

किंमत रुपये/-
मुल्यांकन रुपये/-
मुद्रांक शुल्क रुपये/-
नोंदणी फी रुपये/-
(मुल्यांकन विभाग क्र.8.3)

श्री

क र ञ ना मा

आज दिनांक माहे सन 2023 इसवी रोज ते दिवशी.

1. श्री.....,
वय वर्षे, धंदा : ,
PAN
Adhar No.
2. सौ.....,
वय वर्षे, धंदा : ,
PAN
Adhar No.
दोघेही राहणार :
.....
.....

लिहून
घेणार

यांसी -

मे.बी.वाय. बिल्डर्स अॅन्ड डेव्हलपर्स
भागीदारी फर्म, यांचा नोंदणीकृत पत्ता :
एन-44/सी.बी.2/7/2, पेठे हायस्कूल समोर,
त्रिमुर्ती चौक, सिडको, नाशिक-422 009.
PAN AAKFB 4144 N
तर्फे भागीदार -

लिहून
देणार

1. श्री.संजय माधवराव भावसार,
वय 52 वर्षे, धंदा : शेती व व्यापार,
PAN AAQPB 9845 A
Adhar No.6863 8267 8384
2. श्री.गणेश वसंत येवले,
वय 47 वर्षे, धंदा : शेती व व्यापार,
PAN AAPPY 0260 P
Adhar No.9396 4169 7368
पत्ता :एन-44/सी.बी.2/7/2, पेठे हायस्कूल समोर,
त्रिमुर्ती चौक, सिडको, नाशिक-422 009.

...2/-

: 2 :

कारणे करारनामा लिहून देतो की,

1) अ) संपूर्ण मिळकतीचे वर्णन :- तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी मौजे चुंचाळे या गावचे शिवारातील, नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील गट नंबर 103/1/ब/2/103/1क/2, यातील फायनल मंजूर ले-आऊट प्लॅनमधील बिनशेती प्लॉट नंबर 1, क्षेत्रफळ 1919.00 चौरस मिटर्स, बिनशेती आकार रुपये 2533-08 पैसे, यांसी चतुःसिमा :-

दिशा : ले-आऊट प्लॅनप्रमाणे

पूर्वेस : याच ले-आऊट मधील एमएसईबी साठी ठेवलेली जागा, ओपन स्पेस व लागू गट नंबर 103/1क/1 मधील प्लॉट नंबर 1

पश्चिमेस : लागू गट नंबर 103/2

दक्षिणेस : लागू गट नंबर 103/2 व लागू गट नंबर 103/1क/1 मधील प्लॉट नंबर 30

उत्तरेस : 30.00 मिटर रुंदीचा डी.पी.रोड

(सदरहू मिळकतीचा पहिल्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशिलवार वर्णन केलेला असून यापुढे सदरहू मिळकतीचा "निर्देश प्रकल्पाची" जमीन असा केला आहे)

ब) तुम्हांस खरेदी द्यावयाच्या मिळकतीचे वर्णन :- वर कलम अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर आम्ही श्री गणेश पार्क या नांवाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे. (यापुढे उक्त इमारत असा निर्देश केला आहे). सदरहू प्रकल्पात एकूण दोन इमारतीचे बांधकाम करावयाचे आहे. त्यापैकी विंग-ए व विंग-बी मिळून एक इमारत असून दुसरी इमारतीत विंग-सी यांचा समावेश आहे. सदरहू इमारतीपैकी विंग या इमारतीमधील मजल्यावरील रहिवासी फ्लॉट नंबर ची मिळकत यांसी चटई क्षेत्रफळ चौरस मिटर्स (सदरहू फ्लॉटला लागून असलेल्या बाल्कनीचे चटई क्षेत्रचौरस मिटर्स वापरण्याचे हक्कासह), यांसी चतुःसिमा :-

पूर्वेस :

पश्चिमेस :

दक्षिणेस :

उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतुःसिमेंतील फ्लॉटची मिळकत

2अ) वर कलम 1-अ यांत केलेली मिळकत आम्ही दिनांक 23/01/2023 रोजी 1.श्री.सुरेश उर्फ नरेंद्र पांडुरंग मुसळे व 2.श्री.उमाकांत माधव कोठावदे यांचेकडून कायम फरोक्त खरेदी घेतलेली असून सदरचे खरेदीखत मे. सह दुय्यम निबंधक साहेब वर्ग-2, नाशिक-1 यांचे कार्यालयांत दस्तऐवज क्रमांक 816 अन्वये दिनांक 23/01/2023 रोजी नोंदविलेले आहे. त्यानुसार आमचे नांव सदरहू मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटसला नोंद नंबर 21583 अन्वये दाखल करण्यात आलेले आहे.

2ब) वर कलम 1-अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकती करिता लागणारा 601.36 चौरस मिटर्स क्षेत्राचा टी.डी.आर. आम्ही दिनांक 22/03/2023 रोजी जे.एम.ठक्कर

...3/-

: 3 :

डेव्हलपर्स प्रा.लि.अधिकार प्राप्त व्यक्ती गौरव जितेंद्र ठक्कर यांचेकडून कायम फरोक्त खरेदी घेतलेला असून सदरचे खरेदीखत मे.सह दुय्यम निबंधक साहेब वर्ग-2, नाशिक-5 यांचे कार्यालयांत दस्तऐवज क्रमांक 3749 अन्वये दिनांक 22/03/2023 रोजी नोंदविलेले आहे.

2ब) वर कलम 1-अ यांत वर्णन केलेली मिळकत ही मंजूर ले-आऊट मधील असून सदर मिळकतीचा फायनल ले-आऊट प्लॅन मे.उप संचालक, नगर नियोजन विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडील जा.नं. ननिवि/अंतिम/02/2022 दिनांक 17/05/2022 अन्वये मंजूर झालेला आहे.

2क) वर कलम 1-अ यांत वर्णन केलेली मिळकत ही मे. जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांचेकडील आदेश क्रमांक :मह/कक्ष-3/बि.शे.प.क्र./400/2010 अन्वये निवासी प्रयोजनासाठी बिनशेतीकडे वर्ग झालेली असून सनद मे.तहसिलदार साहेब नाशिक यांनी त्यांचेकडील क्र.आस्था-1/रजि.नं./47/2022 दिनांक 19/04/2013 अन्वये दिलेली आहे. त्याबद्दलची नोंद नंबर 20685 रेकॉर्ड ऑफ राईटसला मंजूर करण्यात आलेली आहे. तसेच मे.तहसिलदार साहेब नाशिक यांचेकडील आदेश क्रमांक : आस्था-1./42-ब/एस.आर./70/2023 अन्वये दिनांक 05/04/2023 रोजी क्षेत्र 230.30 चौ.मि. क्षेत्राची मिळकत वाणिज्य कारणासाठी बिनशेतीकडे वर्ग झालेली आहे.

2ड) वर कलम 1-अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवरील इमारतीचा बिल्डींग प्लॅन मे. एक्झिक्युटिव्ह इंजिनियर, टारुन प्लॅनिंग डिपार्टमेंट, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडील कमेन्समेंट सर्टिफिकेट नंबर एलएनडी/बीपी/बी 2/338/2023 दिनांक 27/03/2023 अन्वये मंजूर झालेला आहे.

2इ) वर कलम 1अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकती करिता नाशिक महानगरपालिकेचे नियमानुसार आणखी टी.डी.आर. ची आवश्यकता असल्यास तो टी.डी.आर. आम्ही आमच्या पदरखर्चाने खरेदी घेऊन सदरहू मिळकतीवर वापरणार आहोत.

2प) याप्रमाणे वर कलम 1-अ यांत वर्णन केलेली मिळकत ही आमचे स्वकष्टार्जित खरेदी मालकीची असून प्रत्यक्ष आमचेच कबजांत, वहिवाटीत व उपभोगांत आहे. सदरहू मिळकतीमध्ये आमचे व्यतिरिक्त अन्य कोणाचा कसलाही हक्क,हितसंबंध,अधिकार नाही. आम्ही मालक या नात्याने व हक्काने सदरहू मिळकतीवर **श्री गणेश पार्क** या नांवाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे. आम्ही मालक या नात्याने व हक्काने तुम्हांस वर कलम 1-ब यांत वर्णन केलेली फ्लॅटची मिळकत कायम फरोक्त खरेदी देणेसाठी हा करारनामा लिहून देत आहोत.

