष्ट यापेक्षा जे जास्त असेल ते व्याज ताबा/कब्जा देण्यात येईपर्यंत लिहुन देणार/प्रवर्तक हे लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना देण्याचे मान्य करीत आहेत. यालट या कराराच्या अटीनुसार लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना देय असलेल्या सर्व प्रलंबीत रक्कमा मुदतीत अदा न केल्यास रक्कम देय असेल त्या दिनांकापासुन १८% द.सा.द.शे. व्याज किंवा नियमात विनिर्दिष्ट यापेक्षा जे जास्त असेल ते व्याज लिहुन घेणार/वाटपग्राही हे लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना देण्याचे मान्य व कबुल करीत आहेत.

२२. उपरोक्त उपखंड (२१) च्या बाबतीत आकारवयाच्या व्याजाच्या लिहुन देणार/प्रवर्तक यांच्या हक्कास बाधा न आणता, या करारान्वये (संबंधीत प्राधिकरणाकडुन आकारण्यात येणाऱ्या करांचा लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांचा प्रमाणशीर हिस्सा आणि इतर कर, जावक रक्कमा यासह) लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहुन देणार यांना देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम/ रक्कमा ह्या देय दिनांकास प्रदान करण्यास कसुर करणाऱ्या वाटपग्राही व्यक्ती संबंधीचा आणि तीच्या हप्त्याचे प्रदान करण्यास कसुर करणाऱ्या वाटपग्राही व्यक्ती संबंधीचा, स्वतःच्या मताने करार कायमस्वरूपी रद्द करण्याचा एकतर्फी हक्क लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना राहिल.

परंतु लिहुन देणार/प्रवर्तक प्रस्तुतचा करार समाप्त करण्याचा त्यांचा उद्देश असल्याची व करार समाप्त करण्याच्या उद्देशाच्या संबधातील भंग झालेल्या अटी व शर्ती नमुद करुन तशी १५ दिवस मुदतीची नोटीस लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना या दस्तातील नमुद पत्त्यावर लिहुन देणार/ प्रवर्तक यांचेकडुन नोदणीकृत पोहोच देय डाकेने देण्यात येईल. सदर नोटीस कालावधीमध्ये लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी नमुद केलेला किंवा केलेल्या शर्त भंग दुर करण्यास लिहुन घेणार यांनी कसुर केल्यास सदर १५ दिवसांची मुदत संपलेनंतर, लिहुन देणार/प्रवर्तक सदरचा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि त्यानुसार सदरचा करार समाप्त झाल्यावर लिहुन देणार/प्रवर्तक त्यांस योग्य वाटेल अशा संपुर्ण स्वेच्छानिर्णयाने सदर फ्लॉट मिळकत त्रयस्थ इसमांस विक्री करण्यास हक्कदार असेल व तसे लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना स्वातंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, उपरोक्त नमुद केल्यानुसार सदर करार समाप्त झाल्यावर लिहुन देणार/प्रवर्तक हे लिहुन घेणार यांना त्या तारखेपावेतो लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना अदा केलेल्या किंमतीचे हप्त्याचे एकुण रक्कमेपैकी ५% रक्कम परिसापा हानीच्या स्वरुपात कपात करुन तसेच इतर कोणत्याही देय असणाऱ्या कोणत्याही रक्कमेच्या समायोजनेस व वसुलीस अधिन राहुन उर्वरीत रक्कम करार समाप्तीच्या दिनांकापासुन ३० दिवसांत विनव्याजी परत करतील. सदर रक्कमेवर कोणतेही व्याज देण्यास लिहुन देणार/प्रवर्तक जवाबदार असणार नाहीत. तसेच लिहुन घेणार यांनी करारापोटी कोणतीही

नसन-१

२०२३/२०४८

१३

२४



=१२=

प्रकम दिलेली असल्यास ती शासनास/ स्वायत्त संस्थेस अदा झालेली असल्यास ती अगर तशा रक्कमा लिहुन घेणार यांना परत करण्याची कोणतीही जबाबदारी लिहुन देणार/प्रवर्तक यांची राहणार नाही.

२३. लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी सदर संकुल/प्रकल्पात प्रकल्पातील व फ्लॉट मिळकतीमध्ये पुरविण्याच्या सुविधा खिळण्या व जोडण्या (AMENITIES) आणि स्वच्छता विषयक जोडण्या व उद्वाहक कक्ष असल्यास या सारख्या सोयीसुविधा यांची तपशिलासह सविस्तर माहिती करारासोबत जोडलेल्या परिशिष्ट-अ मध्ये नमुद करुन दिलेली आहे.

२४. लिहुन देणार/प्रवर्तक हे लिहुन घेणार/वाटपग्राही व्यक्तीला वाटपग्राही व्यक्तीने प्रस्तुतचे करारामध्ये नमुद सर्व देयकांचे प्रदान देय दिनांकास केल्यास, दिनांक २०/१२/२०२३ रोजी किंवा त्यापुर्वी सदर फ्लॉट/वेश्माचा ताबा देतील. सदर लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी लिहुन घेणार यांचेकडुन सर्व देयकांचे वेळेवर प्रदान होवुन देखील उपरोक्त नमुद दिनांकास लिहुन देणार/ प्रवर्तक यांचे अवाक्या बाहेरील कारणामुळे लिहुन घेणार यांचा ताबा/कब्जा देण्यास कसुर केल्यास /कसुर करीत असल्यास किंवा हयगय करीत असल्यास तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याचे दिनांकापासुन व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याचे दिनांकापर्यंत वरील खंड २१ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने लिहुन देणार/प्रवर्तक सदनिकेच्या संबंधात लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांचेकडुन मिळालेल्या किंमतीच्या रक्कमेचा परतावा करण्यास जबाबदार असेल. अशाप्रकारे लिहुन घेणार यांनी उपरोक्त नमुद केल्यानुसार सदर फ्लॉट मिळकती संदर्भाने अदा केलेली संपुर्ण किंमतीची रक्कम व्याजासह मागणी केल्यास व त्यानुसार लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी किंमतीची रक्कम + व्याज यांचा परतावा केल्यास सदर फ्लॉट मिळकतीवर लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांचा कोणताही हक्क राहणार नाही व प्रस्तुतचा करार समाप्त होईल.

परंतु लिहुन देणार/प्रवर्तक, या इमारत/प्रकल्पामध्ये फ्लॉट/वेश्म असेल ती इमारत/प्रकल्प पुर्ण होण्यास जर -

- अ) युद्ध, नागरी विक्षोभ, संचारबंदी किंवा नैसर्गिक आपत्ती जसे भुकुंप, अतिवृष्टी, पुर वगैरेंमुळे बांधकाम रोखले गेल्यास, किंवा,
- ब) शासनाची/न्यायालयाची आणि किंवा इतर सार्वजनिक अथवा प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम, अधिसुचना या कारणामुळे विलंब होत असेल, किंवा,
- क) शासन/प्राधिकरणाकडुन कोणतीही परवानगी मिळण्यास विलंब होत असेल किंवा,
- ड) कामगारांचे संप अथवा पुरेसे कामगार व आवश्यक ती यंत्र सामुग्री वेळेत उपलब्ध न झाल्यास अथवा बांधकाम करतांना यंत्रसामुग्रीतील बिघाड व त्यामुळे होणारा विलंब, अथवा बांधकामाचे दरम्यान झालेला अपघात व इतर अडचणींचे निवारणांसाठी जास्त वेळ लागत असेल, किंवा,
- इ) बांधकामांचे अनुषंगाने संमत झालेले नवीन कायदे, नियम व परिपत्रके आणि त्यातील अटी व शर्तीची पुर्तता करण्यास जादा कालावधी लागत असेल, किंवा,
- ई) लिहुन देणार/वाटपग्राही यांना जादा कालावधी लागत असेल, तर

=१३

नसन-४

सं. २७४८

१४ - ३५



उपरोक्त तारखेस फ्लॉट मिळकतीचा ताबा देण्यासाठी बिनव्याजी मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

