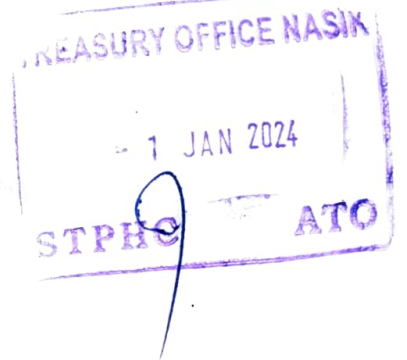


महाराष्ट्र MAHARASHTRA

2023

82AA 529820

जोडपत्र क्र. 1	
मुद्रांक घेण्याचे कारण	Bank
मुद्रांक रजि.अनू क्र. 8924	दिनांक : 21/1/2024 पैकी
मुद्रांक घेणाऱ्याचे नाव	अमीर विलासत पुराने
पत्ता :-	विपळ नशिक
हस्त :-	2-21
मुद्रांक घेणाऱ्याची स्वाक्षरी	
परवाना धारक मुद्रांक विक्रेता परवाना क्रमांक १०८ /२००२	 भगवान वसंत पाचोरे, मुद्रांक विक्रेता



NOTARY
NOTED & REGISTERED
at Serial No. 24
DATE 21/1/2024
This Document Contains
Total 0 Pages

{1}

विभाग क्र.	:	19.4
सरकारी मुल्यांकन दर	:	36,000/-
सदनिकेचे कारपेट क्षेत्र	:	61.99 चौ.मी.
बाल्कणी क्षेत्र	:	5.52 चौ.मी.
बाजार मुल्यांकन	:	26,54,000/-
आपआपसातील किंमत	:	30,00,000/-
मुद्रांक शुल्क	:	1,80,000/-
नोंदणी फी	:	30,000/-

!! श्री !!

अॅग्रीमेंट फॉर सेल

अॅग्रीमेंट फॉर सेल आज दिनांक 02 माहे जानेवारी इसवी सन 2023 रोज
मंगळवार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी.....

श्री.समीर दत्तात्रय पुरकर
उ.व.25, धंदा : नोकरी,
PAN.DSLPP8988N
आधार नं.8497 7133 0517
रा.पिंपळस रामाचे, मु.पो.पिंपळस,
भाऊसाहेब नगर, ता.निफाड,
जि.नाशिक - 422301.

लिहुन घेणार

:: यांसी ::

न्यु अक्षरा कन्स्ट्रक्शन्स
PAN.AAKFN4435E
भागिदारी संस्था तर्फे भागिदार
श्री.जगदिश बाळु नवले
उ.व.35, धंदा : व्यापार,
आधार नं.3705 5290 0875
रा.नवले मळा, पाथर्डी गांव,
नाशिक - 422010

लिहुन देणार

:: आणि ::

(2)

1. सौ.रीमा हरीष हेमनानी
उ.व.56, धंदा : गृहिणी,
PAN.AAHPH0855P
आधार नं.371618805620

2. श्री.यश हरीष हेमनानी
उ.व.25, धंदा : व्यापार,
PAN.AGKPH2527F
आधार नं.927886660520
दोघे रा.शरण, बंगला नं.24, शारदा
नगर, गंगापूर रोड, नाशिक
यांचे विकसनकर्ते व जनरल मुखत्यार म्हणुन
वेदांत असोसिएट्स भागिदारी संस्था
(PAN.AAHFV9656Q)

तर्फे भागिदार

अ. कु.प्रिती पारसमल लोढा

उ.व.40, धंदा : व्यापार,

ब. कु.श्रीतमा संजय कर

उ.व.39, धंदा : व्यापार,

दोघी रा.5, जानकी प्लाझा,

द्वारका, नाशिक

संमती देणार

कारणे अॅग्रीमेंट फॉर सेल लिहून देतात ऐसा जे की,

अ. मिळकतीचे वर्णन :- तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका
नाशिक पैकी नाशिक महानगर पालिका हद्दीतील मौजे पाथर्डी येथील सव्हे
नं.290/9 (जुना सव्हे नं.290/1+2+3+4/8/1/1,2) यातील प्लॉट नं.1/2 यांसी एकुण
क्षेत्र 942.16 चौ.मी. यांसी चतुःसिमा खालील प्रमाणे :

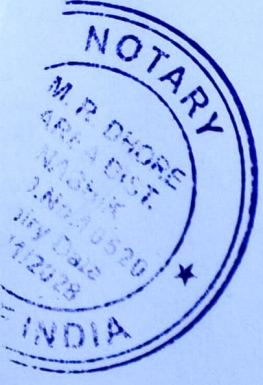
पुर्वेस : सव्हे नं.290/1+2+3+4/8/2 पै.

पश्चिमेस : प्लॉट नं.3

दक्षिणेस : सव्हे नं.289

उत्तरेस : 12 मीटर कॉलनी रोड.

ब. कलम 1-अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर टी.डी.आर. व प्रिमीयमचा
वापर करुन बांधकाम होत असलेल्या केलेल्या "वेदांत-III" या इमारतीतील ए
विंग मधील चौथ्या मजल्यावरील फ्लॅट नं.16 यांसी कारपेट क्षेत्र 61.99 चौ.मी. व
बाल्कणी क्षेत्र 5.52 चौ.मी. यासी चतुःसिमा खालील प्रमाणे.



{3}

पुर्वेस : प्लॉट नं.ए-15.
पश्चिमेस : साईड मार्जिन.
दक्षिणेस : साईड मार्जिन.
उत्तरेस : प्लॉट नं.ए-13.

येणे प्रमाणे चतुःसिमाकीत कलम 1-ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत तसेच इमारतीची गच्ची सामाईक वापरण्याच्या हक्कांसह तसेच सामाईक पार्किंग सह दरोबस्त मिळकत.

2] कलम 1-अ मध्ये वर्णन केलेली प्लॉट नं.1 ही मिळकत वेदांत असोसिएट्स भागिदारी संस्था तर्फे भागिदारी प्रिती पारसमल लोढा व श्रीतमा संजय कर यांची स्वखरेदी मालकीची मिळकत होती. त्यांनी सदर मिळकत श्री.हरिष किसनचंद हेमनानी व सौ.सिमरन राजेश हेमनानी यांचेकडून फरोक्त खरेदीखतान्वये खरेदी केलेली मिळकत असून सदरचे खरेदीखत मे.दुय्यम निबंधक साो.नाशिक यांचे कार्यालयात दस्त क्र.3143/2012 अन्वये दि.12.04.2012 रोजी नोंदविलेले आहे. सदर खरेदीखतान्वये वेदांत असोसिएट्स भागिदारी संस्था यांचे नांव मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला मालक व कब्जेदार सदरी दाखल झालेले आहे.

तसेच कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेली प्लॉट नं.2 ही मिळकत सौ.रिमा हरीष हेमनानी व यश हरीष हेमनानी यांची स्वखरेदीची मिळकत असून त्यांनी सदर मिळकत वेदांत असोसिएट्स भागिदारी संस्था यांना विकसनास दिलेली असून त्यांचे लाभात दि.10.06.2013 रोजी मे.दुय्यम निबंधक साो.नाशिक यांचे कार्यालयात दस्त नं.5087 व 5088 अन्वये विकसन करारनामा व जनरल मुखत्यार पत्र लिहून व नोंदवून दिलेले आहे.