...4/-

- 3) आम्ही विकास जेमिनी या नावाने क्रमांक पी अन्वये मुंबई येथे या अधिनियमाअन्वये स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे प्रकल्पाची नोंदणी केली आहे, जोडपत्र "एफ" मध्ये स्वप्रमाणित प्रत जोडली आहे.
- 4) आम्ही इमारतीच्या संरचनात्मक आराखडा (संकल्पचित्र) आणि आरेखने तयार करण्यासाठी स्थापत्य अभियंत्याची नेमणूक केली आहे आणि आम्ही इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यन्त वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांच्याकडून व्यावसायिक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केले आहे.
- 5) आम्हांस मालक या नात्याने व हक्काने सदर प्रकल्पाच्या जमीनीवर बांधकाम करावयाच्या इमारतीतील दुकाने व सदनिका विकण्याचा आणि त्याच्याशी संबंधित विक्रीचा मोबदला मिळविण्या करिता वाटपग्राहीसोबत करार करण्याचा केवळ एकट्याचाच अधिकार आहे.
- 6) उक्त जमीनीच्या संबंधातील मालकी हक्काची सर्व कागदपत्रे आणि वास्तुशास्त्र श्री. हेमंत पवार यांनी तयार केलेले आराखडे, संकल्पचित्रे आणि विनिदर्शके आणि स्थावर मालमत्ता (विनियमन व विकास) अधिनियम, 2016 (यापुढे "उक्त अधिनियम" असा निर्देश केला आहे) आणि त्याखाली केलेले नियम व विनियम या अन्वये विनिर्दिष्ट केले असेल, असे प्रकल्पाच्या जमीनीशी संबंधित सर्व दस्तऐवज प्रवर्तकाकडून वाटप ग्राहीने मागणी केलेली आहे आणि प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस निरीक्षणासाठी दिलेली आहेत.
- 7) प्रवर्तकाच्या मालकी हक्काच्या प्रमाणपत्राच्या अधिप्रमाणित प्रती ज्यावर सदनिकांचे व दुकानांचे बांधकाम करण्यात आले आहे किंवा बांधकाम करावयाचे आहे, अशा प्रकल्पाच्या जमीनीवरील प्रवर्तकाच्या मालकी हक्काचे स्वरूप दर्शविणारी मालमत्ता पत्रिका म्हणजेच 7/12 उताऱ्याची अधिप्रमाणित प्रत यासोबत जोडलेली आहे आणि अनुक्रमे जोडपत्र "क" व "ख" म्हणून चिन्हीत केलेला आहे.
- 8) आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे स्थानिक प्राधिकरणाने मान्यता दिलेल्या आराखडा नकाशांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडण्यात आलेल्या आहेत आणि ते जोडपत्र ग-1 म्हणून चिन्हीत केले आहे.
- 9) आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे आराखडा नकाशांचा आणि त्यानुसार इमारतींचे बांधकाम आणि उक्त प्रकल्पासाठी द्यावयाच्या प्रस्तावित असलेल्या मोकळ्या जागा यांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडण्यात आलेल्या आहेत आणि ते जोडपत्र ग-2 म्हणून चिन्हीत केले आहे.
- 10) आणि ज्याअर्थी, स्थानिक प्राधिकरणाकडून मान्यता देण्यात आली त्याप्रमाणे वाटपग्राहीद्वारे खरेदी करावयाच्या सदनिकांचे व विनिर्देशके यांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडपत्र "घ" मध्ये जोडण्यात आलेल्या आहेत आणि ते "घ" म्हणून चिन्हीत करण्यात आल्या आहेत.

11) आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, भाग व उक्त इमारतीचे नकाशे, विनिर्देश, उन्नयन यांकरिता संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून काही मान्यता मिळविल्या आहेत आणि उक्त इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी ते वेळोवेळी विविध प्राधिकरणांकडून शिल्लक मान्यता मिळवतील.

12) आणि ज्याअर्थी, उक्त नकाशे मंजूर करताना, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी, शर्ती विनिर्देश व निर्बंध निर्धारित केले असून प्रकल्पाच्या जमीनीचा व उक्त इमारतीचा विकास करतांना, प्रवर्तकाने त्याचे अनुपालन व पालन करावयाचे आहे आणि त्याचे यथोचित अनुपालन व पालन केल्यावरच केवळ संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून उक्त इमारतीच्या संबंधातील बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येईल.

13) आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, तदनुसार, उक्त प्रस्तावित नकाशांनुसार उक्त इमारतीच्या/इमारतीच्या बांधकामाला सुरुवात केली आहे.

14) आणि ज्याअर्थी वाटपग्रहीने उक्त प्रकल्पाच्या बांधलेल्या इमारतीपैकी विंग-.... या इमारती मधील मजल्यावरील फ्लॉट क्रमांक च्या वाटपासाठी प्रवर्तकाकडे अर्ज केला आहे.

15) आणि ज्याअर्थी, उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्रफळ चौरस मिटर्स (सदरहू फ्लॉटला लागून असलेल्या बाल्कनीचे चटई क्षेत्र चौरस मिटर्स वापरण्याचे हक्कासह), आणि "चटई क्षेत्र" याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कूपखालील क्षेत्र, केवळ वाटपग्रहीच्या उपयोगाकरिता उक्त सदनिकेला उपांगभूत असलेला, सज्जा (बाल्कनी) किंवा व्हरांड्याचे क्षेत्र आणि केवळ, वाटपग्रहीच्या उपयोगासाठी उक्त सदनिकेस उपांगभूत असलेले खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून, परंतु, सदनिकेच्या अंतर्गत विभाजक भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले सदनिकेचे निव्वळ वापर योग्य चटई क्षेत्र असा आहे.

16) आणि ज्याअर्थी, पक्षकार, या करारामध्ये आणि सर्व लागू असणाऱ्या कायद्यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या संपूर्ण अटी, शर्ती व करारनिविष्टी यांचे विश्वासपूर्वक पालन होण्यासाठी त्यांची परस्परांची घोषणापत्रे, निवेदने व आश्वासने यांवर विश्वास ठेवून, आता यात यापुढे स्पष्ट करण्यात येणाऱ्या अटी व शर्तींवर स्वेच्छेने हा करार करित आहोत.

17) आणि ज्याअर्थी, सदर करार करण्यापूर्वी, वाटपग्रहीने, प्रवर्तकाने वाटपग्रहीस विक्री करण्याचे मान्य केलेल्या सदनिकेच्या विक्रीच्या मोबदल्याचे आंशिक प्रदान असणारी रक्कम रुपये/- (अक्षरी रुपये) फक्त इतकी रक्कम, आगाऊ रक्कम म्हणून प्रवर्तकास प्रदान केली आहे (रक्कम प्रदान केल्याचे व ती मिळाल्याचे प्रवर्तक याद्वारे मान्य व कबूल करित आहे) आणि वाटपग्रहीने, यात यापुढे दर्शविलेल्या रितीने विक्रीच्या मोबदल्यापैकी शिल्लक रक्कम प्रदान करण्याचे मान्य केले आहे.

18) आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने मुंबई येथील प्राधिकारणाकडे क्रमांक पीयासह स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम, 2016 याच्या तरतुदींअन्वये प्रकल्पाची नोंदणी केली आहे.

19) आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम 13 अन्वये प्रवर्तकाने, वाटपग्राहीसह उक्त सदनिकेची विक्री करण्यासाठी सदर कराराची तथ्ये असणारा लेखी करारनामा करणे आणि नोंदणी अधिनियम, 1908 अन्वये उक्त करारनाम्याची नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

20) करारात नमूद केलेल्या अटी व शर्तीनुसार आणि पक्षकार, प्रवर्तक यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व त्यांच्यातील करारानुसार पक्षकार, प्रवर्तक याद्वारे सदनिका विकण्यास संमत आहेत व वाटपग्राही याद्वारे सदनिका खरेदी करण्यास संमत आहे.