२५. ताबा घेण्यासाठी कार्यपद्धती:- लिहुन देणार/प्रवर्तक हे सक्षम प्राधिकरणांकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवित्यावर आणि करारानुसार लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी केलेल्या संपुर्ण प्रदानानुसार ०७ दिवसांचे आंत लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना ताबा स्विकारणे संदर्भाने लेखी कळवतील व ताबा लेखी स्वरूपात देवु करतील. लिहुन घेणार/वाटपग्राही हे लिहुन देणार/प्रवर्तक यांची किंवा यथास्थिती, वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारित केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य व कबुल करीत आहे. सदर ताबा स्विकारणेपुर्वी प्रस्तुतचे करारानुसार लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी संपुर्ण देय रक्कमा, किंमतीच्या रक्कमा, करांच्या रक्कमा, विलंबाचे कालावधीचे व्याज असल्यास त्या रक्कमा अगर इतर रक्कमा लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना देणे बंधनकारक राहणार आहे. सदर रक्कमा पुर्णपणे अदा केल्याशिवाय लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना सदर फ्लॉट मिळकतीचा प्रत्यक्ष ताबा देण्यात येणार नाही आणि तोपावेतो लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना सदर फ्लॉट मिळकतीत हक्क प्राप्त होणार नाहीत. तसेच लिहुन घेणार/वाटपग्राही व लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी सदर फ्लॉट मिळकतीचे अनुषंगाने एकमेकांशी शिर्षकात नमुद केलेल्या पत्त्यावर संपर्क साधुन लेखीस्वरूपात पत्र व्यवहार करावयाचा आहे.
२६. लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी उपरोक्त नमुद केल्यानुसार रक्कमांचे प्रदान केल्यानंतर लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी सदर फ्लॉट वापरासाठी व भोगवटा करण्याकरीता तयार आहे, असे कळविणारी लेखी नोटीस लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना दिल्यापासुन १५ दिवसांचे आत लिहुन घेणार/वाटपग्राही हे सदर फ्लॉट मिळकतीचा ताबा घेतील.
२७. फ्लॉट मिळकतीचा ताबा घेण्यास लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी कसुर केल्यास उपरोक्त नमुद कलम/खंड २५ नुसार लिहुन देणार/प्रवर्तक यांचेकडुन लेखी सुचना प्राप्त झालेवर लिहुन घेणार/वाटपग्राही हे लिहुन देणार/प्रवर्तक यांचेकडुन आवश्यक दस्तऐवजे करुन दिल्यावर ताबा घेतील आणि लिहुन देणार/प्रवर्तक हे लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना सदर फ्लॉट मिळकतीचा ताबा देतील. जर लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी मुदतीत ताबा घेण्यास कसुर केल्यास लागु असेल त्याप्रमाणे लिहुन घेणार/वाटपग्राही देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमितपणे पात्र असतील.
२८. जर लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना सदर फ्लॉट मिळकतीचा ताबा दिल्याचे दिनांकापासुन ५ वर्षांचे कालावधीत, सदर फ्लॉट मिळकतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेले साहित्य, कारागिरी, दर्जा वा सेवेची तरतुद कराराप्रमाणे नमुद असलेल्या तपशिलाप्रमाणे नसल्यास अगर कोणतेही बांधकामात दोष असल्यास सदरच्या बाबी, दोष लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी लिहुन देणार/प्रवर्तक यांचे निदर्शनास आणुन दिलोंतर, जेथे शक्य असेल तेथे लिहुन देणार/प्रवर्तक हे स्वतःचे खर्चाने असे दोष दुर करतील आणि असे दोष दुर करणे शक्य नसल्यास त्याबाबतीत लिहुन घेणार/वाटपग्राही अधिनियमांवेये तरतुद केलेल्या रितीने अशा दोषांबद्दल लिहुन देणार/प्रवर्तक यांचेकडुन नुकसान भरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर सदर फ्लॉट

नसन-१

दस्तावेज क्र. २०४८

१५ - ३५



=१४=

मिळकतीमध्ये कोणत्याही दोषाच्या किंवा साहित्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल, तर ते प्रकरण ताबा सुपूर्द केल्याच्या दिनांकापासुन ५ वर्षांच्या कालावधीत लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांची नियामक प्राधिकरणाकडुन निर्धारित करण्यात येईल. असे शुल्क प्रदान केल्यावर, स्थावर संपदा विनियमन व विकास अधिनियम, २०१६ चे कलम ७२ अन्वये अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल. तसेच लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांच्या सदर बाबींच्या दैनंदिन वापरामुळे, चुकीच्या वापरामुळे अगर लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी सदर सुविधा, बाबी पुरविल्यानंतर त्यांचे स्वरूप अगर त्यामध्ये लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी बदल केलेले असल्यास, अगर इतर तत्सम कारणांमुळे कोणतीही तोडफोड, दोष निर्माण झालेले असल्यास, त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहुन देणार/प्रवर्तक यांची राहणार नाही.

२९. लिहुन घेणार/वाटपग्राही हे सदर फ्लॅट मिळकतीचा मंजुर प्रयोजनाकामी म्हणजेच निवास/रहिवास प्रयोजनासाठीच वापर करतील. तसेच लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना वाहनतळ देण्यात येत असेल, तर त्या मालकी देण्यात आलेल्या वाहनतळाचा वापर केवळ वाहनतळ या प्रयोजनासाठी करतील.

३०. लिहुन घेणार/वाटपग्राही, सदरचे प्रकल्पातील इमारतीतील शॉप व फ्लॅट मिळकतीचे इतर वाटपग्राहींसह लिहुन देणार/प्रवर्तक हे स्वामित्वाने व स्वेच्छानिर्णयाने ठरवील अशा नांवाने ओळखली जाणारी संस्था, संघ किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि त्या प्रयोजनार्थ, प्रस्तावित संस्थेच्या संघाची उपविधीसह नोंदणी आणि किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनविण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवजांवर वेळोवेळी सही करतील व ते करुन देतील आणि लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना वाटपग्राहीच्या सामार्ईक संघाची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणुन, लिहुन देणार/प्रवर्तकाने लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना कागदपत्रे व अगर/दस्तऐवज पाठविल्यापासुन, ०७ दिवसांचे आत ते लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी सदरचे कागदपत्रे/दस्तऐवजे यथोचितरित्या भरुन, त्यावर सही करुन लिहुन देणार/प्रवर्तक यांचेकडे परत पाठविण्याचे आहेत. यथास्थिती सहकारी संस्था किंवा कंपनीचा निबंधक किंवा अन्य कोणताही सक्षम प्राधिकारी याद्वारे आवश्यक असेल त्याप्रमाणे, उपविधीचा मसुदा, उपविधी किंवा संस्था नियमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले गेले असतील तर त्याबाबत लिहुन घेणार/वाटपग्राही हरकत घेणार नाही.

३१. लिहुन घेणार/वाटपग्राही हे सदर करारनाम्यानुसार लिहुन देणार/प्रवर्तक हे मागणी करतील. त्यानुसार १५ दिवसांचे आत खालील रक्कम लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना देतील.

- संस्था/समुह किंवा मर्यादीत कंपनीत यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी होणारी/आलेली खर्चाची रक्कम,
- पाणी, विद्युत आणि इतर उपयुक्त सुविधा व सेवा जोडणीपोटी जमा करावयाची रक्कम,
- संस्था/संघ किंवा मर्यादीत कंपनीच्या खर्चाकरीता तात्परुत्या मासिक अंशदानापोटी जमा करावयाची रक्कम,

=१५=	नसन-१
दस्ता क्र.	२०४८ (२०२३)
	— ३५



- ड. या व्यतिरिक्त अधिनियमानुसार प्रवर्तका प्रवृत्त असलेली फ्लॉट/प्रकल्पासंदर्भाने अदा करावी लागेल ती रक्कम,
- इ. संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी न्यायवादी/ अधिवक्ता यांच्या व्यावसायिक खर्चाची रक्कम,
३२. लिहून देणार / प्रवर्तक यांचे प्रतिनिधित्व आणि आश्वासने: लिहून देणार/प्रवर्तक हे याद्वारे पुढीलप्रमाणे वाटपग्राहीचे प्रतिनिधित्व करीत आहे आणि आश्वासन देत आहे, ते येणेप्रमाणे:
३३. प्रवर्तकाकडे मालकी हक्क अहवालामध्ये घोषित केलेल्या प्रकल्पाच्या जमिनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्री योग्य मालकी हक्क आहे आणि प्रकल्पाच्या जमिनीवर विकासकामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमलबजावणी करीता प्रकल्पाच्या जमिनीचा वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशीर कबजा देखील आहे.
३४. प्रवर्तकाकडे प्रकल्पाच्या विकास करण्याचा कायदेशीर हक्क आहे व त्यास सक्षम प्राधिकरणाकडून आवश्यक त्या मान्यता घेतलेल्या आहेत आणि प्रकल्पाचा विकास करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी आवश्यक त्या मान्यता घेईल.
३५. मालकीहक्क अहवालामध्ये प्रकट केलेल्या भाराव्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमिनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.
३६. मालकीहक्क अहवालात प्रकट केलेल्या व्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमिनीच्या किंवा प्रकल्पाच्या बाबतीत कोणत्याही न्यायालयात कोणताही वाद सुरु अगर प्रलंबित नाही.
३७. प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या आणि उक्त इमारतीच्या/भागांच्या (विंग) बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दिलेल्या सर्व मान्यता, लायसेन्स व परवाने वैध आणि विद्यमान आहेत, कायद्याची रितसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या रितसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या आणि उक्त इमारतीच्या/भागांच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने द्यावयाच्या सर्व मान्यता, लायसेन्स व परवाने कायद्याची रितसर प्रक्रिया अनुसरून मिळविले जाईल आणि, प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या इमारतीच्या/भागांच्या (विंग) व सामाईक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायद्यांचे पालन केले जाईल.
३८. प्रवर्तकाला, सदर करारनामा करण्याचा हक्क असेल आणि याद्वारे, यामध्ये निर्माण झालेल्या वाटपग्राहीच्या हक्कास, मालकी हक्कास व हितसंबंधास बाधा पोहोचेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करणार नाही किंवा करण्याचे टाळणार नाही.
३९. प्रवर्तक, यामुळे या करारनाम्याखालील वाटपग्राहीच्या हक्कास कोणत्याही रितीने बाधा पोहोचेल असा सदर सदनिकेसह, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात कोणत्याही व्यक्तीशी किंवा पक्षाशी विक्रीचा कोणताही करारनामा आणि/किंवा विकसन करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा करणार नाही.

नसन-१	
सं. क्र. १७४८	१७४८
१७	— ३४



= १६ =

या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने, वाटपग्राहीला सदर सदनिकेचे विक्री करण्यापासुन या कोणत्याही असेल अशा कोणत्याही रितीने निर्बंधात केलेले नाही.