प्लॉट नं.1 ही मिळकत वेदांत असोसिएट भागिदारी संस्था यांच्या मालकीची होती व प्लॉट नं.2 ही मिळकत वेदांत असोसिएट्स यांनी विकसनास घेतली. सदर दोनही प्लॉट मिळकतीवर वेदांत असोसिएट्स भागिदारी संस्था म्हणजेच संमती देणार यांनी बिल्डींग प्लॅन तयार करून तो नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून मंजूर केलेला आहे. सदर मंजूर बिल्डींग प्लॅन नुसार प्लॉट नं.2 वर बी विंग व प्लॉट नं.1 वर ए विंग याप्रमाणे बांधकाम होणार होते. मात्र संमती देणार यांनी प्लॉट नं.2 वर बी विंगचे बांधकाम केले व त्यातील सदनिका विक्री केल्या व प्लॉट नं.1 वर कुठलेही बांधकाम केले नाही.

संमती देणार म्हणजेच वेदांत असोसिएट भागिदारी संस्था यांना प्लॉट नं.1 वर बांधकाम करणे शक्य नसल्याने त्यांनी सदर मिळकत विक्री करण्याचे ठरविले. लिहून देणार यांचा त्याच परिसरात बांधकामाचा व्यवसाय असल्याने त्यांनी संमती देणार म्हणजेच वेदांत असोसिएट्स भागिदारी संस्था यांचेशी संपर्क साधला उभयतांमध्ये बोलणी होवून संमती देणार वेदांत असोसिएट्स भागिदारी संस्था यांनी प्लॉट नं.1 ही मिळकत लिहून देणार यांना विक्री केलेली असून

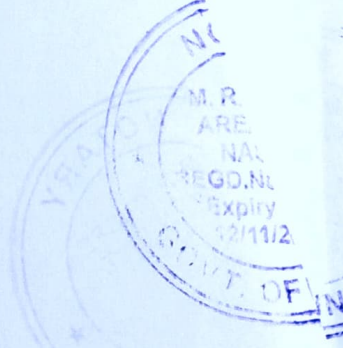
(4)

त्यांचे लाभात मे.दुय्यम निबंधक साो. नाशिक यांचे कार्यालयात खरेदीखत लिहून व दस्त क्र.10174/2021 अन्वये दि.20.12.2021 रोजी नोंदविलेले आहेत. सदर खरेदीखतान्वये लिहून देणार यांचे नांव मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला मालक व कब्जेदार सदरी दाखल झालेले आहे. तसेच संमती देणार यांनी मंजूर केलेला बिल्डींग प्लॅन लिहून देणार यांनी आवश्यक तो प्रिमियम व टीडीआर चा वापर करून रिव्हाईज केलेला आहे. सदर रिव्हाईज बिल्डींग प्लॅन नुसार प्लॉट नं.1 व 2 यांचे एकत्रिकरण होवून कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत अस्तित्वात आलेली आहे. तसेच सदर प्लॉटवर बांधकाम करण्यात आलेल्या वेदांत-III बी विंग या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झालेले असून उर्वरित मिळकतीवर लिहून देणार हे वेदांत-III ए विंगचे बांधकाम करणार आहेत. त्यामुळे ए विंग मधील सदनिका विक्री करण्याचा लिहून देणार यांना कायदेशिर हक्क व अधिकार आहे. सदरील हक्काला अधिन राहून लिहून देणार हे कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत लिहून घेणार यांचे लाभात प्रस्तुतचे अॅग्रीमेंट फॉर सेल लिहून व नोंदवून देत आहेत.

3] संमती देणार यांनी मंजूर केलेला बिल्डींग प्लॅन संमती देणार व लिहून देणार यांनी रिव्हाईज केला असून सदर बिल्डींग प्लॅन मधील म्हणजेच कलम 1-ब मधील मिळकत लिहून घेणार यांना 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.

4] कलम 1-ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची अशी असून ती कोठेही गहान, दान, लिन, लिज, अन्नवस्त्र, मुत्युपत्र अथवा इतर जडजोखमीत गुंतवलेली 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 त्रयस्त इसमास लिहून व नोंदवून दिलेले नाही. त्या अनुषंगाने लिहून देणार यांना कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करण्यास पूर्णपणे हक्क व अधिकार आहे.

5] कलम 1 मध्ये वर्णन केलेली प्लॉट नं.1 ही मिळकत लिहून देणार यांनी संमती देणार म्हणजेच वेदांत असोसिएट भागिदारी संस्था यांचेकडून खरेदी केलेली असून त्यावर ए विंगचे बांधकाम सुरु केलेले आहे. तसेच संमती देणार यांनी प्लॉट नं.2 या मिळकतीवर बी विंगचे बांधकाम केलेले आहे. याबाबत भविष्यात कुठलीही कायदेशिर अडचण राहू नये म्हणून सदर दस्तात संमती देणार यांना संमती देणार म्हणून समाविष्ट केलेले आहे. तसेच संमती देणार यांची सदर व्यवहाराबाबत कुठलीही हरकत नसून मुक्त संमती आहे. तसेच संमती देणार यांनी बी विंगचे बांधकाम पूर्ण केलेले असून त्याचा बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला



प्राप्त झालेला आहे. तसेच लिहुन देणार यांनी ए विंगचे बांधकाम पुर्ण केल्यानंतर लिहुन देणार व संमती देणार हे एकत्रितरित्या बांधकाम वापर करणेचा दाखला घेणार आहेत त्यानंतर अथवा उभयतांना आवश्यकता वाटेल त्या वेळेस लिहुन देणार व संमती देणार हे एकत्रितरित्या वेदांत-III ए विंग व बी विंग या नांवाने डीड ऑफ डिक्लेरेशन नोंदविणार आहेत. याबाबत लिहुन देणार व संमती देणार यांचे दरम्यान कुठलाही वाद नाही.

6] कलम 1-अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत ही मा.जिल्हाधिकारी साो., नाशिक यांचेकडील आदेश क्र.महा/कक्ष-3/बि.शे.प्र.क्र./198/2010, तारीख 02.11.2010 अन्वये निवासी अकृषीक वापराकामी रुपांतर करण्यात आले.

7] कलम 1-अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत सहा.संचालक नगररचनाकार यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र.जा.क्र./नगररचना विभाग/ अंतिम/सिडको/ बी-5/2 अन्वये दि.06.05.2011 रोजी ले-आऊट मंजूर केलेला आहे.