21) त्याअर्थी आता, सदर करारनामा पुढील गोष्टीस साक्षी असून याद्वारे यातील पक्षकारांमध्ये पुढीलप्रमाणे मान्य करण्यात येत आहे :-

1. प्रवर्तक, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाचे वेळोवेळी मान्य केलेले नकाशे, संकल्पचित्रे व विनिर्देश यांस अनुसरून, उक्त जमीनीवर विंग-ए व विंग-बी मिळून तळ मजला अधिक सात मजल्यांची एक निवासी इमारत बांधील. तसेच विंग-सी मध्ये तळ मजल्यावर डबल हार्डटची दुकाने व त्यावरील सात मजल्यांची सदनिका बांधील. सदरहू इमारतीपैकी विंग-सी मधील इमारतीत दुकानांचा समावेश आहे. सदरहू इमारतीचे अनुक्रमे चटई क्षेत्र अनुक्रमे 2948.12 चौ.मि. व 2847.83 चौ.मि. असून दोन्ही इमारती मिळून एकूण चटई क्षेत्र 5795.95 चौ.मि. आहे.

1.अ. (एक) वाटपग्राही, याद्वारे प्रवर्तकाकडून आणि प्रवर्तक याद्वारे वाटपग्राहीकडून यासोबत जोडलेल्या जमीनीच्या नकाशात दर्शविलेली श्री गणेश पार्क इमारतीमधीलमजल्यावरील चौरस मिटर्स चटई क्षेत्राची (सदरहू सदनिकेस लागून असलेल्या बाल्कनीचे चटई क्षेत्र चौरस मिटर्स वापरण्याचे हक्कासह), रहिवासी प्रकारची क्रमांकाची एक सदनिका (यात यापुढे जिचा निर्देश "सदनिका" असा केला आहे) आणि या सोबतच्या चिन्हित जोडपत्र "क-1" व "क-2" मधील सुविधासह रुपये/- अक्षरी रुपये एवढ्या विक्री किंमतीस इमारतीमधील सामाईक क्षेत्र व जागेतील असंग्न सुविधा, या सोबतच्या दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशिलवार वर्णन केल्याप्रमाणे, इमारतीमधील सामाईक/मर्यादित क्षेत्रे व सुविधा, त्यांचे स्वरूप, व्याप्ती व वर्णन यांच्या प्रमाणशीर किंमतीसह, विकत घेण्यासाठी व विकण्यासाठी याद्वारे संमती देत आहेत. (सदनिकेची किंमत, मर्यादित सामाईक क्षेत्र व सुविधा आणि यांच्या किंमतीसह स्वतंत्रपणे दर्शविण्यात यावी)

1-ब. आच्छादित वाहनघर / वाहनतळाच्या जागेची सोय नसल्याने त्याचा कोणताही मोबदला घेतलेला नाही.

: 7 :

1-क. वाटपग्राही याद्वारे हा करार निष्पादित करण्याच्या दिनांकास किंवा त्यापूर्वी आगाऊ भरणा रक्कम म्हणून रुपये/- अक्षरी रुपयेअदा केलेली असून उर्वरित रक्कम रुपये/- अक्षरी रुपये फक्त) प्रवर्तकाला खालीलप्रमाणे देणार आहे :-

(एक-अ) रु./-अक्षरी रुपये मात्र दिनांक/.../2023 रोजी आरटीजीएस द्वारे युटीआर क्रमांक अन्वये तुम्ही आम्हांस दिलेले आहेत (सदरहू रक्कमेचा वर कलम 1-क यांत नमूद केलेल्या रक्कमेत समावेश आहे)

(एक-ब) रु./- तुम्ही मला आज पासून 30 दिवसांचे आत द्यावयाचे आहे.(एकूण मोबदल्याची 30 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(दोन-अ) रु...../- उक्त सदनिका जिथे स्थित आहे ती इमारतीच्या पहिल्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर तुम्ही आम्हांस द्यावयाचे आहेत. (एकूण मोबदल्याची 3 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(दोन-ब) रु...../- उक्त सदनिका जिथे स्थित आहे ती इमारतीच्या तिस-या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर तुम्ही आम्हांस द्यावयाचे आहेत. (एकूण मोबदल्याची 3 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(दोन-क) रु...../- उक्त सदनिका जिथे स्थित आहे ती इमारतीच्या पाचव्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर तुम्ही आम्हांस द्यावयाचे आहेत. (एकूण मोबदल्याची 3 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(दोन-ड) रु...../- उक्त सदनिका जिथे स्थित आहे ती इमारतीच्या शवटच्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर तुम्ही आम्हांस द्यावयाचे आहेत. (एकूण मोबदल्याची 6 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(तीन) रु...../- उक्त सदनिका जिथे स्थित आहे ती इमारतीत स्टिल्टसह तिच्या स्लॅब पूर्ण झाल्यावर तुम्ही आम्हांस द्यावयाचे आहेत. (एकूण मोबदल्याची 70 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(चार) रु./- उक्त सदनिकेच्या भिंती, अंतर्गत गिलावा, दरवाजे व खिडक्यांचे काम झाल्यावर तुम्ही आम्हांस द्यावयाचे आहेत. (एकूण मोबदल्याची 75 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

...8/-

- (पाच) रु...../- उक्त सदनिकेच्या मजल्याच्या स्तरावरील स्वच्छता विषयक जुळण्या, जिने, उद्वाहन कूप, सभाकक्ष पूर्ण झाल्यावर तुम्ही आम्हांस द्यावयाचे आहेत. (एकूण मोबदल्याची 80 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)
- (सहा) रु./- उक्त सदनिका ज्या इमारतीत स्थित आहे तिच्या जलरोधकांसह बाहेरील नळकाम, बाहेरुन गिलावा, उद्वाहने, गच्ची यांची कामे पूर्ण झाल्यावर तुम्ही आम्हांस द्यावयाचे आहेत. (एकूण मोबदल्याची 85 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)
- (सात) रु./- उक्त सदनिका जेथे स्थित आहे त्या इमारतीमधील उद्वाहने, पाण्याचे पंप, विद्युत जोडणी, इलेक्ट्रो, यांत्रिकी व पर्यावरणीय आवश्यकता, प्रवेशमार्ग, सभाकक्ष, जोत्याचे संरक्षण, अंतर्भूत क्षेत्राची फरसबंदी, विक्रीच्या करारामध्ये विहित करण्यात येतील अशा इतर सर्व आवश्यकता पूर्ण झाल्यावर तुम्ही आम्हांस द्यावयाचे आहेत. (एकूण मोबदल्याची 95 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)
- (आठ) रु./- भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र मिळाल्यावर किंवा मिळाल्यानंतर तुम्हांस सदनिकेचा ताबा सोपोवतेवेळी झाल्यावर तुम्ही आम्हांस द्यावयाचे आहेत.

एकूण ... रु...../- अक्षरी रुपये मात्र

1-ड) वरील एकूण किंमत ही सदनिकेचा ताबा सोपोवतेवेळीच्या दिनांकापर्यन्त (प्रवर्तकाद्वारे प्रकल्पाच्या बांधकामाशी व चालू कामाशी संबंधित आकारण्यात येणारे मुल्यावर्धित कर, सेवाकर व उपकर किंवा अन्य कोणतेही तत्सम कराच्या मार्गाने प्रवर्तकाने भरलेले किंवा देय असलेल्या कराशी सुसंगत असलेले) कर वगळून असेल.

1-इ) एकूण किंमत ही वृद्धि मुक्त, बचत करणारी आणि वेळोवेळी सक्षम प्राधिकरण, स्थानिक मंडळे/शासन यांच्याद्वारे आकारण्यात येतील असे किंवा लादलेले आकार आणि किंवा अन्य कोणतेही वाढीव शुल्क हे सक्षम प्राधिकरणाला देय असलेल्या विकास शुल्कामुळे

वाढीव देय असलेली वृद्धि/वाढ खेरीज करुन आहे. प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकरण, इ. द्वारे लादण्यात आलेले विकास शुल्क, किंमत किंवा आकारणी यात झालेल्या वाढीसाठी, वाटपग्राहीला देण्यात येणाऱ्या मागणी पत्रासोबत, लागू असलेली, त्यांच्यावतीने प्रसिध्द झालेले/जारी करण्यात आलेले उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम जोडील. ते फक्त नंतरच्या प्रदानाला लागू असेल.