४१. प्रवर्तक या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने, वाटपग्राहीच्या संघास संरचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करुन देतेवेळी, वाटपग्राहीच्या संघाकडे संरचनेच्या सामाईक क्षेत्रांचा कायदेशीर, रिक्त, शांततापूर्ण, प्रत्यक्ष ताबा सुपूर्द करतील.
४२. प्रवर्तकाने उक्त प्रकल्पाच्या बाबतीत, सक्षम प्राधिकरणांस प्रदेय असलेले असे कोणतेही असतील अशी अविवादीत शासकीय देणी, दर, आकार व कर आणि इतर रक्कमा, कर आकारणी, कर लादणी, अधिमूल्ये, नुकसान भरपाई आणि/किंवा शास्ती व इतर प्रदत्त रक्कमा यथोचितपणे प्रदान केल्या आहेत आणि नियमितपणे प्रदार करतील व चुकत्या करतील.
४३. मालकीहक्क अहवालामध्ये उघड केलेले असेल त्याखेरीज प्रवर्तकास प्रकल्पाच्या जमीनीच्या आणि/किंवा प्रकल्पाच्या संबंधात, शासनाकडुन किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडुन किंवा प्राधिकरणाकडुन किंवा कोणत्याही कायदे मंडळाचे अधिनियम, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसुचना यांद्वारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहणाच्या कोणत्याही नोटीसीसह इतर कोणतीही नोटीस मिळालेली नाही किंवा प्रवर्तकावर बजावलेली नाही.
४४. सदर फ्लॉट ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तींना एकत्रित आणण्याच्या हेतुने लिहून घेणार/वाटपग्राही स्वतः किंवा त्यांचेतर्फे हक्क सांगणारे इसम, प्रतिनिधी, वंशवारस हे याद्वारे प्रवर्तकासोबत पुढीलप्रमाणे प्रसंविदा करतात की,
४५. या तारखेस फ्लॉट मिळकतीचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासुन सदर फ्लॉट वाटपग्राही स्वतःच्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवतील आणि या प्रकल्पात सदर फ्लॉट आहे त्या प्रकल्पाचे नियम, विनियम किंवा उपविधी यां विरुद्ध असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा कोणतीही बाधा पोहोचविणार नाही अथवा आवश्यक असल्यास स्थानिक प्राधिकरण व वास्तुविशारदाच्या मान्यतेशिवाय, या प्रकल्पात सदर फ्लॉट आहे, त्या प्रकल्पामध्ये किंवा खुद्द फ्लॉट मिळकतीमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही, फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.
४६. ज्या वस्तु जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरूपाच्या आहेत वा ज्या इतक्या जड आहेत की, या फ्लॉट मिळकतीस, इमारतीस, इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तुंचा अथवा या साठविण्यास संबधीत स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तुंचा सदर फ्लॉटमध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत फ्लॉट आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशद्वारासह, जीना, सामाईक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याचा संभव असेल असे जड पुडके (पॅकेजेस) वाहुन नेतांना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत फ्लॉट आहे त्या इमारतीला किंवा फ्लॉट मिळकतीला वाटपग्राहीच्या निष्काळजीपणामुळे किंवा कसुरीमुळे

99 = नसन-१
 दल नं. (२७४८) (२०२३)
 १८ - ३५



कोणतेही नुकसान पोहोचले तर त्या बाबतीत वाटपग्राही नियम उल्लंघनाच्या परिणामास जबाबदार असेल.

४७. सदर फ्लॅट मिळकतीची सर्व अंतर्गत दुरुस्ती ही त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने करतील, आणि सदर फ्लॅट मिळकत प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम, विनियम आणि उपविधी याविरुद्ध फ्लॅट ज्या प्रकल्पात आहे त्या प्रकल्पातील इमारत किंवा फ्लॅट मिळकतीमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा फ्लॅट मिळकतीला कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहोचविणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतुदीचे उल्लंघन करणारी कोणतीही कृती करील त्याप्रसंगी, वाटपग्राही हा संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाला आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असेल.
४८. सदर फ्लॅट किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा फ्लॅटमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या इमारतीमध्ये फ्लॅट आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंगसंगती व त्याचे योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि फ्लॅट मिळकतीमधील आणि त्याचा अयोग्य प्रभावी भाग, मलवाहीका, गटार, नळ हे चांगल्या व दुरुस्ती योग्य स्थितीत ठेवील आणि विशेषतः सदरहु फ्लॅट व ज्या इमारतीत फ्लॅट आहेत, त्या इमारतीच्या इतर भागांचे संरक्षण यासाठी आणि प्रवर्तक आणि/किंवा संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी यांच्या लेखी पुर्व परवानगी शिवाय सदनिकेतील खांब (कॉलम्स), तुळई, भिंती, लादी किंवा प्रलंबित काँक्रीट सिमेंट (आरसीसी), पर्दी किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छत्री लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहोचविणार नाही.
४९. प्रकल्पाच्या जमिनीचा व ज्या इमारतीती सदरचा फ्लॅट आहे त्या इमारतीचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही विमा शुन्यवत किंवा शुन्य करण्याजोगा होईल किंवा याद्वारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव हप्त्या देय होईल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करणार नाही किंवा करण्यास परवानगी देणार नाही.
५०. प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि ज्या इमारतीत फ्लॅट आहे त्या इमारतीच्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात सदर फ्लॅट मिळकतीतुन घाण, कचरा, चिंध्या, केरकचरा किंवा इतर वस्तू टाकणार नाही किंवा टाकण्यास परवानगी देणार नाही.
५१. या इमारतीत फ्लॅट आहे त्या इमारतीशी संबंधीत पाणी, वीज किंवा इतर कोणतीही सेवा देण्यासाठी संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासनाने मागणी केलेल्या सुरक्षा ठेवीचा त्याचा हिस्सा, प्रवर्तकाने मागणी केल्यापासुन १५ (पंधरा) दिवसात प्रवर्तकाला प्रदान करतील.
५२. वाटपग्राहीने, निवासी प्रयोजना व्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनांसाठी फ्लॅट मिळकतीच्या वापरात बदल केल्यामुळे, संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण आणि/किंवा शासन आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरण यांच्याकडुन आकारण्यात आलेले स्थानिक कर, पाणीपट्टी, विमा व

नसन-१
दस्ता क्र. (२७४८ / २०२३)
१२ - ३५



=१८=

असे इतर कर कोणत्याही असल्यास, यामधील जी वाढ होईल ती सोसतील अथवा प्रदान करतील.

५३. वाटपग्राहीकडून या करारांतर्गत देय असलेली सर्व देणी प्रवर्तकाला पुर्णतः चुकती केली जाईपर्यंत वाटपग्राही सदरची फ्लॅट भाड्याने, पोटभाड्याने देणार नाही, अथवा तिचे हस्तांतरण, अभिहस्तांतरण करणार नाही किंवा या करारातील हितसंबंध किंवा लाभ विषयक गोष्टी देवुन टाकणार नाही किंवा फ्लॅट मिळकतीचा कबजा देवुन टाकणार नाही.
५४. वाटपग्राही व्यक्ती ही संस्थेने किंवा मर्यादीत कंपनीने किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघाने सुरुवातीला स्विकारलेले असतील असे सर्व नियम व विनियम यांचे सदर इमारत व त्यामधील फ्लॅट यांचे संरक्षण व परिरक्षण करण्यासाठी आणि संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण व शासन आणि इतर सार्वजनिक संस्था यांचे त्यावेळी असलेले बांधकाम विषयक नियम, विनियम व उपविधी यांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी ते नियम व विनियम यामध्ये वेळोवेळी घातलेली भर, केलेले फेरबदल किंवा केलेल्या सुधारणा, यांचे पालन व अनुपालन करतील. वाटपग्राही व्यक्ती इमारतीतील सदनिकेच्या भोगवट्यासंबंधात व तिच्या वापरासंबंधात संस्था/मर्यादीत कंपनी/ शिखर मंडळ/महासंघ यांनी घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तीचेही पालन व अनुपालन करतील आणि या कराराच्या अटीनुसार असलेले कर, खर्च किंवा इतर देणी नियमितपणे व वेळेवर प्रदान करतील व अंशदान देतील.
५५. संस्था/मर्यादित कंपनी/शिखर मंडळ/महासंघ यांचे नावे असलेल्या इमारतीत जेथे सदर फ्लॅट स्थित आहे, अशा इमारतीच्या संरचनेच्या अभिहस्तांतरणपत्राचे निष्पादन होईपर्यंत, वाटपग्राही व्यक्ती, हा प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांच्याशिवाय सर्व वाजवी वेळेत सदर फ्लॅट मिळकतीमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागांमध्ये प्रवेश करण्याबाबत त्याच स्थिती व परिस्थितीत पाहण्यासाठी व तपासण्यासाठी परवानगी देईल.
५६. सदर फ्लॅट ज्या इमारतीत आहे व ती इमारत ज्या प्रकल्पाच्या जागेवर स्थित आहे त्या जागेचे इमारतीमध्ये अभिहस्तांतरण संस्था किंवा मर्यादित कंपनी किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघ यांच्यावतीने निष्पादित केले जाईपर्यंत, वाटपग्राही, प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांचे शिवाय, प्रकल्पाची जमीन व तिचा कोणताही भाग यांची स्थिती व परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी कारणांकरीता परवानगी देईल.
५७. लिहून देणार/प्रवर्तक हा वाटपग्राही व्यक्तीकडून त्याला आगाऊ रक्कम किंवा ठेव म्हणुन मिळालेल्या रक्कमा, सहकारी संस्था किंवा कंपनीस चालना देण्यासाठी भाग भांडवल म्हणुन मिळालेल्या रक्कमा या संबंधात किंवा देणी, कायदेशीर आकार याकरीता एक स्वतंत्र खाते चालु ठेवील आणि त्या रक्कमा ज्या प्रयोजनांसाठी मिळालेल्या आहेत त्या प्रयोजनांसाठीच केवळ त्यांचा वापर करील.
५८. या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा सदर फ्लॅट किंवा उक्त भुखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायद्यातील इनामपत्र, पट्टांतरण किंवा

नसन-१
 = १९ =
 दस्त क्र. २०४६ (२०२३)
 २० - ३५



अभिहस्तांतरण करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसे उद्देश असणार नाही. लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना विक्री करावयाच्या फ्लॉटच्या संबंधात याद्वारे केलेल्या कराराखेरीज व त्या व्यतिरिक्त त्यांना कोणताही दावा करता येणार नाही, आणि यांत यापूर्वी नमुद केल्याप्रमाणे इमारतीची एक संरचना ही संस्था/मर्यादीत कंपनी किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत व प्रकल्पाची जमीन शिखर संस्था/महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत सर्व मोकळ्या जागा, वाहनतळाच्या जागा, मोन्यांच्या जागा इ. सर्व सामाईक जागा लिहुन देणार/प्रवर्तक यांचे मालमत्तेत राहतील.