8] कलम 1-अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर संमती देणार यांना इमारत बांधणेकामी टी.डी.आर.ची आवश्यकता भासली त्यामुळे त्यांनी टी. डी. आर. घेतलेला होता. सदर टी.डी.आर.चा वापर करून संमती देणार यांनी बिल्डींग प्लॅन तयार केला असून सदरचा बिल्डींग प्लॅन मे.एक्झिक्युटीव्ह इंजिनिअर, नाशिक महानगर पालिका,नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र.एलएनडी/बीपी/सीडी/बी-5/708/6575 अन्वये दि.14.03.2013 अन्वये मंजूर केलेला आहे. मात्र मंजूर बिल्डींग प्लॅन मधील बी विंगचे पुर्ण केलेले आहे. तदनंतर लिहुन देणार यांनी प्लॉट नं.1 खरेदी करून तसेच नविन प्रिमियम घेवुन बिल्डींग प्लॅन रिव्हाईज केलेला असून सदर रिव्हाईज बिल्डींग प्लॅन हा मे.एक्झिक्युटीव्ह इंजिनिअर, नाशिक महानगर पालिका,नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र.एलएनडी/बीपी/बी-2/525/2022 अन्वये दि.28.01.2022 अन्वये मंजूर केलेला आहे. सदर मंजूर प्लॅन प्रमाणे प्लॉट नं.1 व 2 यांचे एकत्रिकरण करण्यात आलेले आहे. तसेच प्लॉट नं.2 वरील बी विंगचे बांधकाम पुर्ण झालेले असल्याने नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र.जावक क्र./ननिवि/28918/2022 अन्वये दि.31.03.2022 रोजी इमारत वापर करणेबाबतचा भागशः दाखला दिलेला आहे.

9] उपरोक्त नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार हे कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर "वेदांत-III" या नांवाने बांधकाम करीत असून त्यामध्ये दोन विंग असून बी विंगचे बांधकाम संमती देणार यांनी पुर्ण केलेले आहे. बी विंग मध्ये चार मजले असून एकुण तेरा सदनिका आहेत.

तसेच वेदांत-III ए विंग मध्ये मंजूर इमारत नकाशा प्रमाणे तळ मजल्यावर पार्किंग असून एकुण पाच मजले आहेत. प्रत्येक मजल्यावर चार सदनिका असून

(6)

त्याप्रमाणे बांधकाम सुरु आहे.

10] उपरोक्त नमुद बांधकामातील "वेदांत-III" मधील ए विंग या इमारतीतील सदनिका म्हणजेच कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना विक्री करण्याचे ठरविले.

11] सदर "वेदांत-III" या प्रोजेक्टकरीता संमती देणार यांनी यापुर्वी श्री.कुणाल संन्याशिव या वास्तुविशारद (आर्किटेक्ट) यांची नेमणुक केलेली होती तसेच लिहुन देणार यांनी देखील श्री.कुणाल संन्याशिव यांची आर्किटेक्ट म्हणुन नियुक्ती केलेली आहे.

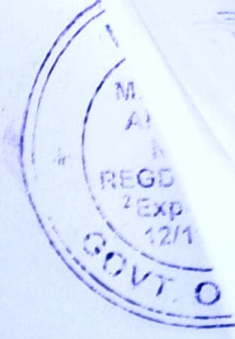
12] लिहुन देणार व संमती देणार यांनी "वेदांत-III" मधील ए विंग हा प्रोजेक्ट रियल इस्टेट रेग्युलेटरी अथॉरेटी यांचेकडे द रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अॅण्ड डेव्हलपमेंट) अॅक्ट 2016 चे तरतुदी अन्वये P51600051218 नंबर अन्वये दि.08.06.2023 रजिस्टर्ड केलेला आहे.त्याची प्रत प्रस्तुतचे दस्तास जोडलेली आहे.

13] लिहुन देणार यांनी "वेदांत-III" मधील ए विंग या प्रोजेक्टचे इमारतीकरीता स्ट्रक्चरल डिझाईन व ड्रॉईंग करीता श्री.योगेश थत्ते यांची स्ट्रक्चरल इंजिनिअर म्हणुन नेमणुक केलेली आहे.तसेच इमारतीचे बांधकाम पुर्ण होई पावेतो लिहुन देणार यांना आर्किटेक्ट व स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांची व्यावसायिक देखरेख मान्य राहिल.

14] लिहुन देणार हे कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे कायदेशिर मालक / कब्जेदार / विकसनकर्ते असुन त्या अनुषंगाने बांधकाम करीत असलेल्या ए विंग या इमारतीतील तयार होणाऱ्या सदनिका लिहुन देणार यांना वेगवेगळ्या खरेदीदारांना विक्री करण्याचा संपुर्णपणे हक्क असुन त्या अनुषंगाने लिहुन देणार ही खरेदीदारांकडुन मोबदला रक्कम स्विकारु शकतात.

15] लिहुन घेणार यांचे विनंतीवरुन लिहुन देणार यांनी मिळकतीचे टायटल बाबतचे सर्व कागदपत्र तसेच लिहुन देणार यांचे आर्किटेक्ट श्री.कुणाल संन्याशिव यांचेकडुन तयार करण्यात आलेला प्लॅन, डिझाईन व इतर तपशिल तसेच रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अॅण्ड डेव्हलपमेंट) अॅक्ट 2016 व त्याचे नियम व उपनियम या अनुषंगाने आवश्यक दस्त लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना त्यांचे टायटल बाबतचे खात्री करीता दाखविलेले आहे तसेच सदर कागदपत्रापैकी आवश्यक ते कागदपत्र या दस्तास जोडण्यात आलेले आहे.तसेच टायटलचे कागदपत्रांचा तपशिल खालीलप्रमाणे.

अ. लिहुन देणार यांचे वकिल अॅड.आनंद वसंतराव खैरनार/ अॅड.प्रमोद रामचंद्र इंगळे यांचे मार्फत देण्यात आलेला टायटल रिपोर्ट.



- ब. मिळकतीचा 7/12 उतारा.
 क. नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून मंजुर करण्यात आलेला बिल्डींग प्लॅन.
 ड. लिहून घेणार यांना विक्री करीत असलेल्या सदनिका व त्याचा तपशिलचा नकाशा.

16] कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करणेकामी लिहून देणार व संमती देणार यांनी वेळोवेळी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक तसेच इतर स्थानिक संस्थेकडून बिल्डींग प्लॅन, तपशिल इलेवेशन सेक्शनस सदरील इमारतीकरीता मंजुर करून घेतलेले असून बांधकाम पूर्ण करणेकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या उर्वरित परवानग्या लिहून देणार यांनी प्राप्त केलेल्या आहेत. तसेच आवश्यक त्या परवानग्या घ्यावयाच्या आहेत.

17] कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करणेकामी संमती देणार व लिहून देणार लिहून देणार यांनी नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडून परवानगी प्राप्त केलेली असून सदर परवानगी नुसार काही अटी, शर्ती व बंधने ठाकलेली आहे त्याचे तंतोतंत पालन लिहून देणार यांनी करावयाचे आहे.

18] उपरोक्त नमुद केलेल्या प्लॅन प्रमाणे लिहून देणार यांनी कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट नं. 1 यावर ए विंग या इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे.

19] कलम 1अ मध्ये तयार होणाऱ्या "वेदांत-III" मधील ए विंग या इमारतीतील सदनिका म्हणजेच कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडे लिहून घेणार यांना विक्रीकरणे कामी विनंती केली. सदर सदनिकेचे कारपेट क्षेत्र व बाल्कणीचे क्षेत्र कलम 1ब मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे आहे. कारपेट क्षेत्र म्हणजेच सदनिकेची वापरण्यात येणारी तळ जागा ज्यात सदनिकेचे अंतर्गत पार्टीशन वॉल समाविष्ट असेल तसेच कारपेट क्षेत्रात बाहेरील भिंती, सर्व्हिस शाफ्ट, सदनिके लगतची बाल्कनी, ओपन टेरेस व वरांडा यांचे क्षेत्र समाविष्ट असणार नाही.