1-फ) प्रवर्तक, त्याच्या स्वेच्छा निर्णयाने, वाटपग्राहीद्वारे प्रदान करावयाच्या समान हप्त्यांचा, प्राबल्य असलेल्या संबंधित हप्त्याच्या कालावधीसाठी दरवर्षी 10% दराने आगाऊ प्रदान करण्यासाठी सूट देण्यास मुभा देईल. प्रवर्तकाने, वाटपग्राहीला, सूट मान्य करण्याची तदतूद आणि सूट देण्याचा असा दर, एकदा मान्य केल्यावर, कोणतीही सुधारणा करण्याच्या/काढून घेण्याचा अधिन असेल.

1-ग) प्रवर्तक, इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर वाटपग्राहीला नेमून देण्यात आलेले अंतिम चटई क्षेत्र निश्चित करील आणि चटई क्षेत्रात, काही असल्यास, विविध खर्च मर्यादांच्या तीन टक्के इतक्या खर्च मर्यादेस अधिन राहून, बदलाचा तपशिल सादर करुन सक्षम प्राधिकरणाद्वारे भोगवटा प्रमाणपत्राला मंजूरी देण्यात येईल. चटई क्षेत्रासाठी प्रदान करावयाची एकूण किंमतीची प्रवर्तकाद्वारे निश्चित करण्यात आल्यावर पुन्हा गणना करण्यात येईल. जर निश्चित केलेल्या मर्यादेतील चटई क्षेत्रात कोणतीही घट झाल्यास प्रवर्तक, वाटपग्राहीकडून जादा रक्कम भरण्यात आली होती त्या दिनांकापासून नियमात विनिर्दिष्ट केलेल्या वार्षिक व्याज दराने पंचेचाळीस दिवसांच्या आत, वाटपग्राहीला, प्रदान केलेल्या रक्कमेचा परतावा करील. जर वाटपग्राहीला वाटप करण्यात आलेल्या चटई क्षेत्रात कोणतीही वाढ झाली तर प्रवर्तक, वाटपग्राहीकडे, रक्कम प्रदान करण्याच्या योजनेच्या पुढील टप्प्यानुसार अतिरिक्त रक्कमेची मागणी करील, हे सर्व द्रव्यविषयक समायोजने, या करारातील खंड 1(अ) मध्ये मान्य केल्याप्रमाणे प्रती चौरस मीटर, त्याच दराने करण्यात येईल.

1-ह. वाटपग्राही, प्रवर्तकाला त्याच्या स्वेच्छा-निर्णयानुसार योग्य वाटत असेल त्यानुसार, त्याच्या/तिच्या नावे काही असल्यास, कायदेशीर अदत्त रक्कमेनुसार देय असलेल्या थकीत रक्कमेच्या कोणत्याही शीर्षाखाली त्याच्या/तिच्याद्वारे करण्यात आलेल्या सर्व प्रदानाचे समायोजन/विनियोजन करण्यास प्रवर्तकाला प्राधिकृत करील व वाटपग्राही कोणत्याही रितीने त्याने केलेल्या प्रदानाचे समायोजन करण्यास प्रवर्तक हरकत घेणे/मागणी करणे/निर्देश देणे असे न करण्याची हमी घेईल.

टीप :- उपखंड (दोन) व (तीन) मध्ये नमूद केलेल्या प्रत्येक हप्त्यांची पुढे बहुमजली इमारत असल्यास त्यातील मजले यांच्या संस्थेशी जोडलेल्या बहुविध हप्त्यांमध्ये पोट विभागणी करण्यात येईल.

2.1 प्रवर्तक याद्वारे उक्त नकाशा मंजूर करतेवेळी किंवा त्यानंतर संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून लादण्यात येतील अशा कोणत्याही असल्यास, सर्व अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे ते पार पाडण्याचे त्यांचे पालन करण्याचे

आणि वाटपग्राही व्यक्तीला सदनिकेचा ताबा सोपविण्यापूर्वी, सदनिकेच्या संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र आणि/किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहे.

2.2 प्रवर्तक याद्वारे घोषित करतो की, वर वलम 1-अ यांत वर्णन केलेल्या प्रकल्पात एकूण दोन इमारतीचा बांधकाम करण्यात येणार आहे. त्यापैकी प्रवर्तक विंग-ए व विंग-बी मधील इमारतीचा बांधकाम पूर्ण करणार असून त्याप्रमाणे तिचा भोगवटा प्रमाणपत्र नाशिक महानगरपालिका यांचेकडून प्राप्त करणार आहे. त्याचप्रमाणे प्रवर्तक विंग-सी मधील इमारतीचा बांधकाम पूर्ण करून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहे. प्रवर्तक याद्वारे घोषित करतो की, नाशिक महानगरपालिका यांचेकडून भोगवटा प्रमाणपत्र/किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र मिळाल्यापासून 30 दिवसांचे आत मिळालेल्या इमारतीचे संस्था किंवा मर्यादित कंपनी किंवा अपार्टमेंट/सोसायटीची स्थापना करून प्रवर्तक वाटपग्राहीच्या सामाईक संघाची नोंदणी करण्याचे मान्य करीत आहे. वाटपग्राही यांस संमती देत असून सदरहू प्रकल्पातील इमारतीचे अपार्टमेंट/सोसायटीची वेळोवेळी स्थापना करण्याबाबत कोणत्याही प्रकारचा आक्षेप किंवा हरकत घेणार नाही.

2.2 मुदत हे प्रवर्तक तसेच वाटपग्राही व्यक्तीचे मूलतत्त्व आहे. प्रवर्तक, प्रकल्प पूर्ण करण्याकरिता आणि वाटपग्राही व्यक्तीस सदनिका आणि भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र किंवा यथास्थिती, दोन्ही प्राप्त झाल्यानंतर, वाटपग्राही व्यक्तींच्या संघाला सामाईक क्षेत्रे सोपविण्यासाठी आखून दिलेल्या वेळापत्रकास बांधील असेल. त्याचप्रमाणे, वाटपग्राही व्यक्ती, हप्त्याचे आणि यात यापुढील खंड (1)(क) मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे त्याचवेळी प्रवर्तकाकडून बांधकाम पूर्ततेच्या अधीन राहून, कराराअन्वये त्याला किंवा तिला देय असणाऱ्या इतर रकमांचे वेळेवर प्रदान करील आणि इतर आबंधने भागवील. ("प्रदानार्थ योजना")

3. प्रवर्तक याद्वारे घोषित करीत आहे की, प्रकल्पाच्या जमीनीच्या संबंधात आज पर्यन्तचे उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक हे केवळ 5795.95 चौरस मिटरस आहे आणि प्रवर्तक, अधिमूल्याचे प्रदान केल्यावर उपलब्ध होणाऱ्या विकास हक्काच्या हस्तांतरणाचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ उठवून चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा किंवा विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे विविध योजना राबवून प्रोत्साहनपर चटई क्षेत्र निर्देशांक म्हणून उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा किंवा उक्त प्रकल्पाला लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलींच्या फेरबदलावर भविष्यात उपलब्ध असलेल्या अपेक्षित वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकावर आधारित वापर करण्याचे नियोजन करीत आहे. प्रवर्तक, उक्त प्रकल्पामध्ये प्रकल्पाच्या जमीनीवर त्याच्याकडून वापरावयाचा प्रस्तावित केलेला 5795.95 चटई क्षेत्र निर्देशांक उघड करीत आहे. आणि वाटपग्राही व्यक्ती, प्रस्तावित बांधकामावर आधारित उक्त सदनिकेची खरेदी करण्याचे आणि प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करून आणि घोषित प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजून प्रवर्तकाकडून करावयाच्या सदनिकांची विक्री करण्याचे मान्य करीत आहे.