५९. लिहुन देणार/प्रवर्तक गहाण अथवा भार आकारणार नाही. लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना सदर करार अंमलात आणल्यांतर तो सदर फ्लॉट गहाण ठेवणार नाही किंवा भार आकारणार नाही आणि जर असे गहाण वा भार आकारण्यात आले तर, त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात वगहीही अंतर्भूत असले तरी असे गहाण किंवा भार ज्या वाटपग्राही व्यक्तीने फ्लॉट घेतली आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या हितसंबंधाला बाधा राहणार नाही.

६०. बंधनकारक परिणाम: लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी सदर करारनामा लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना निष्पादनासाठी दिलेपासुन १५ दिवसांचे आत लिहुन घेणार यांनी सदर करार तसेच अदा करावयाचे रक्कम व त्यांचे तपशील व इतर बाबी यांची पुर्तता करुन दस्त निष्पादित करुन लिहुन देणार यांना परत करावयाचा आहे. तसेच दस्त नोंदणीकामी लिहुन देणार/प्रवर्तक सांगतील त्यावेळी, त्यादिवशी संबंधित मे.दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहुन दस्त नोंदणी कार्यवाही पुर्ण करावयाची आहे. त्यानुसार जो पावेतो सदरचा दस्त हा संबंधित मे. सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये नोंदणी होत नाही, तोपावेतो सदर दस्ताचा अंमल सुरु होणार नाही आणि तोपावेतो लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांचेवर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाहीत.

जर लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी हा करारनामा प्राप्त झाल्याचे दिनांकापासुन १५ दिवसांचे आत लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना निष्पादित करुन सुपूर्द करण्यास आणि किंवा प्रवर्तकाने जसे जसे कळविले असेल तसे तसे त्याच्या नोंदणीसाठी संबंधित मे. सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहण्यास कसुर केल्यास, त्यानंतर लिहुन देणार/प्रवर्तक ही चुक दुरुस्ती करण्यासंबंधी लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना एक नोटीस पाठवतील. लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना नोटीस मिळाल्याच्या दिनांकापासुन ०७ दिवसांचे आत त्यांनी ती चुक दुरुस्त केली नाही तर लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांचे अर्ज एकतर्फी रद्द करण्याचे हक्क लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना प्राप्त राहतील आणि त्यानुसार लिहुन देणार यांनी अर्ज रद्द केल्यास हक्क लिहुन देणार हे लिहुन घेणार/ वाटपग्राहीने आरक्षित रक्कमेसह याच्याशी संबंधित भरणा केलेल्या सर्व रक्कमा, कोणत्याही असोत त्यामधुन ५% रक्कम खर्च व नुकसान भरपाईपोटी कपात करुन उर्वरीत रक्कम बिनव्याजी कोणत्याही भरपाई शिवाय लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना परत करतील.

नसन-१	
क्र.सं. ८०४८	१/२०१८
११	६१. संयुक्त



=२०=

- करार: प्रस्तुतच्या करार, त्याच्या अनुसुची परिशिष्टांसह यातील विषय वस्तुच्या सबंधातील पक्षकारांचा संयुक्त करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थिती, सदर फ्लॉट संबंधात पक्षकारांमधील कोणतीही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटपपत्रे, पत्रव्यवहार कोणत्याही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यवस्था निष्प्रभावित करतो.
६२. सुधारणा करण्याचा अधिकार: या करारामध्ये उभय पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येतील.
६३. लिहून घेणार/वाटपग्राही व्यक्ती/उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्ती यांना या कराराच्या तरतुदी लागू असणे: यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या सर्व तरतुदी व दायित्व आणि प्रकल्पाशी संबंध या अंतर्गत उद्भवणारी आंबधो (वेश्म/सदनिकेच्या) कोणत्याही उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्तींना समझौते लागू असतील आणि त्यांच्या विरुद्ध अंमलात आणण्या जोग्या असतील, हस्तांतराच्या बाबतीतील सर्व उद्देश व प्रयोजने याकरीता (वेश्म/फ्लॉट) यांसहीत फक्त आंबधो असतील अशी यातील उभय पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील पक्षकारांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.
६४. अेकविधता: या कराराची कोणतीही तरतुद ही अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा याअन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर कायद्यान्वये शुन्यवत असल्याचे किंवा अंमलात आणण्याजोगे असल्याचे ठरविण्यात आली असेल तर, कराराच्या अशा तरतुदी या कराराच्या प्रयोगाशी वाजवीरित्या विसंगत असतील तेथवर सुधारणा केल्या असल्याचे किंवा वगळण्यात आल्या असल्याचे समजण्यात येईल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथास्थिती, लागू असलेल्या कायद्याशी सुसंगत करून काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरीत तरतुदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैध ठरतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.
६५. करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिश्याची गणना करण्याची पद्धत: या करारात जेथे जेथे लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना प्रकल्पातील अन्य वाटपग्राही व्यक्तींसह सामाईकात कोणतेही प्रदान करणे विनिर्दिष्ट केले असेल, तेथे-तेथे प्रकल्पातील सर्व वेश्म/फ्लॉटचे एकुण चटई क्षेत्राची सदर फ्लॉट मिळकतीचे चटई क्षेत्राचे प्रमाणानुसार लिहून घेणार/वाटपग्राही यांचे खर्चाचा हिस्सा राहिल.
६६. अतिरिक्त हमी: प्रस्तुतचे दरतातील दोन्ही पक्षकार मान्य करतात की, या कराराच्या तरतुदी किंवा यांमध्ये पुर्वकल्पित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक वाजवीरित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे, यामध्ये विशेषत: तरतुद करण्यात आलेली विलेख निष्पादन करतील, ते अभिस्वीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि इतर कार्यवाही करतील किंवा या अन्वये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहारास अनुलक्षुन याअन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरित करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपूर्ण करतील.
६७. निष्पादनाचे ठिकाण: लिहून देणार/प्रवर्तक व लिहून घेणार/वाटपग्राही यांनी सदरचा दस्त परस्पर संमतीने नाशिक येथे निष्पादीत करावयाचा असुन, निष्पादीत केल्यानंतर सदर कराराची नाशिक येथील मे. सह दुय्यम निबंधक साो., नाशिक यांचे कार्यालयात नोंदणी

नसन-१

क्र. (२०४८) / २०२३

०२ - ३५



करण्यात येईल. म्हणुन प्रस्तुतचा करार हा नाशिक येथे निष्पादित झाला असल्याचे मानण्यात येईल.

६८. लिहुन घेणार/वाटपग्राही आणि/किंवा लिहुन देणार/प्रवर्तक हे नोंदणी अधिनियमांत विहित केलेल्या कालमर्यादेत प्रस्तुतचा करार व त्यास अनुषंगुन होणारा अंतिम हस्तांतरण दस्त संबंधित नोंदणी कार्यालयामध्ये सादर करतील आणि लिहुन देणार/प्रवर्तक नोंदणी कार्यालयात उपस्थित राहिल आणि त्याचे निष्पादन कबुल करतील.
६९. सदर करारानुसार लिहुन घेणार/वाटपग्राही व लिहुन देणार/प्रवर्तक यांच्यावर बजावयाच्या सर्व नोटीशी या लिहुन घेणार/वाटपग्राही व्यक्ती किंवा लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या लिहुन घेणार/वाटपग्राही व्यक्ती व लिहुन देणार/प्रवर्तक यांचे प्रस्तुतचे दस्ताचे सुरुवातीस अगर याखाली नमुद पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने टपाल दाखला घेवुन यथोचितरित्या बजावल्या असल्याचे मानण्यात येईल. सदर कराराच्या निष्पादनानंतर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो एकमेकांना कळविणे हे लिहुन घेणार/वाटपग्राही व्यक्ती व लिहुन देणार/प्रवर्तक यांचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यास कसुर केला तरी वरील पत्त्यावर सर्व पत्रव्यवहार आणि पत्र पोहचली नाही तर लिहुन देणार/प्रवर्तक किंवा लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांना ती प्राप्त झाली असल्याचे मानण्यात येईल.