20] उभयतांनी एकमेकांना दाखविल्यानुसार तसेच मान्यता व विश्वास दिल्यानुसार उभयतांचे दरम्यान ठरलेल्या अटी व शर्तीचे तसेच लागू असलेल्या कायदानुसार खालील अटी व शर्तीवर उभयतां प्रस्तुतचा करारनामा लिहून व नोंदवून देत व घेत आहे. उभयतांमध्ये कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेल्या सदनिका मिळकतीची उक्ती किंमत रक्कम रु. 30,00,000/- (अक्षरी रु. तीस लाख मात्र) इतकी ठरली असून सदर रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना प्रस्तुतचे दस्तात पुढे नमुद केल्याप्रमाणे लिहून देणार यांना देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

(8)

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

1. लिहुन देणार यांनी नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून वेळोवेळी प्राप्त केलेला मंजूर नकाशाप्रमाणे लिहुन देणार हे कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट नं.1 या मिळकतीवर तळ + पाच मजले आहेत त्याप्रमाणे बांधकाम सुरु केलेले आहे. जर लिहुन देणार यांना बांधकाम नकाशात काही बदल करावयाचा असल्यास तसेच सदर बदल करतांना लिहुन घेणार यांचे सदनिकेत काही बदल होत असल्यास लिहुन घेणार यांचेकडून पुर्व परवानगी घ्यावयाची आहे. तसेच शासकिय संस्था अथवा प्रचलित कायद्यातील तरतुदीने काही बदल करण्याची आवश्यकता असल्यास लिहुन देणार यांनी सदर बदल लिहुन घेणार यांचे परवानगी शिवाय करावयाचे आहे.

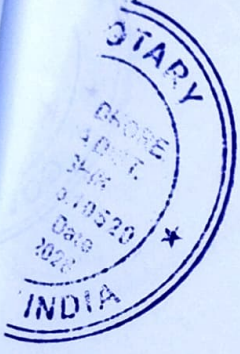
अ. कलम 1अ मध्ये तयार होणाऱ्या "वेदांत-III" मधील ए विंग या इमारतीतील कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेली सदनिका मिळकत ही लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना सदनिकेचे कारपेट क्षेत्रा प्रमाणे उक्ती किंमत रक्कम रु.30,00,000/- (अक्षरी रु.तीस लाख मात्र) इतक्या किंमतीला विक्री करण्याचे ठरविले सदर किंमतीबाबत लिहुन घेणार यांचा कुठलाही वाद नाही. सदर किंमतीचा भरणा लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना खालीलप्रमाणे दिलेला आहे व द्यावयाचा आहे.

रक्कम रुपये	तपशिल
1. 11,000/-	(अक्षरी रु.अकरा हजार मात्र) लिहुन घेणार यांनी त्यांचे बँक ऑफ बडौदा येथील खात्यातून लिहुन देणार यांचे ॲक्सीस बँक लि. येथील खात्यात दि.30.12.2023 रोजी आरटीजीएस अन्वये ट्रान्सफर केले. भरण्याबाबत तक्रार नाही.
2. 29,89,000/-	(अक्षरी रु.एकोणतीस लाख एकोणनव्वद हजार मात्र) लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना वित्तीय संस्थेकडून कर्ज अथवा योग्य ती व्यवस्था करून द्यावयाचे आहे.
30,00,000/-	एकुण किंमत. (अक्षरी रु.तीस लाख मात्र)

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

1. एकुण मोबदल्याच्या 20% इतकी प्लिंथ कम्प्लिशन नंतर लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.
2. एकुण मोबदल्याच्या 12% इतकी इमारतीचा पहिला स्लॅब झाल्यानंतर लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.





(9)

3. एकुण मोबदल्याच्या 12% इतकी इमारतीचा दुसरा स्लॅब झाल्यानंतर लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.
4. एकुण मोबदल्याच्या 12% इतकी इमारतीचा तिसरा स्लॅब झाल्यानंतर लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.
5. एकुण मोबदल्याच्या 12% इतकी इमारतीचा चौथ्या स्लॅब झाल्यानंतर लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.
6. एकुण मोबदल्याच्या 10% इतकी इमारतीचा पाचवा स्लॅब झाल्यानंतर लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.
7. एकुण मोबदल्याच्या 10% इतकी इमारतीचा सहावा स्लॅब झाल्यानंतर लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.
8. एकुण मोबदल्याच्या 3% इतकी इमारतीचे विट काम पुर्ण झाल्यानंतर लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.
9. एकुण मोबदल्याच्या 2% इतकी इमारतीचे आतील प्लॅस्टरचे काम पुर्ण झाल्यानंतर लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.
10. एकुण मोबदल्याच्या 2% इतकी इमारतीचे बाहेरील प्लॅस्टरचे काम पुर्ण झाल्यानंतर लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.
11. एकुण मोबदल्याच्या 2% इतकी इमारतीचे प्लोअरिंगचे काम पुर्ण झाल्यानंतर लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.
12. एकुण मोबदल्याच्या 2% इतकी इमारतीचे कलर व इलेक्ट्रीकचे काम पुर्ण झाल्यानंतर लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.
13. एकुण मोबदल्याच्या 1% इतकी सदनिकेचा ताबा देतेवेळी किंवा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यानंतर यापैकी जी गोष्ट लवकर होईल त्यावेळी लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.

ड. उभयतांमध्ये ठरलेल्या मुळ किंमतीत कुठल्याही प्रकारची वाढ करण्यात येणार नाही. तथापी जर स्थानिक संस्थेने डेव्हलपमेंट चार्जेस मध्ये वाढ केल्यास अथवा इतर करामध्ये कुठल्याही प्रकारची वाढ केल्यास उभयतांमधील किंमत वाढविण्यात येईल. लिहुन देणार यांनी वाढीव किंमत लिहुन घेणार यांचेकडे मागणी करते वेळी ज्या कारणाने किंमत वाढत आहे. त्याबाबत प्रसिध्द झालेले नोटीफीकेशन, ऑर्डर, नियम या बाबी मागणी पत्रा सोबत द्यावयाच्या आहेत. सदर वाढीव रक्कम त्यापुढील लिहुन देणार यांना द्यावयाच्या रक्कमेसोबत लिहुन घेणार यांनी द्यावयाच्या आहेत.

इ. लिहुन देणार व संमती देणार यांनी मिळकतीचे नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून कम्प्लिशन / ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट प्राप्त केल्यानंतर त्यांनी लिहुन घेणार यांना दिलेल्या कारपेट क्षेत्राची खात्री करून घ्यावयाची आहे. सदर क्षेत्रात कुठल्याही प्रकारचा बदल झाल्यास सदर बदल एकुण क्षेत्राच्या 3% पेक्षा जास्त नको. जर सदनिकेचे कारपेट क्षेत्र नमुद केलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी झाल्यास लिहुन देणार यांनी कमी झालेल्या क्षेत्राची रक्कम लिहुन घेणार यांना 45 दिवसांत नियमांत नमुद केल्याप्रमाणे व्याजासह परत द्यावयाची आहे. तसेच

नमुद केलेल्या कारपेट क्षेत्रापेक्षा जर क्षेत्र वाढीव भरल्यास लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांचेकडे सदर क्षेत्राची त्यांचे दरम्यान कलम 1अ मध्ये ठरल्याप्रमाणे हिशोब करुन प्रती चौ.मीटर दराने मागणी करावयाची आहे.