4.1 जर प्रवर्तकाने प्रकल्प पूर्ण करण्याच्या वेळापत्रकाचे पालन करण्यास आणि वाटपग्राहीला सदनिका स्वाधीन करण्यास कसूर केली असेल तर, प्रकल्प रद्द करू इच्छित नसलेला प्रवर्तक, वाटपग्राहीस वाटपग्राहीने दिलेल्या संपूर्ण रक्कमांवर विलंबाच्या प्रत्येक महिन्यासाठी नियमात विनिर्दिष्ट व्याज, ताबा देण्यात येईपर्यंत देण्याचे मान्य करील. या कराराच्या अटीनुसार प्रवर्तकास वाटपग्राहीकडून देय होणाऱ्या सर्व प्रलंबित प्रदानांवर, उक्त रक्कम वाटपग्राहीकडून प्रवर्तकास देय झाली असेल त्या दिनांकापासून नियमात विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे प्रवर्तकाला व्याज देण्याचे वाटपग्राही मान्य करील.

4.2 वरील उपखंड (4.1) च्या बाबतीत, आकारावयाच्या व्याजाच्या प्रवर्तकाच्या हक्कास बाधा न आणता, या करारान्वये (संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून आकारण्यात येणाऱ्या करांचा त्याचा/तिचा प्रमाणशीर हिस्सा आणि इतर जावक रक्कमा यांसह) वाटपग्राही व्यक्तीकडून प्रवर्तकाला देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम देय दिनांकास प्रदान करण्यास कसूर करणाऱ्या वाटपग्राही व्यक्ती संबंधीचा आणि तीन हप्त्यांचे प्रदान करण्यास कसूर करणाऱ्या वाटपग्राही व्यक्तीसंबंधीचा, प्रवर्तक हा करार स्वतःच्या मताने समाप्त करील.

परंतु, प्रवर्तक, हा करार समाप्त करण्याचा त्याचा उद्देश, असल्याची आणि करार समाप्त करण्याच्या उद्देशाच्या संबंधातील विवक्षित अटी व शर्तींचा भंग किंवा विवक्षित अटी व शर्तींचा भंग वाटपग्राही व्यक्तीने दिलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोहोच देय डाकेने आणि ई-मेल पत्त्यावर ई-मेलद्वारे वाटपग्राही व्यक्तीला लेखी नोटीस पंधरा दिवसांच्या आत देईल. जर वाटपग्राही व्यक्ती, नोटीसीच्या कालावधीत प्रवर्तकाने नमूद केलेला किंवा केलेले भंग दूर करण्यास कसूर करील तर, उक्त नोटीसीच्या कालावधीच्या शेवटी मात्र, प्रवर्तक हा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि हा करार समाप्त झाल्यावर, प्रवर्तकास, त्यास योग्य वाटेल अशा संपूर्ण स्वेच्छानिर्णयाने सदनिकेचा विनियोग करण्याचे व अशा व्यक्तीस व अशा किंमतीला सदनिकेची विक्री करण्याचे स्वातंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, उपरोक्तप्रमाणे हा करार समाप्त झाल्यावर, प्रवर्तक, वाटपग्राही व्यक्तीस (कोणत्याही कबूल केलेल्या परिसमापन हानीच्या किंवा प्रवर्तकास देय असणाऱ्या अन्य कोणत्याही रक्कमेच्या समायोजनेस व वसुलीस अधीन राहून) समाप्तीच्या 30 दिवसांच्या कालावधीत, वाटपग्राही व्यक्तीने प्रवर्तकाला आतापर्यंत दिलेल्या सदनिकेच्या विक्रीच्या मोबदल्याच्या हप्त्यांच्या रक्कमेचा परतावा करील. मात्र प्रवर्तक, अशा प्रकारे केलेल्या परताव्याच्या रकमेवर वाटपग्राही व्यक्तीस कोणतेही व्याज देण्यास जबाबदार असणार नाही.

5. प्रवर्तकाने उक्त इमारतीत व सदनिकेमध्ये पुरवावयाच्या संबंधातील खिळण्या व जोडण्या आणि स्वच्छता विषयक जोडण्या आणि नाममुद्रा किंवा किंमतीची मर्यादा (बिगर नाममुद्रित असल्यास) त्यांच्या तपशिलासह एक उद्वाहन यासारख्या सोयीसुविधा यासोबत जोडलेल्या जोडपत्र "ड" मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या आहेत.

6. प्रवर्तक, वाटपग्राही व्यक्तीला दिनांक 31/12/2029 रोजी किंवा त्यापूर्वी सदनिकेचा ताबा देईल, जर प्रवर्तक आणि त्याचा अभिकर्ता उपरोक्त दिनांकापर्यंत त्याच्या आवाक्याबाहेरील कारणामुळे वाटपग्राही व्यक्तीस सदनिकेचा ताबा देण्यास कसूर करित असेल किंवा हयगय करित असेल तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याच्या दिनांकापासून व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याच्या दिनांकापर्यंत यातील वरील खंड 4.1 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने, प्रवर्तक, सदनिकेच्या

संबंधात वाटपग्राही व्यक्तीकडून अगोदरच मिळालेल्या रकमेच्या मागणीवरून परतावा करण्यास जबाबदार असेल.

परंतु, प्रवर्तक ज्या इमारतीमध्ये सदनिका असेल ती इमारत पूर्ण होण्यास जर -

(एक) युध्द, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती

(दोन) शासनाची आणि/किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम, अधिसूचना, या कारणांमुळे विलंब होत असेल तर, उपरोक्त तारखेस, सदनिकेचा ताबा देण्यासाठी वाजवी मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

7.1 ताबा घेण्यासाठी कार्यपध्दती :- प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यावर, आणि करारानुसार वाटपग्राहीने केलेल्या प्रदानानुसार अशी नोटीस दिल्याच्या दिनांकापासून 3(तीन) महिन्यांच्या आत करावयाच्या या करारनाम्याच्या अटीनुसार, वाटपग्राहीला सदनिकेचा ताबा लेखी स्वरूपात देऊ करील आणि प्रवर्तक, वाटपग्राहीला सदनिकेचा ताबा देईल. प्रवर्तक, त्यांच्या वतीने, कोणत्याही तरतुदींची, औपचारिक बाबींची कागदपत्रांची, पूर्तता करण्यात कसूर झाल्यास वाटपग्राहीची क्षतिपूर्ती करण्याचे मान्य करित आहे व हमी देत आहे. वाटपग्राही, प्रवर्तकाने किंवा यथास्थिति, वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारित केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य करित आहे (आहेत). प्रवर्तक, प्रकल्पाचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्याच्या दिनांकापासून 7 दिवसांच्या आत, त्यांच्या वतीने, वाटपग्राहीला लेखी स्वरूपात ताबा देऊ करील.

7.2 वाटपग्राही, प्रवर्तकाने, उक्त सदनिका वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहेत असे कळविणारी नोटीस वाटपग्राहीला दिल्यापासून 15 दिवसांच्या आत, सदनिकेचा ताबा घेईल.

7.3 सदनिकेचा ताबा घेण्यात वाटपग्राहीने कसूर करणे : खंड 7.1 नुसार, प्रवर्तकाकडून लेखी सूचना प्राप्त झाल्यावर, वाटपग्राही, या करारनाम्यात विहित केल्याप्रमाणे आवश्यक ती क्षतिपूर्ती, हमी व असे अन्य दस्ताएवज करून दिल्यावर प्रवर्तकाकडून सदनिकेचा ताबा घेईल आणि प्रवर्तक, वाटपग्राहीला सदनिकेचा ताबा देईल. जर वाटपग्राहीने खंड 7.1 मध्ये तरतूद केलेल्या मुदतीत ताबा घेण्यात कसूर केल्यास, असा वाटपग्राही, लागू असेल त्याप्रमाणे देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमितपणे पात्र असेल.

7.4 जर वाटपग्राहीला सदनिकेचा ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत, सदनिकेमध्ये किंवा ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेल्या साहित्यामध्ये कोणताही बांधकाम दोष असल्याचे कारागिरी, दर्जा किंवा सेवेची तरतूद त्याने, प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिले असेल तर, जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तकाकडून त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने असे दोष दूर करण्यात येतील आणि असे दोष दूर करणे शक्य नसेल त्याबाबतीत, वाटपग्राही अधिनियमाअन्वये तरतूद केलेल्या रितीने अशा दोषाद्वल प्रवर्तकाकडून नुकसान भरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर इमारतीमध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा वापरलेल्या साहित्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर, हे प्रकरण, ताबा सुपुर्द केल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत, नियामक प्राधिकरणाकडून निर्धारित करण्यात येईल अशी फी प्रदान केल्यावर, स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, 2016 याच्या कलम 72 अन्वये नियुक्त केलेल्या अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडे, निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल.