लिहुन घेणार/वाटपग्राही:-

श्री. पवन रघुनाथ फड, रा- फ्लॉट नं. १२, श्री गणेश पार्क, दादासाहेब गायकवाड, सभागृहाचे जवळ, भाभा नगर, मुंबई नाका, नाशिक-४२२००१
ई-मेल: pawanphad12@gmail.com मोबाईल क्र: 9765502401

लिहुन देणार / प्रवर्तक:-

- श्री. हर्षल महेश पंजवाणी, पत्ता: 'विहार बंगला', प्लॉट नं. २७, येवलेकर मळा, बीवायके कॉलेजचे मागे, कॉलेजरोड, नाशिक-४२२००५ संपर्क क्र. 8888879911 / 9822148217
७०. संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती: सदर करारामध्ये लिहुन घेणार/वाटपग्राही एकापेक्षा जास्त असल्यास त्यांचेपैकी ज्याचे नांव पहिले दिसुन येईल अशा लिहुन घेणार/वाटपग्राही व्यक्तीशी पत्र व्यवहार करण्यात येईल, नोटीस बजावण्यात येईल आणि अशावेळी सर्व लिहुन घेणार/वाटपग्राही व्यक्तींवर योग्यरित्या पत्र व्यवहार/नोटीस बजावण्यात आली आहे असे मानण्यात येईल.
७१. मुद्रांक शुल्क व नोंदणी: उभय पक्षकारांचे दरम्यान व्यवहाराचे वेळी ठरलेल्या अटी व शर्तीनुसार प्रस्तुतचे विक्री करारनामा दस्ताकामी आलेला खर्च जसे की, मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी, स्थानिक स्वराज्य संस्था अधिभार/सेस, लिहिणावळ, झेरॉक्स, वकील फी वगैरे अनुषंगिक खर्च लिहुन देणार/प्रवर्तक यांनी केलेला आहे. मात्र प्रस्तुतचे दस्तास अनुषंगुन होणाऱ्या अंतिम हस्तांतरण दस्ताकामी येणारा संपुर्ण खर्च हा लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनीच करावयाचा व सोसावयाचा आहे.
७२. वादविवाद निवारण: उभय पक्षकारांमधील कोणताही वादविवाद सलोख्याने मिटविता येईल. सदर वाद विवाद सलोख्याने मिटविण्यात आला असेल तर तो स्थावर संपदा (विनियम व

नसन-१	
सं. क्र. २०४८	दि. २०/०३/२०२१
२३	



=२२=

विक्रीस) अधिनियम, १९०८ व त्याखालील नियम व विनियम यांच्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाकडे निर्दिष्ट करण्यात येईल.

७३. नियामक कायदा: या कराराम्यावये किंवा त्यातुन उद्भवणारे, उभय पक्षकारांचे हक्क व कर्तव्य/आंबधो यांचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायदानुसार लावण्यात येईल आणि त्यांची अंमलबजावणी करण्यात येईल आणि या करारनाम्याचे अधिकार क्षेत्र नाशिक न्यायालयाकडे असेल.
७४. वित्तीय सहाय्य: लिहून घेणार/वाटपग्राही यांना प्रस्तुतचे दस्ताचा विषय असलेली सदर फ्लॉट मिळकत खरेदी घेणेकामी कुठल्याही राष्ट्रीयकृत बँक/शेड्युल्ड बँक अगर वित्तीय संस्थेकडुन कर्ज घेण्यास लिहून देणार/प्रवर्तक यांची संमती आहे. मात्र सदरहु कर्ज प्रकरणाकामी येणारा संपुर्ण खर्च व कर्जाची सव्याज परतफेड करण्याची संपुर्ण जबाबदारी ही लिहून घेणार/वाटपग्राही यांची आहे व राहिल, आणि त्याचेशी लिहून देणार/प्रवर्तक अथवा सदरचे प्रकल्पासंदर्भाने स्थापन करण्यात येणारी असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स संस्था/सहकारी गृहनिर्माण संस्था अगर अन्य कोणतीही कंपनी/ संघ/ महासंघ/ शिखर संस्था यांचा काहीएक संबंध राहणार नाही, आणि सदरहु वित्तीय संस्थेचा बोजा केवळ या दस्ताचा विषय असलेल्या सदर फ्लॉट मिळकतीवरच राहिल, उर्वरीत फ्लॉट व प्रकल्पाचे जमिनीवर सदरहु वित्तीय संस्थेचा बोजा राहणार नाही.

परिशिष्ट-अ (विहार विवांता)

लिहून देणार/प्रवर्तक हे सदर फ्लॉट मिळकतीमध्ये पुरविण्यात आलेल्या सोयीसुविधांचा तपशील:-

१. इमारतीचे बांधकाग उत्तम दर्जाचे आर.सी.सी. स्ट्रक्चरमध्ये व भिंती लाईट वेट ब्लॉकमध्ये.
२. आतील भिंतींना नेरु प्लास्टर व बाहेरील भिंतींना सँड फिनिशड प्लास्टर.
३. इमारतीस बाहेरील बाजुने अॅपेक्स एशिया पॅट.
४. आतील सर्व भिंतींना व छत्रास ट्रॅक्टर एशियन रंग.
५. मुख्य दारवाजासह सर्व दरवाजाच्या चौकटी प्लाय डोअर आणि सनमायकामध्ये राहतील व दरवाजे फ्लश डोअर पद्धतीचे राहतील
६. सर्व रुममध्ये २ X ४ डायमंड टाईल्स व स्कर्टींग बसविण्यात आलेल्या आहेत.
७. सर्व रुममध्ये थी ट्रॅक पावडर कोर्टींग अॅल्युमिनियम स्लाईडिंग प्रकारातील विंडो बसविण्यात येतील आणि त्यांना सेपटी ग्रील व मच्छर जाळी बसविण्यात आलेली आहे.
८. बाथरूममध्ये १२" X १८" मापाच्या ग्लेझ टाईल्स व टॉयलेटमध्ये व तळाला २४" X २४" किचन ओट्यावर १२" X १८" मापाच्या खिडकीच्या लेव्हलपर्यंत ग्लेझ टाईल्स राहतील
९. बाथरूम व संडासमध्ये पी.व्ही.सी. पाईप प्लंबींग कन्सीलड स्वरुपात फिटींग करण्यात येईल. तसेच किचन, बाथरूम, संडास व वॉश बेसिनला प्रत्येकी एक नळ बसविण्यात आलेला आहे.
१०. प्रत्येक खोलीत एक दिवा पॉईंट, एक पंखा पॉईंट, लिव्हिंग रुममध्ये टी.व्ही. साठी एक पॉईंट राहिल व सर्व वायरिंग व फिटींग कन्सीलड स्वरुपाची आहे.
११. तळ मजल्यावर पार्कींग जागेत चेकर्स टाईल्स आणि लोखंडी गेट बसविण्यात येईल
१२. तळ मजल्यावर आर.सी.सी. मध्ये अंडरग्राऊंड पाण्याची टाकी पुरविण्यात आलेली आहे.

नसन-१
 =२३=
 दस्त क्र. (२७४८ / २०२३)
 २८-३५



१३. इमारतीचे तळ मजल्यावर १ कार व १ मोटर सायकल चार्ज करण्याची सुविधा देण्यात येईल व सदरील पार्किंग ही सामाईक स्वरूपाची राहिल.

येणेप्रमाणे प्रस्तुतचा बांधीव भाग विक्री करारनामा लिहून देणार/प्रवर्तक यांनी आज रोजी राजीखुशीने व स्वरसंतोषाने, कुठल्याही प्रकारचा नशापाणी न करता अथवा धाक, दडपणास बळी न पडता, पुर्ण विचारांती लिहून घेणार यांचे लाभांत लिहून दिलेला असून, सदरचा करारनामा लिहून घेणार यांनी वाचुन व समजावुन घेवुन, त्यातील संपुर्ण मजकुर मान्य व कबुल करुन, खालील साक्षीदारांसमक्ष आपआपल्या सद्द्या व अंगठे करुन मे.दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक यांचे कार्यालयात नोंदवुन दिला असे. हा बांधीव भाग विक्री करारनामा, ता.म.



.....
 श्री. हर्षल महेश पंजवाणी
 (मिळकत मालक व प्रवर्तक)
 -लिहून देणार-



.....
 श्री. पवन रघुनाथ फड,
 -लिहून घेणार (वाटपग्राही)-

साक्षीदार-

- १) नांव: रघुनाथ कारभार पंडे
- २) नांव: Saeed Saqu

सही:
 सही:

घोषणापत्र / शपथपत्र

मी खाली सही करणार, मा. नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे दिनांक ३०/११/२०१३ रोजीचे परिपत्रकानुसार असे घोषित करतो की, नोंदणीसाठी सादर केलेल्या दस्तऐवजातील मिळकत ही फरगपुकीद्वारे अथवा दुसरा विक्री होत नाही. त्याबाबत याचा आम्ही अभिलेख शोध घेतलेला आहे. दस्तातील लिहून देणार/कुलमुखत्यारधारक हे खरे असून आम्ही स्वतः खात्री करून घेतलेली आहे/आहोत.

सादर नोंदणीचा दस्तऐवज निष्पादित करतांना नोंदणी प्रक्रियेनुसार आमच्या जबाबदारीने मी/आम्ही दस्तातील मिळकतीचे मालक/वारस हक्कदार/कब्जेदार/ हितसंबंधीत व्यक्ती यांची मालकी (वर्गीकरण) तसेच मिळकतीचे मालकाने नेमून दिलेल्या कुलमुखत्यारधारक (ऋणशील व अशुद्ध व अशुद्ध व अशुद्ध) लिहून देणार हे ह्यात आहेत व उक्त मुखत्यारपत्र अद्यापही अस्तित्वात आहे व आजपावेतो रद्द झालेला नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत. तसेच सादरची मिळकत शासन मालकीची नाही व मिळकतीतील इतर हक्क, कर्ज बोजे, विकसन बोजे, शासन बोजे व मुख्य मुखत्यारधारकांनी केलेल्या व्यवहारांच्या अधीन राहून आमचा आर्थिक व्यवहार पूर्ण करून साक्षीदार समक्ष निष्पादित केलेला आहे.