ई. लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना दिलेली रक्कम लिहुन घेणार हे कुठल्याही स्लॅब मध्ये अॅडजस्ट करावयाची आहे.त्याबाबत लिहुन घेणार हे कुठलीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत.

2. नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून इमारत नकाशा मंजुर करतवेळी त्यांनी दिलेल्या अटी व शर्तीचे तंतोतंत पालन करण्याचे लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना कब्जा देईपावेतो तसेच मिळकतीचे नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून कॅम्पलेशन सर्टिफिकेट प्राप्त होईपावेतो मान्य व कबुल केलेले आहे.

2.1 लिहुन देणार यांनी नमुद केलेल्या वेळेत प्रोजेक्ट पुर्ण करावयाचा असुन लिहुन घेणार यांना सदनिकेचा ताबा घावयाचा आहे.तसेच बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतर इमारतीचे कॉमन एरिया सर्व इमारत धारकांचे स्वाधीन करावयाचा आहे.तशाच प्रकारे लिहुन घेणार यांनी उभयतांमध्ये ठरल्यानुसार वेळोवेळी रक्कम लिहुन देणार यांना पेमेंट शेड्युल मध्ये नमुद केलेल्याप्रमाणे घावयाचे आहे.पेमेंट शेड्युल प्रमाणे लिहुन घेणार यांनी रक्कम न दिल्यास सदर करारनामा रद्द करण्याचा अधिकार लिहुन देणार यांना राहिल.

3. लिहुन देणार हे खात्रीने सांगतात की, कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर आज रोजी बिल्डींग प्लॅन प्रमाणे बांधकाम ग्राह्य आहे.तसेच भविष्यात वाढीव एफएसआय मिळाल्यास अथवा नविन नियमानुसार वाढीव टि.डी.आर. घेवुन वाढीव बांधकाम करणार आहेत.सदर बाब लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना सांगितलेली असुन त्याबाबत लिहुन घेणार हे कुठलाही वाद उपस्थित करणार नाहीत.तसेच वाढीव बांधकाम संपुर्णपणे लिहुन देणार यांचे मालकीचे राहिल.तसेच लिहुन घेणार यांनी टेरेसवर मालकी हक्क दाखवावयाचा नाही.

4. लिहुन देणार यांनी नमुद केलेल्या वेळेत इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करावयाचे असुन लिहुन घेणार यांना सदनिकेचा कब्जा घावयाचा आहे. यदाकदाचित लिहुन देणार यांचेकडून वेळेत बांधकाम पुर्ण न झाल्यास लिहुन घेणार यांची सदर प्रोजेक्टमधुन बाहेर पडण्याची इच्छा नसल्यास लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना त्यांचेकडून प्राप्त रक्कमेवर उशीर झालेल्या महिन्यांकरीता नियमानुसार ताबा देईपावेतो बँक दराप्रमाणे व्याज घावयाचे आहे.तसेच लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना ठरलेल्या वेळेत मोबदल्याची रक्कम न दिल्यास लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना एमसीएलआर + 2% बँक दराप्रमाणे व्याज घावयाचे आहे.



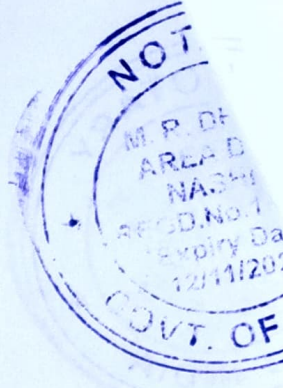
4.1 वर नमुद केल्याप्रमाणे जर लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना वेळेत रक्कम (कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीस येणाऱ्या करांसह) न दिल्यास तसेच मोबदल्यापोटी देण्यात येणाऱ्या रक्कमेच्या प्रस्तुत दस्तात नमुद केल्याप्रमाणे तीन हप्ते न दिल्यास लिहुन देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करू शकतात त्याकरीता लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना दिलेल्या पत्त्यावर रजिष्टर पोष्टाने अथवा ई-मेल द्वारे 15 दिवस मुदतीची नोटीस पाठवावयाची आहे. सदर नोटीसीमध्ये नमुद केलेल्या वेळेस लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांचे समाधान न केल्यास लिहुन देणार हे सदरचा करारनामा रद्द करतील.

5. कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर तयार होणाऱ्या इमारतीस व सदनिका मिळकतीस लिहुन देणार यांचे मार्फत पुरविण्यात येणाऱ्या सुविधा प्रस्तुतचे दस्तात पुढे नमुद केलेल्या आहेत.

6. लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना जुन 2026 पावेतो मिळकतीचा कब्जा द्यावयाचा आहे. जर लिहुन देणार यांनी त्यांचे हातात नसलेल्या कारणामुळे सदर कब्जा ठरलेल्या तारखेस न दिल्यास अथवा देण्यास नकार दिल्यास लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना दिलेली रक्कम लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना कलम 4 मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे व्याजासह परत करावयाची आहे.

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

1. युद्ध, दैवी प्रकोप, गडबड गोंधळ अथवा दंगल.
2. सरकारकडून अथवा लोकाधिकारी अथवा सक्षम अधिकारी तसेच कोर्टाकडून कुठल्याही प्रकारची नोटीस, आदेश, नियम तसेच नोटीफिकेशन आल्यास.
3. भरण्याच्या तपशिलामध्ये नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन घेणार यांनी हप्त्याची रक्कम न दिल्यास.
4. लिहुन घेणार यांनी सांगितलेल्या मिळकतीत बदल, ज्यादा सुविधा करणेसाठी अगर कामांसाठी जास्त वेळ लागल्यास.
5. बांधकामाचे साहित्य जसे रेती, स्टील, सिमेंट, विटा व इतर अनुषंगिक साहित्य तसेच पाणी व विज यांचा तुटवडा झाल्यास.
6. महानगरपालिका, महावितरण, रेव्हेंयु खाते अगर इतर शासकिय कार्यालयाकडून बांधकामाशी संबंधीत परवानग्या, एनओसी व इतर कागदपत्र वेळेत न मिळाल्यास.
7. कुठलाही साथीचा आजार अथवा महामारी.
8. लिहुन देणार / प्रमोटर यांचे अखत्यारी बाहेरील कारण असल्यास.



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

7.1. लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना नोटीस दिल्यापासुन लिहुन घेणार यांनी 15 दिवसाचे आंत कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घ्यावयाचा आहे.