8. वाटपग्राही, निवास याच प्रयोजनासाठी केवळ सदनिकेचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा वापर करील अथवा त्याचा वापर करण्यास परवानगी देईल. वाटपग्राही, त्याची मालकी असलेले वाहन ठेवण्याच्या किंवा उभे करण्याच्या प्रयोजनासाठीच केवळ सामाईक वाहनतळाच्या जागेचा सामाईकात वापर करील. सदरहू इमारतीपैकी विंग-सी मधील दुकानांसमोर जी मोकळी जागा ठेवलेली आहे तिचा दुकानधारकांनी पार्किंगसाठी वापर करावयाचा आहे, त्याचा इतर भागधारकांचा काहीएक संबंध नाही.

9. वाटपग्राही, इमारतीमधील सदनिकांच्या व दुकानांच्या इतर वाटपग्राहीसह (वाटपग्राहंसह) प्रवर्तक ठरवील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यामध्ये व तिची नोंदणी करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि या प्रयोजनार्थ, प्रस्तावित संस्थेच्या उपविधिसह नोंदणी किंवा आणि/किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनविण्यासाठी आवश्यक असलेली सर्व कागदपत्रे व दस्तऐवज यांवर वेळोवेळी सही करील व ते करून देईल आणि प्रवर्तकाला वाटपग्राहीच्या सामाईक संघाची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणून, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस दस्तऐवज पाठविल्यापासून सात दिवसांच्या आत ते यथोचितरित्या भरील, त्यावर सही करील आणि ते प्रवर्तकाकडे परत पाठवील. यथास्थिती सहकारी संस्था किंवा कंपनीचा निबंधक किंवा अन्य कोणताही सक्षम प्राधिकारी याद्वारे आवश्यक असेल त्याप्रमाणे, उपविधिंचा मसूदा किंवा ज्ञापन आणि/किंवा संस्थापन नियमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले असतील तर वाटपग्राही कोणतीही हरकत घेणार नाही.

9.1 प्रवर्तक, संस्था किंवा मर्यादित कंपनीच्या नोंदणीपासून तीन महिन्यांच्या आत, पूर्वी म्हटल्याप्रमाणे, ज्यात उक्त संरचनेतील, विक्रेता/पट्टादार/मूळ मालक प्रवर्तक किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क हे हितसंबंध संस्था किंवा मर्यादित कंपनीकडे हस्तांतरित करील.

9.2 प्रवर्तक, संस्था किंवा मर्यादित कंपनीचा संघ, शिखर संस्था यांच्या नोंदणीपासून तीन महिन्यांच्या आत, पूर्वी म्हटल्याप्रमाणे, ज्यात जमीनीवर बहुविध विभाग किंवा इमारती बांधल्या आहेत अशा प्रकल्पाच्या जमीनीचे विक्रेता/पट्टादार/मूळ मालक प्रवर्तक आणि/किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क संघ/शिखर संस्था यांच्याकडे हस्तांतरित करील.

9.3 सदनिका वापरण्यासाठी किंवा तिचा ताबा घेण्यासाठी किंवा तयार आहे अशा प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहीस देण्यात आलेल्या लेखी नोटीसीनंतर 15 दिवसांच्या आत, वाटपग्राही, प्रकल्पाची जमीन व इमारत/इमारती या संबंधातील स्थानिक कर, सुधार शुल्क किंवा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे करावयाची अशी इतर वसुली आणि/किंवा शासकीय पाणी शुल्क, वीमा, सामाईक प्रकाश व्यवस्था दुरुस्ती आणि देयक वसूल करणाऱ्या व्यक्तींचे वेतन, चौकीदार, सफाईगार यांचे वेतन आणि इतर सर्व आवश्यक खर्च आणि प्रकल्पांच्या जमीन आणि इमारत/इमारती यांच्या व्यवस्थापन व परिरक्षणाचा अनुषंगीक खर्च यासंबंधात खर्चाच्या प्रमाणातील हिस्सा (अर्थात सदनिकांच्या तळक्षेत्राचा प्रमाणात) प्रदान करण्यास पात्र असेल. संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन होईपर्यंत व इमारतीचे संरचना त्यांच्याकडे हस्तांतरित करण्यापर्यंत वाटपग्राही, निर्धारित केल्याप्रमाणे देयकांचा प्रमाणातील हिस्सा प्रवर्तकाला प्रदान करील, वाटपग्राही यासाठीची सहमत असेल की, वाटपग्राहीचा निर्धारित करण्यात आलेला हिस्सा या देयकांसाठी प्रवर्तकाला, तात्पुरते मासिक अंशदान रुपये 500/- प्रदान करेल. वाटपग्राहीने प्रवर्तकाला प्रदान केलेल्या रकमेवर कोणतेही व्याज असणार

नाही व प्रवर्तक उपरोक्त संस्था किंवा मर्यादित कंपनीच्या वतीने निष्पादित केलेल्या इमारत किंवा तिचा भाग यांच्या संरचनेचे अभिहस्तांतरण/भाडेपट्ट्याचे अभिहस्तांकन करेपर्यंत ती रक्कम प्रवर्तकाकडे राहिल. भाडेपट्ट्याच्या इमारती किंवा तिच्या भागाच्या संरचनेकरिता निष्पादित केलेले असे अभिहस्तांतरण/अभिहस्तांतरणा वरील उपरोक्त ठेवी (यासाठी या करारात कमी व जास्तीची तरतूद केली आहे) संस्था किंवा यथास्थिति मर्यादित कंपनीच्या प्रवर्तकाला प्रदान करण्यात येईल.

10. वाटपाग्राही उक्त जागेचा कब्जा मिळाल्यावर किंवा मिळण्या अगोदर प्रवर्तकाकडे पुढील कामांसाठी कोणतीही रक्कम ठेवावयाची नाही कारण सदरहू रक्कमेचा उक्त एकूण किंमतीच्या रक्कमेत समावेश आहे :-

- (एक) संस्था किंवा मर्यादित कंपनी/संघ/शिखर संस्था यांचे आवेदनपत्र प्रवेश शुल्क
- (दोन) संस्था किंवा मर्यादित कंपनी/संघ/शिखर संस्था यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी
- (तीन) संस्था किंवा मर्यादित कंपनी/संघ/शिखर संस्था यांच्या संबंधात कर व इतर शुल्क/वसुली
- (चार) संस्था किंवा मर्यादित कंपनीच्या/महासंघाच्या/शिखर संस्थेच्या खर्चाकरिता
- (पाच) पाणी आणि इतर उपयुक्त सुविधा व सेवा जोडणी आणि
- (सहा) अभिन्यासामध्ये तरतूद केलेल्या विद्युत ग्रहण व उपकेंद्र यांच्या ठेवी

परंतू लाईट मिटरसाठी लागणारा खर्च वाटपाग्राहीने प्रवर्तकाकडे अलाहिदा द्यावयाचा आहे.

11. उक्त संस्थेच्या किंवा मर्यादित कंपनीच्या किंवा शिखर संस्थेच्या किंवा संघाच्या संरचना करण्याच्या संबंधात आणि तिचे नियम, विनियम व उपविधी तयार करण्यासाठी आणि भाडेपट्ट्याचे अभिहस्तांतरण किंवा अभिहस्तांकन करण्याचा व नकला तयार करण्याचा खर्च यांकरिता न्यायवादी/अधिवक्ता यांच्या व्यावसायिक खर्चासह सर्व कायदेशीर खर्च, आकार, व्यय भागविण्यासाठी वाटपाग्राही प्रवर्तकाला कोणतीही रक्कम प्रदान करावयाची नाही.