सादर दस्तऐवज हा नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत असलेल्या तरतुदीनुसार नोंदणेस दाखल केलेला आहे. दस्तातील संपूर्ण मजकूर निष्पादक व्यक्ती, साक्षीदार व सोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची सत्यता तपासली आहे. दस्ताची सच्चा, वैधता, कोर्ट मनाई हुकूम, कोर्ट दावा या कायदेशीर बाबींसाठी दस्त निष्पादक व कबुलीधारक तसेच दस्तातील निष्पादकाच्या ओळखीबाबत ओळख पटविणारे व साक्षीदार हे संपूर्णपणे जबाबदार राहतील.

या दस्तासोबत नोंदणी प्रक्रियेमध्ये जोडण्यात आलेली पुरक कागदपत्रे ही खरी आहेत व मिळकतीच्या हस्तांतरणाबाबत कोणत्याही सक्षम अधिकारी/ मा. न्यायालय/मा. उच्च न्यायालय यांचा मनाई हुकूम नाही. तसेच महाराष्ट्र नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ नुसार बाधित होत नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत. निर्णयानुसार दस्तऐवजामधील मिळकतीचे मालक/ कुलमुखत्यारधारक यांनी मालकी व दस्तऐवजाची वैधता तपासणी ही नोंदणी अधिकारी यांची जबाबदारी नाही याची अंमल पूर्णपणे जाणीव आहे.

स्थावर मिळकतीविषयी सध्या होत असलेले फसवणूक/ बनावटीकरण/ संगनमत व त्या अनुषंगाने पोलीस स्टेशनमध्ये दाखल होत असलेले गुन्हे हे माझ्या दस्तऐवजातील मिळकतीविषयी होऊ नयेत म्हणून आम्ही दक्षता घेतलेली आहे. नोंदने अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ नुसार मी/ आम्ही व दस्तऐवजातील सर्व निष्पादक जबाबदार राहणार आहोत याची आम्हांत पूर्ण कल्पना आहे.

त्यामुळे मी/आम्ही नोंदणी प्रक्रियेमध्ये कोणत्याही प्रकारचा गुन्हा घडणारे कृत्य केलेले नाही. जर भविष्यात कोणताही प्रकारचा गुन्हा घडल्यास मी/आम्ही नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ व भारतीय दंड संहिता १८६० मधील तरतुदीनुसार ७ वर्षांच्या शिक्षेस पात्र राहणार आहोत. याची मला/ आम्हांला पूर्णपणे जाणीव आहे. त्यामुळे हे घोषणापत्र/ शपथपत्र दस्ताचा भाग म्हणून जोडत आहोत.

Hijw...

-लिहून देणार-

नसन-१
दस्त क्र. (२०४६) / २०१३
२५ - ३५





NASHIK MUNICIPAL CORPORATION

NO: LND/BPI/A4/219/2021

DATE :- 08/09/2021

नसन-१
दस्तावेज (एचएल) / 2021
210 — 34



SANCTION OF BUILDING PERMISSION AND COMMENCEMENT CERTIFICATE

TO, Shri. Mahesh Hiralal Panjwani & Other One.
C/o. Er. & Stru.Eugg. Ravi Amrutkar of Nashik.

Sub -: Sanction of Building Permission & Commencement Certificate on Plot No. 30 of S.No./G.No. 446/30 of Nashik Shiwar, Nashik.

Ref -: 1) Your Application & for Building permission/ Revised Building permission/ Extension of Structure Plan In Dated: 04/05/2021 Inward No.A4/BP/54/2021.
2) Final Layout No. 26 (Nashik) Dt:20/05/2000.

Sanction of building permission & commencement certificate is hereby granted under section 45 & 69 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act 1966 (Mah. of 1966) to carry out development work/and building permission under section 253 of The Maharashtra Municipal Corporation Act (Act No.LIX of 1949) to erect building for Residential+Commercial Purpose as per plan duly amended in subject to the following conditions.

CONDITIONS (1 to 45)

- 1) The land vacated in consequence of enforcement of the set-back rule shall form part of Public Street.
- 2) No new building of part thereof shall be occupied or allowed to be occupied or permitted to be used by any person until occupancy permission under sec. 263 of the Maharashtra Municipal Corporation Act is duly granted
- 3) The commencement certificate / Building permission shall remain valid for a period of one year commencing from date of its issue & thereafter it shall become invalid automatically unless otherwise renewed in stipulated period. Construction work commenced after expiry of period for which commencement certificate is granted will be treated as unauthorized development & action as per provisions laid down in Maharashtra Regional & Town Planning Act 1966 & under Maharashtra Municipal Corporation Act. 1949 will be taken against such defaulter which should please be clearly noted.
- 4) This permission does not entitle you to develop the land which does not vest in you.
- 5) The commencement of the construction work should be intimated to this office WITHIN SEVEN DAYS
- 6) Permission required under the provision of any other Act, for the time being in force shall be obtained from the concerned authorities before commencement of work [viz under Provision of Urban Land Ceiling & Regulation Act & under appropriate sections of Maharashtra Land Revenue Code 1966.]
- 7) The balconies, ottas & verandas should not be enclosed and merged into adjoining room or rooms unless they are counted into built up area of FSI calculation as given on the building plan. If the balconies, ottas & verandas are covered or merged into adjoining room the construction shall be treated as unauthorized and action shall be taken.
- 8) At least FIVE trees should be planted around the building in the open space of the plot. Completion certificate shall not be granted if trees are not planted in the plot as provided under section 19 of the reservation of Tree Act, 1975.
- 9) The drains shall be lined out & covered up properly to the satisfaction of Municipal Authorities of Nashik Municipal Corporation. The effluent from septic tank, kitchen, bath etc. should be properly connected to Municipal drain in the nearest vicinity invert levels of the effluent of the premises should be such that the effluent gets into the Municipal drain by gravity with self cleaning velocity. In case if there is no Municipal drainage line within 30 meters premises then effluent outlet should be connected to a soak pit. The size of soak pit should be properly worked out on-the basis of number of tenements, a pigeon hole circular brick wall should be constructed in the centre of the soak pit. Layers of stone boulders, stone metals and pebbles should be properly laid.
- 10) Proper arrangement for disposal imperial water all be made as per site requirements without disturbancy natural gradient of the land facing to this conditions if any incident happens, the whole responsibility will be on the applicant /developers
- 11) The construction work should be strictly carried out in accordance with the sanctioned plan as per herewith.

नसन-१
दस्तावेज क्र. २०४८ (२०२३)



- 12) Copy of approved plan should be kept on site so as to facilitate the inspection of the site by Municipal Corporation's staff from time to time and necessary information in respect of construction work should be furnished whenever required by the undersigned.
- 13) Stacking of building material debris on public road is strictly prohibited. If building material of debris is found on public road the same will be removed by the Authority and cost incurred in the removal of such material shall be recovered from the owner.
- 14) All the conditions should be strictly observed and breach of any of the conditions will be dealt with in accordance with the provision of Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966 and The Maharashtra Municipal Corporation Act.
- 15) Applicant should make necessary arrangement of water for construction purpose as per undertaking given. Similarly street lights will not be provided by Municipal Corporation till Electric supply Mains of M.S.E.B. is available at site."
- 16) There is no objection to obtain electricity connection for construction purpose from M.S.E.B.
- 17) Septic tank & soak pit shall be constructed as per the guidelines of sewerage department of N.M.C. & NOC shall be produced before occupation certificate.
- 18) Wherever necessary Adequate space from the plot u/r should be reserved for transformer in consultation with M.S.E.D.C.L. Office before actually commencing the proposed construction.
- 19) Drinking water & adequate sanitation facility including toilets shall be provided for staff & labour engaged at construction site by owner/Developer at his own cost.
- 20) While carrying out construction work, proper care shall be taken to keep noise level within limits for various categories of zone as per rules laid down vide Government Resolution of Environment Department Dated: 21/04/2009 for Noise Pollution or as per latest revision/ Government GRs.
- 21) As per order of Urban Development of Government of Maharashtra, vide TPS2417/487/pra.kra.217/2017/UD-9 Dated-7/8/2015 for all building following condition shall apply.
 - A) Before commencing the construction on site the owner/developer shall install a "Display Board" on the conspicuous place on site indicating following details.
 - a) Name and Address of the owner/developer, Architect/Engineer and Contractor.
 - b) Survey Number/City Survey Number/Ward Number of land under reference along with description of its boundaries.
 - c) Order Number and date of grant of development permission/redevelopment permission issued by the Planning Authority or any other authority.
 - d) F.S.I. permitted.
 - e) Number of Residential/Commercial flats with their areas.
 - f) Address where copies of detailed approved plans shall be available for inspection.
 - B) A notice in the form of an advertisement, giving all the details mentioned in 22A above, shall also be published in two widely circulated newspapers one of which should be in regional language. Failure to comply with condition 22 (A) action shall be taken by NMC.
- 22) This permission is given on the basis of conditions mentioned in Hon. Labour Commissioner letter No. vide letter No: Nahapra-112010/pr.No.212/kam-2 Date: 30/12/2010 From Ministry of Labour Dept. & the Conditions mentioned should be strictly observed.
- 23) Fly ash bricks and fly ash based and related materials shall be used in the construction of buildings.
- 24) Wherever necessary Fanning shall be made and maintained as per the provisions of UDCPR on site.
- 25) Provision of rain water harvesting shall be made at site as per Clause no 13.3 of UDCPR
- 26) Buildings shall be planned, designed and constructed to ensure fire safety and this shall be done in accordance with Part IV of Fire Protection of National Building Code of India and Maharashtra Fire Prevention and Life Safety Measures Act, 2006. In case of buildings identified in Regulation no 6.2.6.1., the building schemes shall also be cleared by the Fire Officer, Fire Brigade Authority.
- 27) The Building Permission is granted on the Strength of 'LABOUR Code on occupational Safety, Health and working Conditions, 2018 Therefore all the Conditions mentioned therein are applicable to this Commencement and shall be followed strictly Nashik Municipal Corporation shall be not be responsible for breach of any Conditions mentioned therein.
- 28) As per circular No for any TPV-4308/4102/Pra kra 359/08/navi-11, Date-19/11/2008 for any arithmetical discrepancies in area statement the applicant/Architects & Developers will be commonly responsible.
- 29) If any discrepancies occurs/found in paid charges the applicant shall be liable to pay for the same.
- 30) Temporary drainage connection shall be taken before start of work by taking permission from Public Health Department (Drainage)
- 31) All safety measures & precaution shall be taken on site during construction with necessary signage/display board on site
- 32) As per solid waste management...