7.2. लिहुन देणार यांचेकडून कब्जा घेणेबाबत नोटीस प्राप्त झाल्यानंतर लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना मोबदल्याची संपुर्ण रक्कम तसेच शासकिय कर याची संपुर्ण रक्कम द्यावयाची आहे. त्यानंतर लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना मिळकतीचा कब्जा द्यावयाचा असुन त्याकरीता कब्जापावती करुन द्यावयाची आहे. तसेच बांधकाम वापराचा दाखला प्राप्त झालेपासुन लिहुन देणार यांनी तीन महिन्याचे आंत लिहुन घेणार यांचे लाभात कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे डीड ऑफ अपार्टमेंट / खरेदीखत / ट्रान्सफर डीड लिहुन व मे. दुय्यम निबंधक साो. नाशिक यांचे कार्यालयात नोंदवुन द्यावयाचे आहे. तसेच सदर दस्त नोंदवुन घेण्याची सर्वस्वी जबाबदारी ही लिहुन घेणार यांची राहिल. तसेच लिहुन घेणार यांनी मुदतीत ताबा न घेतल्यास सर्व सदनिका धारकांकरीता लागु असणारा मॅटेनन्स देणे लिहुन घेणार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

8. लिहुन घेणार यांनी अथवा त्यांचे वतीने राहणाऱ्या व्यक्तींनी कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा उपयोग फक्त राहणेकरीताच करावयाचा आहे. तसेच पार्किंग चा उपयोग फक्त वाहन ठेवण्यासाठीच करावयाचा आहे.

9. लिहुन देणार व संमती देणार हे "वेदांत-III ए विंग व बी विंग" या नावाने इमारतीचे महाराष्ट्र ओनरशिप ऑफ फ्लॅट अॅक्ट 1963 अथवा महाराष्ट्र अपार्टमेंट अॅक्ट 1970 चे तरतुदीस व नियमांस अनुसरुन डिक्लरेशन नोंदवतील नोंदवतील अथवा महाराष्ट्रा को. ऑप. सोसायटीज अॅक्ट अन्वये सोसायटी स्थापन करुन 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.

9.1 कलम 1 मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत अपार्टमेंट/सोसायटी ची स्थापन झाल्यानंतर लिहुन देणार व संमती देणार यांनी इमारतीचे सर्व राईट्स, टायटल व इंटरेस्ट 3 महिन्याचे आंत सदर अपार्टमेंट च्या नांवाने हस्तांतरीत करुन द्यावयाचे आहे.

9.2 लिहुन देणार यांनी कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घेण्याबाबत लिहुन घेणार यांना लेखी नोटीस दिल्यानंतर लिहुन घेणार हे त्यांचे

हिश्यानुसार (सदनिकेच्या कारपेट क्षेत्राच्या हिश्यानुसार) खालील रक्कम लिहुन देणार यांना देण्यास बांधील राहतील. कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीचे कर, स्थानिक कर, बेटरमेंट चार्जेस, वॉटर चार्जेस, इन्शुरन्स, कॉमन लाईट्स, दुरुस्त्या, वॉचमन, सफाई कामगार यांचे पगार, इमारतीचे अथवा जागेचे मॅटेनन्स चार्जेस.

लिहुन देणार यांनी इमारतीचे हस्तांतरण अपार्टमेंटचे कमिटी मॅबरकडे केल्यानंतर सर्व सभासद ठरवतील त्याप्रमाणे लिहुन घेणार यांनी मॅटेनन्सची रक्कम अदा करावयाची आहे. तसेच सदनिकेचे लिहुन घेणार यांनी अपार्टमेंट/सोसायटी चे नांवे मॅटेनन्स डीपॉजिटची रक्कम चेक अन्वये द्यावयाची असुन सदर रक्कम अपार्टमेंट/सोसायटी चे खात्यात जमा करण्यात येईल व त्यातुन दैनंदिन/दरमहा/वार्षिक लागणारा मॅटेनन्सचा खर्च करावयाचा आहे. यदाकदाचित आवश्यकता भासल्यास लिहुन घेणार व अपार्टमेंट/सोसायटी चे इतर सदस्य यांनी मिटींग मध्ये वाढीव मॅटेनन्स ठरवावयाचा आहे तो सर्वावर व लिहुन घेणार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

10. उभयतांमध्ये ठरलेली किंमत ही ताबा देईपर्यंत देण्यात येणाऱ्या करा व्यतिरिक्त असेल. सदर किंमती व्यतिरिक्त जीएसटी व इतर शासकिय अनुषंगिक कर या करीता लागणारी रक्कम तसेच लाईट मीटर, पाणी मीटर या करीता लागणारा खर्च लिहुन देणार यांनीच करावयाचा आहे.

11. कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचे सदनिका मिळकतीचे अॅग्रीमेंट फॉर सेल तसेच डीड ऑफ अपार्टमेंट या करीता लागणारी लिगल फीज, प्रोफेशनल अॅडव्होकेट फी यासाठी खर्च लिहुन देणार यांनीच करावयाचा आहे.

12. सदर करारनाम्यासाठी लागणारे स्टॅम्प ड्युटी व रजिस्ट्रेशन चार्जेस ही रक्कम लिहुन देणार यांनी सोसावयाची आहे. तसेच अंतीम हस्तांतरणाचा खर्च लिहुन देणार यांनीच करावयाचा आहे.

13. कलम 1अ मध्ये तयार होणाऱ्या इमारतीचे अपार्टमेंट/सोसायटी/कंपनीचे लाभात अंतिम हस्तांतर करणे कामी लागणारी स्टॅम्प ड्युटी व रजिस्ट्रेशन फी कामी लागणारी रक्कम लिहुन घेणार यांनी त्यांचे हिशयेनुसार येणारी रक्कम लिहुन देणार यांना विनातक्रार द्यावयाची आहे.

14. 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 हिशयेराशीप्रमाणे करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

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

[1] कलम 1 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 असुन लिहुन देणार यांना सदर मिळकत विकसित करण्याचा कायदेशिर हक्क व अधिकार आहे.

[2] लिहुन देणार यांना मिळकत विकसित करणेकामी कायदेशिर हक्क व अधिकार असुन लिहुन देणार यांनी बांधकामाकामी सक्षम अधिकाऱ्यांकडुन आवश्यक परवानग्या प्राप्त केलेल्या आहेत. तसेच बांधकाम पुर्ण करणेकामी वेळोवेळी लागणाऱ्या परवानग्या लिहुन देणार हे प्राप्त करतील.

[3] आजपावेतो कुठल्याही कोर्टासमोर मिळकतीबाबत तसेच प्रकल्पाबाबत दावा प्रलंबित नाही.

[4] कलम 1 मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीबाबत तसेच प्रकल्पाबाबत आवश्यक त्या परवानग्या सक्षम अधिकाऱ्यांकडुन कायदेशिरपणे प्राप्त केलेल्या असुन यापुढे लागणाऱ्या परवानग्या देखील कायदेशिर पध्दतीने घेण्यात येईल.

[5] प्रस्तुतचे दस्त लिहुन देण्याचा हक्क लिहुन देणार यांना असुन लिहुन देणार यांनी असे कुठलेही कृत्य केले नाही किंवा करणार नाही ज्याने लिहुन घेणार यांच्या प्रस्तुत दस्ताने प्राप्त झालेल्या हक्क व अधिकारास बाधा होईल.

[6] लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांचे हक्कास बाधा पोहचेल अशा कुठल्याही प्रकारचा करारनामा सदनिका अथवा जागेबाबत कुठल्याही व्यक्ती/ संस्थेबरोबर केलेला नाही.

[7] प्रस्तुतच्या दस्तात नमुद केल्याप्रमाणे लिहुन देणार यांना सदर सदनिका मिळकत लिहुन घेणार यांना विक्री करणेकामी कुठलेही बंधन नाही.