12. इमारतीच्या संरचनेच्या किंवा इमारतीच्या भागाची अभिहस्तांतरण पत्राची नोंदणी करतेवेळी, उक्त इमारतीच्या भागाच्या संरचनेच्या बाबतीत अशा अभिहस्तांतरणावर किंवा अभिहस्तांतरणाच्या कोणत्याही दस्तऐवजावर किंवा विलेखावर उक्त संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने प्रदेय असलेल्या मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी आकाराचा वाटपाग्राहीचा हिस्सा, वाटपाग्राही प्रवर्तकाला प्रदान करावयाचा आहे. प्रकल्पाच्या जमीनीच्या अभिहस्तांतरण पत्राची नोंदणी करतेवेळी, शिखर संस्था किंवा संघाच्या नावे करून द्यावयाच्या उक्त जमीनीच्या संरचनेच्या बाबतीत अशा अभिहस्तांतरण पत्रावर अथवा हस्तांतरणाच्या कोणत्याही दस्तऐवजावर किंवा विलेखावर उक्त शिखर संस्थेने किंवा संघाने प्रदेय असलेल्या मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी आकाराचा वाटपाग्राहीचा हिस्सा, वाटपाग्राही, प्रवर्तकाला प्रदान करावयाचा आहे.

13. प्रवर्तकाचे प्रतिनिधित्व आणि आश्वासने :-

प्रवर्तक याद्वारे पुढीलप्रमाणे वाटपाग्राहीचे प्रतिनिधित्व करित आहे आणि आश्वासन देत आहे :-

(एक) प्रवर्तकाकडे या करारनाम्यास जोडलेल्या मालकी हक्क अहवालामध्ये घोषित केल्याप्रमाणे प्रकल्पाच्या जमीनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्री योग्य मालकी हक्क आहे आणि प्रकल्पाच्या जमीनीवर विकासकामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमलबावणीकरीता प्रकल्पाच्या जमीनीचा वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशीर कब्जा देखील आहे.

(दोन) प्रवर्तकाकडे प्रकल्पाचा विकास करण्याचा कायदेशीर हक्क आहे आणि सक्षम प्राधिकरणाकडून आवश्यक त्या मान्यता घेतलेल्या आहेत आणि प्रकल्पाच्या विकास करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी आवश्यक त्या मान्यता घेईल.

(तीन) मालकी हक्क अहवालामध्ये प्रकट केलेल्या भराव्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमीनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.

(चार) मालकी हक्क अहवालात प्रकट केलेल्या व्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमीनीच्या किंवा प्रकल्पाच्या बाबतीत कोणत्याही न्यायालयात कोणताही वाद प्रलंबित नाही.

(पाच) प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमीनीच्या आणि उक्त इमारतीच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दिलेल्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने वैध आणि विद्यमान आहेत. कायद्याची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या जमीनीच्या आणि उक्त जमीनीच्या व उक्त इमारतीच्या/भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने द्यावयाच्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने कायद्याची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून मिळविले जातील आणि प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमीनीच्या इमारतीच्या व सामाईक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायदांचे पालन केले जाईल.

(सहा) प्रवर्तकाला, सदर करारनामा करण्याचा हक्क असेल आणि ज्याद्वारे यामध्ये निर्माण झालेल्या वाटपग्राहीच्या हक्कास, मालकी हक्कास व हितसंबंधास बाधा पोहोचेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करणार नाही किंवा करण्याचे टाळणार नाही.

(सात) प्रवर्तक, ज्यामुळे या करारनाम्याखालील वाटपग्राहीच्या हक्कांस कोणत्याही रीतीने, बाधा पोहोचेल असा प्रकल्प उक्त सदनिकेसह, प्रकल्पाच्या जमीनीच्या संबंधात कोणत्याही व्यक्तीशी किंवा पक्षाशी विक्रीचा कोणताही करारनामा आणि/किंवा विकास करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा व्यवस्था करणार नाही.

(आठ) प्रवर्तक अशी पुष्टी देत आहे की, या करारनाम्यात योजिलेल्या रीतीने, वाटपग्राहीला उक्त सदनिका विक्री करण्यापासून ज्या कोणत्याही असेल अशा कोणत्याही रीतीने निर्बंधित केलेले नाही.

(नऊ) प्रवर्तक, वाटपग्राहींच्या संघास संरचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करून देतेवेळी, वाटपग्राहींच्या संघाकडे संरचनेच्या सामाईक क्षेत्रांचा कायदेशीर, रिक्त, शांततापूर्ण प्रत्यक्ष ताबा सुपूर्द करील.

(दहा) प्रवर्तकाने उक्त प्रकल्पाच्या बाबतीत, सक्षम प्राधिकरणास प्रदेय असलेले जे कोणतेही असतील अशी अविवादित शासकीय देणी, दर, आकार व कर आणि इतर रकमा, कर, आकारणी, कर लादणी, अधिमूल्ये, नुकसान भरपाई आणि/किंवा शास्ती व इतर अदत्त रकमा यथोचितपणे प्रदान केल्या आहेत आणि नियमितपणे प्रदान करील व चुकत्या करील.

(अकरा) मालकी हक्क अहवालामध्ये उघड केलेले असेल त्याखेरीज, प्रवर्तकास, प्रकल्पाच्या जमीनीच्या आणि/किंवा प्रकल्पाच्या संबंधात, शासनाकडून किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडून किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा कोणत्याही कायदे मंडळाच्या अधिनियमिती, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना याद्वारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहाणाच्या कोणत्याही नोटीसीसह कोणतीही नोटीस मिळालेली नाही किंवा प्रवर्तकावर बजावलेली नाही.

14. सदनिका व दुकाने ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तींना एकत्रित आणण्याच्या हेतूने वाटपाग्राही/वाटपाग्राही किंवा तो/ती स्वतः ते/त्या स्वतः याद्वारे प्रवर्तकासोबत पुढीलप्रमाणे प्रसंविदा करतील :-

(एक) ज्या तारखेस सदनिकेचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून सदनिका वाटपाग्राहीला स्वतःच्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवणे आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये जी नियम, विनियम किंवा उप-विधी या विरुद्ध असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला कोणतीही बाधा पोहचविणार नाही अथवा आवश्यक असल्यास स्थानिक प्राधिकरणांच्या मान्यते शिवाय, ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा खुद्द सदनिकेमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही/फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(दोन) ज्या वस्तू जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरूपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहेत की ज्या इमारतीत दुकान आहे त्या इमारतीच्या बांधकामासह किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तूंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधित स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तूंचा सदनिकेमध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत दुकानाचा आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशद्वारासह ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीचा जिना, सामाईक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याचा संभव असेल असे जड पुडके

(पॅकेजेस) वाहून नेताना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीला किंवा दुकानाला वाटपाग्राहीच्या निष्काळजीपणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहोचेल तर त्याबाबतीत वाटपाग्राही उल्लंघनाच्या परिणामांस जबाबदार असेल.

(तीन) उक्त दुकानाची सर्व अंतर्गत दुरुस्ती ही त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने करील आणि सदनिका प्रवर्तकाने वाटपाग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सर्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनियम आणि उपविधी यांविरुद्ध दुकान ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा दुकानामध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा दुकानाला कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहचविणार नाही. वाटपाग्राही वरील तरतुदीचे उल्लंघन करणारी कोणतीही कृती करील त्या प्रसंगी, वाटपाग्राही हा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाला आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असेल.

(चार) दुकानाचा किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा दुकानामध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या इमारतीमध्ये दुकान आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि दुकानामधील आणि त्याचा अन्योन्यप्रभावी भाग, मलवाही, गटार, नळ चांगल्या दुरुस्ती योग्य

स्थितीत ठेवील आणि विशेषतः निवारा व ज्या इमारतीत दुकाने/सदनिका आहेत, इमारतीच्या इतर भागांचे संरक्षण यासाठी आणि प्रवर्तक आणि/किंवा संस्था किंवा मर्यादित कंपनी यांच्या लेखी पूर्व परवानगी शिवाय दुकानातील खांब (कॉलम्स), तुळई, भिंती, लादी किंवा प्रबलित काँक्रीट सिमेंट (आरसीसी), पर्डीज किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नी लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहचविणार नाही.

(पाच) प्रकल्पाच्या जमीनीचा व ज्या इमारतीत दुकान आहे त्या इमारतीचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही विमा शून्यवत किंवा शून्य करण्याजोगा असेल किंवा ज्याद्वारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव हप्ता देय झालेला असेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करू नये किंवा करण्यास परवानगी देऊ नये.