C. C. For Plot No. 30 of S.No./G.No. 446/30 of Nashik Shiwa, Nashik.

- 33) To Follow the Duties and Responsibilities as per Provisions in Appendix C of UDCPR is mandatory to Engineer/Structural Engineer/ Supervisor/ Town Planner/Licensing/Site Engineer/Geotechnical Engineer/ Owner/Developer.
- 34) This permission is given the basis of N. A. order No. 255/98 Dt:11/06/1999 submitted with the application.

Charges Recovery

- 35) As per the order of Hon. Commissioner bearing No. Nanivi/vashi/20/2021 Dated:12/07/2021, applicant has requested to get benefit of installment for development Charges, Amount of Total Development Charges is Rs.4,94,290/- 1st installment of Rs.1,23,600/- paid vide R.No./B.No. 08/0773 Date:02/09/2021- which is 25% of total Development Charges 2nd installment Rs.1,73,10/- which is 35% of total & development charges applicable interest rate of 8.5% per annum should be paid within two years & 3rd installment of Rs.1,97,720/- which is 40% of total development charges applicable interest rate 8.5% per annum should be paid at time of occupancy certificate or four year from the date of c.c. whichever is earlier. If applicant fails to pay 2nd & 3rd installments within specified time, then recovery of the installment at the rate of 18% per annum as per section 124 E (3) of M. R. T. P. Act. is applicable.
- 36) Drainage Connection Charges Rs.19,500/- is paid vide R.No./B.No. 69/0159 Date:02/09/2021.
- 37) As per the order of Hon. Commissioner bearing No. Nanivi/vashi/20/2021 Dated:12/07/2021, applicant has requested to get benefit of installment for Welfare Cess Charges, Amount of Total Welfare Cess Charges is Rs.3,94,020/- 1st installment of Rs.98,510/- paid vide R.No./B.No. 69/0159 Date :02/09/2021- which is 25% of total Welfare Cess Charges 2nd installment Rs.98,510/- which is 25% of total & Welfare Cess charges applicable interest rate of 8.5% per annum should be paid within two years & 3rd installment of Rs.98,510/- which is 25% of total Welfare Cess charges 4th installment of Rs.98,510/- which is 25% of total Welfare Cess charges applicable interest rate 8.5% per annum should be paid at time of occupancy certificate or four year from the date of c.c. whichever is earlier. If applicant fails to pay 2nd & 3rd installments within specified time, then installment at the rate of 18% per annum as per section 124 E (3) of M. R. T. P. Act. is applicable.
- 38) Rs. 5000/- vide R.No./B.No. 36/3124 Date : 02/09/2021 against Treeplantation development charges.
- 39) As per Gov. directives 50% Charges for "Premium is paid Rs.4,44,430/- vide R.No./B.No. 81/0158 Date :02/09/2021.
- 40) As per Gov. directives 50% Charges for "Ancillary Premium is Paid FSI" Rs.3,86,810/- vide R.No./B.No. 81/0158 Date :02/09/2021.
- 41) This permission is given on the basis of conditions mentioned in notification of ministry of environment, forest & climate change, New Delhi by vide No. G.S.R 317 (E) Dt 29/03/2016 & the conditions mentioned therein are applicable to this Commencement & shall be following at Nashik City. This permission is given on the strength of affidavit submitted with the Proposed and C & D waste deposit Rs.37450/- is paid vide R.No./B.No. 69/0159 Date:26/07/2021

Additional Conditions

- 42) NMC Tax for Vacant plot shall be paid before Completion.
- 43) Commercial N.A. Order & N.A. Receipt Shall be Produced before Occupancy Certificate
- 44) Structural Stability Certificate showing safe against natural disaster, earthquake etc.
- 45) This permission is given as per the Government directives u/s - 154 of MRTTP act vide GR. No. TPS- 1820/anau.27/P. No. 80/20/ud13 Date:14/01/2021.
- a) Affidavit regarding above submitted by applicant vide date :02/09/2021.
- b) The stamp duty concession shall be continued till entire sell of tenements
- c) The Applicant/ Developer shall publish the list of beneficiary consumers on the requisite website.
- d) The Applicant shall submit list of beneficiary consumers in detail along with the requisite certificate.
- e) Copy of this commencement Certificate is submitted to stamp Registration office consumers



Executive Engineer
Town Planning Department
Nashik Municipal Corporation, Nashik.

नसन-१
दा.क्र. (R.D. ४८ / २०२३)
३० - ३५



Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

**REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT
FORM 'C'**

[See rule 6(a)]

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number :
P51600035015

Project: **VIHAR VIVANTA** , Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: **PLOT NO.30 S. NO. 446/30** at **Nashik (M Corp.), Nashik, Nashik, 422011;**

1. Mr./Ms. Harshal Mahesh Panjwani son/daughter of Mr./Ms. **MAHESH HIRALAL PANJWANITehsil: Nashik, District: Nashik, Pin: 422005**, situated in State of Maharashtra.
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - o The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
 - o The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
 - o The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub- clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;
OR
That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.
 - o The Registration shall be valid for a period commencing from **28/04/2022** and ending with **20/12/2023** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
 - o The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
 - o That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities
3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

Signature valid
Digitally Signed by
Dr. Vasant Premanand Prabhu
(Secretary, MahaRERA)
Date: 28-04-2022 18:00:40

Dated: 28/04/2022
Place: Mumbai

Signature and seal of the Authorized Officer
Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

(Handwritten signature)



IDENTITY CARD
**BAR COUNCIL OF
MAHARASHTRA & GOA**
HIGH COURT, BOMBAY-32
ADVOCATE



NAME: **Gangirde Ravindra H.**
ADDRESS: **Room No. G-278, Gandhi Nagar,
Nashik - 6.**

XXXXXX
EN. DATE **18.7.95. (Mah/1975/95)** SECRETARY

नसम-१

दस्ता क्र. (2082 / 2023)

99 - 34

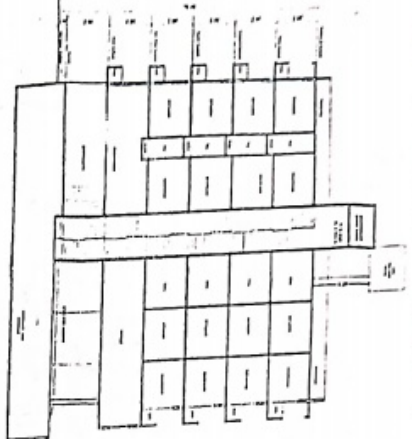
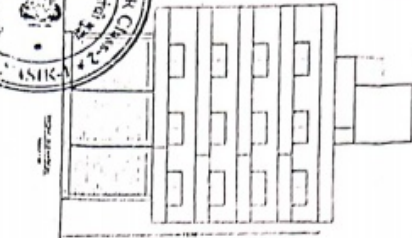
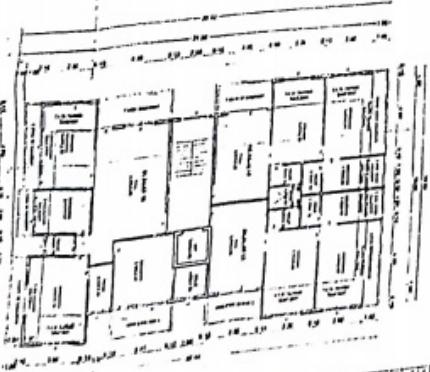
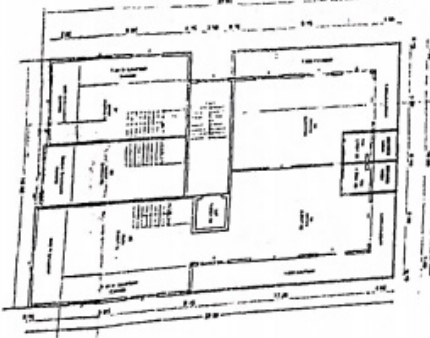
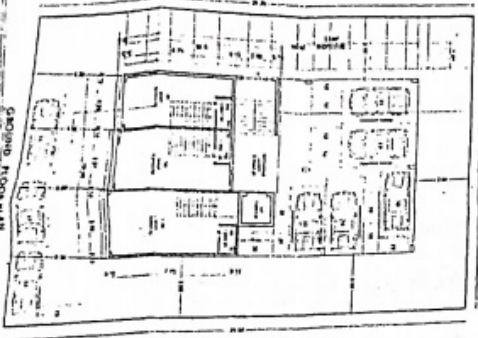
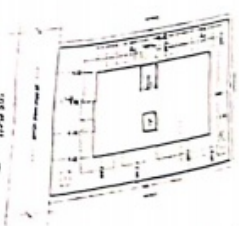
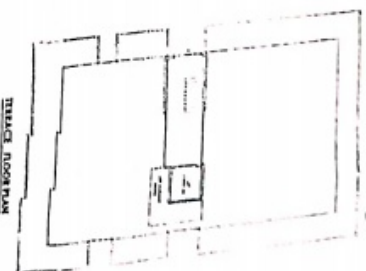
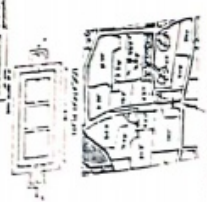
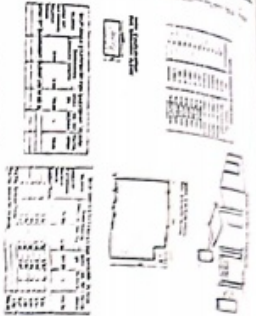


Table with multiple columns and rows, likely a schedule or list of items.