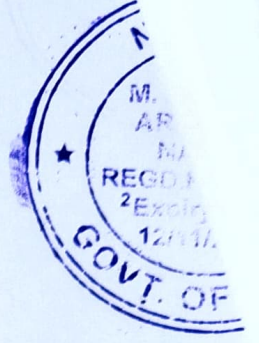
[8] बांधकामाचे अंतिम हस्तांतरण करतेवेळी लिहुन देणार यांनी मिळकती कायदेशिर व व्यवस्थितपणे सामाईक क्षेत्रासह अपार्टमेंट/सोसायटीचे सर्व खरेदीदारांना ताबा द्यावयाचा आहे.

[9] कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत कुठल्याही प्रकल्पा अंतर्गत अक्वायर अथवा रिझर्व झालेली नाही अथवा त्याबाबत अद्यापपावेतो कुठल्याही प्रकारची नोटीस लिहुन देणार यांना प्राप्त झालेली नाही.

16. लिहुन घेणार अथवा ज्यांचे ताब्यात कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत राहिल अथवा त्यांचे वतीने राहणाऱ्या व्यक्तीवर खालील गोष्टी बंधनकारक राहतील.

[1] कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा ताबा घेतल्यापासुन सदर मिळकत योग्य स्थितीत मंटेन ठेवायची आहे. कुठल्याही बेकायदेशिर कृत्यासाठी वापर करायचा नाही. इमारतीला धोका पोहचेल अशा कुठलाही बदल स्थानिक संस्थेच्या परवानगी शिवाय करावयाचा नाही.

[2] कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीत ज्वालामुखी, स्फोटक अथवा हानिकारक वस्तु ठेवावयाच्या नाही तसेच कायद्याने बंधनकारक अशा कुठल्याही वस्तु ठेवायच्या नाही. तसेच कुठल्याही अवजड वस्तुची 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 यांनी स्वखर्चाने करावयाची आहे.

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

[4] लिहुन घेणार यांनी अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमिटेड कंपनी अथवा लिहुन देणार यांचे परवानगी शिवाय सदनिका अथवा सदनिका उध्वस्त होईल असे कृत्य करावयाचे नाही. सदनिकेत अथवा भागात कुठलीही बदल अथवा भर टाकावयाची नाही. इमारतीचे इलेक्शन अथवा बाहेरील कलर मध्ये बदल करावयाचा नाही. सदनिकेत व लगतचे भाग, सेवर्स, ड्रेनेज व पाईप्स चांगल्या कंडीशन मध्ये ठेवायचे आहे जेणेकरून छप्परला आधार व इमारतीचे इतर भाग सुस्थितीत राहिल तसेच कुठलाही भाग कोरावयाचा नाही अथवा ज्याने कॉलम्स, बिम्स, भिंती, स्लॅब किंवा आरसीसी किंवा स्ट्रक्चरला धोका होईल असे कृत्य करावयाचे नाही.

[5] कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत व सदनिका धारक यांनी कब्जा घेतल्या नंतर एकत्रितरित्या इमारतीचा इन्शुरन्स काढून घ्यावयाचा आहे. तसेच इमारतीचे इन्शुरन्स रदद् होईल, रदद् करण्याजोगा होईल अथवा ज्यादा प्रिमिअम (हप्ता) द्यावा लागेल असे कृत्य करावयाचे नाही.

[6] इमारतीचे कॅम्पाऊंड मध्ये अथवा कुठल्या भागात अथवा इमारतीत सदनिकेमधुन कुठल्याही प्रकारचा केर, कचरा, घाण अथवा इतर अनावश्यक वस्तु फेकायच्या नाहीत.

[7] स्थानिक संस्थेने, सरकारने, पाणी सप्लाय, विज पुरवठा अथवा इतर सुविधा पुरविणे कामी लागणारे सिव्क्युरिटी डिपॉझिट लिहुन देणार यांचे मागणी नंतर 15 दिवसांत लिहुन घेणार यांनी द्यावयाचे आहे.

[8] लिहुन घेणार यांनी कलम 1ब 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 लिहुन घेणार यांनी सोसावयाचे व भरावयाचे आहे.

[9] लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना सदर करारनाम्यात ठरल्यानुसार संपुर्ण रक्कम दिल्याशिवाय सदनिका कोणालाही भाड्याने, पोट भाड्याने, हस्तांतर करणे, नावे करणे, ताबा देणे अथवा त्रयस्थ इसमाचा हक्क प्रस्तापित करावयाचा नाही.

[10] 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 लिहुन घेणार

यांनी करावयाचे आहे. तसेच इमारतीचे देय रक्कम जसे कर, खर्च न चुकता नियमित प्रामाणिक पणे द्यावयाचे आहे.

[11] अपार्टमेंट/सोसायटी चे लाभात इमारतीचे हस्तांतर होईपावेतो लिहुन देणार त्यांचे कायदेशिर प्रतिनिधी, सर्व्हेयर, एजन्ट, कारागिरा सह अथवा व्यतिरिक्त योग्य वेळी इमारतीत अथवा सदनिकेत तपासणी तसेच स्थिती बघणेकरीता परवानगी द्यावयाची आहे.

16. सदर करारात अशी कुठलीही गोष्ट समाविष्ट नाही अथवा दर्शवित नाही की, सदनिका अथवा प्लॉट अथवा इमारत अथवा याचा काही भाग हस्तांतर केले आहे. कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेल्या जमिन मिळकतीचे इमारतीचे फेडरेशनचे लाभात हस्तांतर होईपावेतो तसेच इमारतीचे अपार्टमेंट/सोसायटी/लिमिटेड कंपनीचे ताब्यात हस्तांतर करेपर्यंत लिहुन घेणार यांनी सदनिके व्यतिरिक्त असलेली मोकळी जागा, लॉबी जिना, गच्ची, रिक्रिएशन स्पेसेस यावर हक्क सांगावयाचा नाही.

17. सदर करारनामा नोंदविलेनंतर लिहुन देणार यांनी सदनिकेवर कुठलेही गहाण अथवा बोजा निर्माण करावयाचा नाही यदाकदाचीत तसे आढळल्यास कुठल्याही कारणाने अथवा प्रचलित कायदानुसार लिहुन घेणार यांचे हक्क व अधिकारास कुठलीही बाधा येणार नाही. त्याची संपुर्ण जबाबदारी लिहुन देणार यांची राहिल.

18. लिहुन देणार हे प्रस्तुतचा दस्त लिहुन घेणार यांचे लाभात लिहुन व नोंदवुन देत आहे. लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना भरण्यात नमुद केल्याप्रमाणे वेळोवेळी भरणा द्यावयाचा आहे. यदाकदाचीत भरण्यात नमुद केल्याप्रमाणे भरणा देण्यास लिहुन घेणार हे असमर्थ ठरल्यास त्यांनी लिहुन देणार यांना लेखी स्वरूपात असमर्थता कळवावयाची आहे. त्यानंतर सदरचा करारनामा रद्द करण्यात येवुन लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांचेकडुन घेतलेली रक्कम लिहुन घेणार यांना बिनव्याजी परत करावयाची आहे. त्यावेळेस लिहुन घेणार यांनी कोणताही वाद उपस्थित करावयाचा नाही.