Table with multiple columns and rows, likely a schedule or list of items.



Vertical text at the bottom of the page, possibly a list of names or details.

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT
 भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA
 PAWAN RAGHUNATH PHAD
 RAGHUNATH KARBHARI PHAD
 30/01/1991
 Permanent Account Number
 CVWPP4778D
 Signature

Phad

भारत सरकार
 Unique Identification Authority of India
 नसं. फड: श्री गणेश
 भाभा नगर, गायकवाड
 मुम्बई नका, नाशिक,
 महाराष्ट्र 422001
 S/O Raghunath Phad, SHRI
 GANESH PARK FLAT NO 12, BHABHA
 NAGAR, NEAR GAIKWAD SABHA GRUH
 MUMBAI NAKA, Nashik,
 Maharashtra 422001
 4355 2514 3845
 1947 help@uidai.gov.in www.uidai.gov.in

नसन-१
 नसं. (2086 / 1991)
 32 - 34

भारत सरकार
 Government of India
 पवन रघुनाथ फड
 Pawan Raghunath Phad
 जन्म तारीख / DOB: 30/01/1991
 पुरुष / MALE
 4355-2514 3845
 मेरा आधार मेरी पहचान

Phad

भारत सरकार
 Government of India
 हरशल महेश पान्जवरी
 Harshal Mahesh Panjwari
 जन्म तारीख / DOB: 05/10/1996
 पुरुष / MALE
 6827 7018 4809
 नसं. आधार, माझी ओळख

Phad

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT
 भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA
 HARSHAL MAHESH PANJWANI
 HARSHAL MAHESH PANJWANI

Phad

Pre-Registration summary (नोंदणी पूर्व गोषवारा)

मूल्यांकन पत्रक (शाहरी क्षेत्र - वांधीव)		27 September 2023 01:19:39 PM	
Valuation ID	202309279405	नम-11	
मूल्यांकन-वर्ष	2023		
शिल्प	नाशिक		
मूल्य विभाग	सासुका - नाशिक		
उप मूल्य विभाग	1.3.27-नासडी नदीपासुन उत्तरेकडे गोदावरी नदीपर्यंतचा दक्षिणे-तार 30 मी रुंद रस्ता - रहिवास व तयाम विभागातील मिळकती		
क्षेत्राचे नांव	Nashik Municipal Corporation	सर्व्हे नंबर / न. गु. क्रमांक	सर्व्हे नंबर 8446
वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.	कार्यालय	दुकाने	औद्योगिक
खुली जमीन	निवासी सदनिका	43560	0
12450	34850	40070	मोजमापनाचे एकक चौ मीटर
वांधीव क्षेत्राची माहिती	79.74 चौ मीटर	मिळकतीचा वापर -	निवासी सदनिका
बांधकाम क्षेत्र (Built Up)	1-आर सी सी	मिळकतीचे वय -	0 TO 2 वर्षे
बांधकामाचे वर्गीकरण -	आहे	मजला -	1st To 4th Floor
उद्बवाहन सुविधा -			
Sale Type - First Sale			
Sale/Resale of built up Property constructed after circular dt.02/01/2018			
मजला निहाय घट/वाढ	= 100 / 100 Apply to Rate= Rs.34850/-		
घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ. मीटर मूल्यदर	= ((वार्षिक मूल्यदर - खुल्या जमिनीचा दर) * घसा-यानुसार टक्केवारी) + खुल्या जमिनीचा दर		
	= ((34850-12450) * (100 / 100)) + 12450		
	= Rs.34850/-		
A) मुख्य मिळकतीचे मूल्य	= वरील प्रमाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र		
	= 34850 * 79.74		
	= Rs.2778939/-		
Applicable Rules	- 3, 9, 18, 19		
एकत्रित अंतिम मूल्य	<p>मुख्य मिळकतीचे मूल्य + तळपदाचे मूल्य + मेसुराईन मजला क्षेत्र मूल्य + तयामाच्या मजलीच मूल्य (खुली जातकनी) - वरील गळीचे मूल्य + बंदित वाहन तळाचे मूल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तयाम मूल्य - इभासी भागातील खुल्या जागेचे मूल्य - बंदित वातकनी - स्वयंचलित वाहनकळ</p> <p>= A + B + C + D + E + F + G + H + I + J</p> <p>= 2778939 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0</p> <p>= Rs.2778939/-</p> <p>= २ सत्तावीस लाख अठ्ठाहत्तर हजार नऊ शें एकोणचाळीस /-</p>		

Home

Print

नसन-१
 रस्त क्र. (E681 / 2023)
 33 — 34



104/9748

बुधवार, 27 सप्टेंबर 2023 5:33 म.नं.

दस्त गोपवारा भाग-1

नसन1

दस्त क्रमांक: 9748/2023

38/39

दस्त क्रमांक: नसन1 /9748/2023

बाजार मूल्य: रु. 27,79,000/-

मोबदला: रु. 30,00,000/-

भरलेचे मुद्रांक शुल्क: रु. 1,80,000/-

ड. नि. सह. ड. नि. नसन1 यांचे कार्यालयात

अ. क्रं. 9748 वर दि. 27-09-2023

रोजी 5:29 म.नं. वा. हजर केला.

पावती: 14579

पावती दिनांक: 27/09/2023

सादरकरणाराचे नाव: पवन रघुनाथ फड

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 740.00

पृष्ठांची संख्या: 37

एकूण: 30740.00

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-२.

नाशिक-१

दस्ताचा प्रकार: विक्री करारनामा

मुद्रांक शुल्क: (दोन) कोणत्याही नगरपालिका किंवा नगर पंचायत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही कटक क्षेत्राच्या हद्दीत किंवा मुंबई महानगर प्रदेश ॥ विकास प्राधिकरणाच्या हद्दीत असलेल्या कोणत्याही ग्रामीण क्षेत्रात, किंवा मुंबई मुद्रांक (मालमत्तेच्या प्रत्यक्ष बाजार मूल्याचे निधारण) नियम, 1995 अन्वये प्रकाशित झालेल्या वार्षिक विवरणपत्रातील दराप्रमाण प्रभाव क्षेत्रात.

शिक्का क्रं. 1 27 / 09 / 2023 05 : 29 : 04 PM ची वेळ: (सादरीकरण)

शिक्का क्रं. 2 27 / 09 / 2023 05 : 30 : 05 PM ची वेळ: (फी)

Sub Registrar Nashik1

सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-२.

नाशिक-१






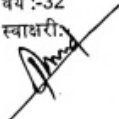


दस्त गोपचारा भाग-2

नसन 1
दस्त क्रमांक: 9748/2023

54/34

27/09/2023 5 31:41 PM




दस्त क्रमांक : नसन 1/9748/2023
दस्ताचा प्रकार :- विक्री करारनामा

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	दस्ता प्रमाणित
1	नाव: हर्षल महेश पंजवाणी पत्ता: प्लॉट नं: रा. प्लॉट नं. 27, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: विहार बंगला, ब्लॉक नं: येवलेकर मळा, रोड नं: बीवायके कॉलेज मागे नाशिक, महाराष्ट्र, णासु:ईक. पॅन नंबर: CUFPP7869D	लिहून देणार वय :- 26 स्वाक्षरी: 		
2	नाव: पवन रघुनाथ फड पत्ता: प्लॉट नं: फ्लॉट नं. 12, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: श्री गणेश पार्क, ब्लॉक नं: दादासाहेब गायकवाड सभागृहाचे जवळ भाभा नगर, रोड नं: मुंबई नाका नाशिक, महाराष्ट्र, णासु:ईक. पॅन नंबर: CVWPP4778D	लिहून घेणार वय :- 32 स्वाक्षरी: 		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथित विक्री करारनामा चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.
शिक्का क्र.3 ची वेळ: 27 / 09 / 2023 05 : 31 : 24 PM

ओळख:-

सदर इसम दुय्यम निबंधक यांच्या ओळखीचे असून दस्तऐवज करून देणा-यांना ब्यक्तीश: ओळखतात, व त्यांची ओळख पटवितात

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	स्वाक्षरी	छायाचित्र	दस्ता प्रमाणित
1	नाव: अॅडव्होकेट रविंद्र हिरामण गांगुर्डे वय: 55 पत्ता: जिल्हा न्यायालय नाशिक पिन कोड: 422002			

शिक्का क्र.4 ची वेळ: 27 / 09 / 2023 05 : 31 : 44 PM

सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-२.

नाशिक-१

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	PAWAN RAGHUNATH PHAD	eChallan	69103332023092710959	MH008666328202324E	180000.00	SD	0004568403202324	27/09/2023
2		DHC		0923255720075	740	RF	0923255720075D	27/09/2023
3	PAWAN RAGHUNATH PHAD	eChallan		MH008666328202324E	प्रमाणित करण्यात येते की, या दस्ताग्राचे एकूण १ ते 30000 RF 0004568403202324			27/09/2023

[SD:Stamp Duty] [RF:Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]

पाने आहेत.



Know Your Rights as Registrants

1. Verify Scanned Document for correctness through the printed (4 pages on a side) printout after scanning.

2. Get print immediately after registration.

For feedback, please write to us at feedback.isanita@...

सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-२
नाशिक-१.

9748 /2023

अनुक्रमांक १,
20/09/2023 रोजी नोंदला.

सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-२, नाशिक-१.