19. प्रस्तुतचा करारनामा यातील शोड्युल सोबत जोडलेले दस्त नमुद मॅटर तसेच उभयतांमध्ये आपसमजुतीने, करारानुसार, अॅलॉटमेंट लेटर, पत्रव्यवहारा नुसार, लिखित अथवा तोंडी ठरल्याप्रमाणे सदनिकेबाबत आहे.

20. प्रस्तुतचे करारनाम्यात उभयतांचे लेखी संमतीने आवश्यकता भासल्यास कायदेशिररित्या दुरस्ती अथवा बदल करण्यात येईल.

21. प्रस्तुतचे करारात नमुद तरतुदी व तयार झालेल्या बंधने उभयतांनी समजुन मान्य केले असुन सदर नियम लिहुन घेणार यांना तसेच इमारतीत नविन येणार या सभासदास लागु राहिल तसेच सदर बंधने लिहुन घेणार यांनी हस्तांतर केलेल्या व्यक्तीस लागु राहतील.



22. जर सदर करारनाम्यातील एखादी तरतुद निरर्थक किंवा कायदानुसार अंमल बजावणी योग्य नसेल तर सदर तरतुदीमध्ये बदल करण्याचे अथवा काढून टाकणे ग्राह्य धरले जाईल जेणे करुन सदर करारनामा योग्य राहुन कायदाने नियम आणि अटींना अनुसरुन राहिल आणि करारनाम्यातील उर्वरित तरतुदी वैध राहतील आणि करारनामा नोंदवितेवेळी असल्याप्रमाणे अंमल बजावणीस पात्र राहतील.

23. लिहुन घेणार यांना दिलेली सदनिकेचे कारपेट क्षेत्राप्रमाणे व घोषणपत्रात नमुद असेल त्या प्रमाणे लिहुन घेणार यांना मालकी हक्क व मतदानाचा हक्क राहिल.

24. प्रस्तुतचे करारान्वये लिहुन घेणार यांना कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेल्या सदनिका मिळकतीत कायदेशिर हक्क व हितसंबंध प्रस्थापित झालेल आहे.

25. लिहुन घेणार यांनी सदरचा संपुर्ण करारनामा वाचला असुन समजावुन घेतलेला आहे.त्यानंतर लिहुन घेणार यांनी त्यावर सहया फोटो व आंगठे दिलेले आहे.त्यानुसार प्रस्तुतचा दस्त नोंदणकामी दाखल केलेला आहे.

26. लिहुन घेणार अथवा लिहुन देणार यांनी सदरचा करारनामा तसेच हस्तांतरण पत्र रजिस्ट्रेशन अॅक्टचे तरतुदीनुसार योग्य वेळेत दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात नोंदणीसाठी दाखल केलेला आहे आणि लिहुन देणार यांनी हजर राहुन सदर दस्त मान्य व कबुल केले आहे.

27. उभयतांनी दिलेल्या पत्यावर रजिष्टर्ड पोस्टाने तसेच ई-मेल आयडी वर पाठविलेली नोटीस प्राप्त झालेले ग्राह्य धरण्यात येईल, नाव पत्यात बदल झाल्यास उभयतांनी एकमेकांना लेखी स्वरुपात कळवावयाचे आहे.

28. कलम 1ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत लिहुन घेणार हे घेत असुन सदर सदनिकेबाबत आवश्यक ती माहीती द्यावयाची असल्यास अथवा मागणी करावयाची असल्यास लिहुन घेणार पैकी एकास नोटीस पाठविण्यात येईल व सदर नोटीस सर्व घेणारांना मिळाली असे ग्राह्य धरण्यात येईल.

29. उभयतांमध्ये कुठलाही वाद उपस्थित झाल्यास तो सामोपचाराने मिटवावयाचा आहे न मिटल्यास सदर वाद रेरा अॅक्ट 2016 नियम व अवलंबच्या तरतुदीनुसार रेरा अॅथॉरिटी (सक्षम अधिकारी) यांचेकडे आवश्यक ती दाद मागावयाची आहे.

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



येणे प्रमाणे सदरचा अॅग्रीमेंट फॉर सेल लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी राजीखुषीने व स्वसंतोषाने दोन साक्षीदारांच्या सहया करुन लिहून दिला व समक्ष हजर राहून त्यांचे समक्ष सहया करुन नोंदवुन दिला असे.

सोबत.

1. 7/12 उतारा.
2. बिल्डींग प्लॅन.
3. कमेंन्समेंट सर्टिफिकेट.
4. रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट ऑफ प्रोजेक्ट ग्रॅंटेड बाय रेरा.

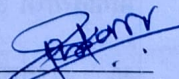
परिशिष्ट-अ

बांधकामाचे स्पेसिफिकेशन व सदनिकेमधील सुविधा

1. आरसीसी प्रेम स्ट्रक्चर.
2. बाहेरील भिंत 6 इंच जाडीची आणि आतील भिंत 4 इंच जाडीची.
3. सिंगल कोट फ्लॅस्टर राहिल व बाहेरील भिंती सिमेंट पेंटच्या असतील.
4. आतील भिंतीना नेरु प्लॅस्टर व त्यावर ऑईल बॉड असेल.
5. वायरींग हे कन्सील्ड असेल.
6. कन्सील्ड प्लंबींग राहिल.
7. अॅल्युमिनीअम स्लायडींग खिडक्या तसेच डासांची जाळी असेल व एम.एस.ग्रिल्स राहतील.
8. किचन प्लॅटफार्म व त्यातच स्टिल सिंक राहिल. तसेच किचन ओटयावर ग्लेज टाइल्स असेल.
9. बाथरुमला ग्लेज्ड टाइल व संडासमध्ये 4 फुट उंची पर्यत राहिल.
10. स्पार्टक टाइल्स प्रत्येक खोल्यांमध्ये असेल.
11. दरवाजांचे शटर फ्लश डोअर पॅंटेड तसेच चांगल्या क्वाॅलिटीच्या हार्डवेअर फिटींग मध्ये असेल.
12. सर्व फ्लॅट विक्री झाल्यानंतर लिफ्ट बसविण्यात येईल.

टिप : वरील सुविधा हया जनरल स्वरुपाच्या असून वरील सुविधांचे व्यतिरिक्त आणखी जादा सोयी व सुविधा अगर बांधकाम लागल्यास त्याचे वेगळे पैसे आगाऊ स्वरुपात दयावे लागतील.

श्री.समीर दत्तात्रय पुरकर


लिहून घेणार

न्यु अक्षरा कन्स्ट्रक्शन्स
भागिदारी संस्था तर्फे भागिदार
श्री.जगदिश बाळु नवले

लिहून देणार

1. सौ.रीमा हरीष हेमनानी
2. श्री.यश हरीष हेमनानी
यांचे विकसनकर्ते व जनरल मुखत्यार म्हणुन
वेदांत असोसिएट्स भागिदारी संस्था
तर्फे भागिदार
अ. कु.प्रिती पारसमल लोढा

ब. कु.श्रीतमा संजय कर

संमती देणार

:: साक्षीदार ::

1] _____

2] _____

समिर्कतात्रय पुस्तक

Parties are Identified by me

31/4/2028

ATTESTED

MUKUND R. DHORE
Advocate & Notary Govt of India
Disther Court Compound, Nasik-2