(सहा) प्रकल्पाच्या जमीनीच्या आणि ज्या इमारतीत दुकान आहे त्या इमारतीच्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात उक्त सदनिकेतून घाण, कचरा, चिंध्या, केरकचरा किंवा इतर वस्तू टाकू नयेत किंवा त्या टाकण्यास नकार द्यावा किंवा परवानगी द्यावी.

(सात) ज्या इमारतीत दुकान आहे त्या इमारतीशी संबंधित पाणी, वीज किंवा इतर कोणत्याही सेवा देण्यासाठी संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासनाने मागणी केलेल्या सुरक्षा ठेवीचा त्याचा हिस्सा, प्रवर्तकाने मागणी केल्याच्या पंधरा दिवसात प्रवर्तकाला प्रदान करील.

(आठ) वाटपाग्राहीने, वाणिज्य प्रयोजना व्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनांसाठी दुकानाच्या वापरात बदल केल्यामुळे संबंधित स्थानिक प्राधिकरण आणि/ किंवा शासन आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरण यांच्याकडून आकारणेत आलेले स्थानिक कर, पाणी पट्टी, विमा व असे इतर कर कोणतेही असल्यास, यामधील वाढ सोसणे व प्रदान करणे.

(नऊ) वाटपाग्राहीकडून या करारा अंतर्गत देय असलेली सर्व देणी प्रवर्तकाला पूर्णतः चुकती केली जाईपर्यंत वाटपाग्राही ही दुकानाचा भाड्याने, पोट भाड्याने देणार नाही, त्याचे हस्तांतरण, अभिहस्तांतरण करणार नाही किंवा या करारातील हितसंबंध किंवा लाभ विषयक गोष्टी देऊन टाकणार नाही किंवा सदनिकेचा कब्जा देऊन टाकणार नाही.

(दहा) वाटपाग्राही व्यक्ती, संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघाने सुरुवातीला स्वीकारलेले असतील असे सर्व नियम व विनियम यांचे उक्त इमारत व त्यामधील दुकान यांचे संरक्षण व परिक्षण करण्यासाठी आणि संबंधित स्थानिक व प्राधिकरण व शासन आणि इतर सार्वजनिक संस्थांचे त्यावेळी असलेले बांधकाम विषयक नियम, विनियम व उप विधि यांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी ते नियम व विनियम यामध्ये वेळोवेळी घातलेली भर, केलेले फेरबदल किंवा केलेल्या सुधारणा यांचे पालन व अनुपालन करील. वाटपाग्राही व्यक्ती, इमारतीतील दुकानाच्या भोगवट्या संबंधात व तिच्या वापरासंबंधात संस्थेने/मर्यादित कंपनीने: शिखर मंडळ/महासंघाने घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तीचेही पालन व अनुपालन करील आणि या कराराच्या अटीनुसार असलेले कर, खर्च किंवा इतर देणी नियमितपणे व वेळेवेर प्रदान करील व अंशदान देईल.

(अकरा) संस्थेच्या/मर्यादित संस्थेच्या नावे असलेल्या इमारतीत जेथे दुकान स्थित आहे, अशा इमारतीच्या संरचनेच्या अभिहस्तांतरण पत्राचे निष्पादन होईपर्यंत, वाटपाग्राही व्यक्ती, हा प्रवर्तक व

त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांच्या शिवाय सर्व वाजवी वेळेत उक्त इमारतीमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागांमध्ये प्रवेश करण्याबाबत त्याची स्थिती व परिस्थिती पाहण्यासाठी व तपासण्यासाठी देईल.

(बारा) ज्या इमारतीत आहे ती इमारत ज्या प्रकल्पाच्या जागेवर स्थित आहे त्या जागेचे इमारतीमध्ये अभिहस्तांतरण शिखर संस्था किंवा महासंघ यांच्यावतीने निष्पादित केले जाईपर्यन्त, वाटपग्राही, प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि कार्यकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांच्या शिवाय, प्रकल्पाची जमीन व तिचा कोणताही भाग यांची स्थिती व परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी वेळेत करण्या करिता परवानगी देईल.

15. प्रवर्तक हा, वाटपग्राही व्यक्तीकडून त्याला आगाऊ रक्कम किंवा ठेव म्हणून मिळालेल्या रकमा, सहकारी संस्था किंवा कंपनीस चालना देण्यासाठी भाग भांडवल म्हणून मिळालेल्या रकमा यासंबंधात किंवा देणी, कायदेशीर आकार यांकरिता एक स्वतंत्र खाते चालू ठेवील आणि त्या रकमा ज्या प्रयोजनांसाठी मिळालेल्या आहेत त्या प्रयोजनांसाठीच केवळ त्यांचा वापर करील.

16. या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा, उक्त दुकान आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायद्यांतर्गत इनामपत्र, पटटांतरण किंवा अभिहस्तांकन करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. वाटपग्राही व्यक्तीला विक्री करावयाच्या दुकानाच्या संबंधित याद्वारे केलेल्या कराराखेरीज व त्या व्यतिरिक्त त्याला कोणताही दावा करता येणार नाही, आणि यात यापूर्वी नमूद केल्याप्रमाणे इमारतीची उक्त संरचना ही संस्था/मर्यादित कंपनी किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यन्त व प्रकल्पाची जमीन शिखर संस्था/महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरित केली जाईपर्यन्त सर्व मोकळ्या जागा, वाहनतळाच्या जागा, सभाकक्ष, जिने, सज्जे, मनोरंजनाच्या जागा प्रवर्तकाच्या मालमत्तेत राहतील.

17. प्रवर्तक गहाण अथवा भार आकारणार नाही.

प्रवर्तकाने सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो दुकान गहाण ठेवणार नाही किंवा भार आकारणार नाही आणि जर असे गहाण वा भार आकारण्यात आले तर, त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी असे गहाण किंवा भार ज्या वाटपग्राही व्यक्तीने दुकानाचा घेतली आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या हितसंबंधाला बाधा आणणार नाही.

18. बंधनकारक परिणाम

प्रवर्तकाने, वाटपग्राही व्यक्तीस हा करारनामा अग्रेषित करून, प्रथमतः वाटपग्राही व्यक्तीस प्रदानार्थ योजना प्राप्त झाल्यापासून 15 (पंधरा) दिवसांच्या आत देय असलेल्या रकमांबरोबरच सर्व अनुसूच्यांसह हा करारनामा वाटपग्राही स्वाक्षरी करून सुपूर्द करीपर्यन्त आणि दुसरे असे की, प्रवर्तकाने जसजसे कळविले असेल तसतसे संबंधित उपनिबंधकासमोर त्याच्या नोंदणीसाठी हजर होईपर्यन्त, प्रवर्तक किंवा वाटपग्राहीच्या बाजूने बंधनकारक आबंधने निर्माण होत नाहीत. जर वाटपग्राहीने (वाटपग्राहीनी) हा करारनामा प्राप्त झाल्याचे दिनांका पासून 30 दिवसांच्या आत, प्रवर्तकास निष्पादित करून सुपूर्द करण्यास आणि/किंवा प्रवर्तकाने जसजसे कळविले असेल तसतसे

त्याच्या नोंदणीसाठी उपनिबंधकासमोर हजर राहण्यास कसूर केल्यास त्यानंतर प्रवर्तक ही चूक दुरुस्त करणेसंबंधी वाटपग्राहीस एक नोटीस पाठवील, वाटपग्राहीस ती मिळाल्याच्या दिनांकापासून 7(सात) दिवसांच्या आत ती चूक दुरुस्त केली नाही तर वाटपग्राहीचे अर्ज रद्द झाल्याचे मानले जाईल आणि वाटपग्राहीने आरक्षित रकमेसह याच्याशी संबंधित भरणा केलेल्या सर्व रकमा, कोणत्याही असोत कोणतेही व्याज किंवा भरपाई शिवाय वाटपग्राहीस परत करण्यात येतील.

19. संपूर्ण करार :-

हा करार त्याच्या अनुसुची व परिशिष्टांसह यातील विषयवस्तुच्या संबंधातील पक्षकारांमधील संपूर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थिति, उक्त दुकान यासंबंधात पक्षकारांमधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटप पत्रे, पत्रव्यवहार कोणत्याही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यवस्था निष्प्रभावित करतो.

20. सुधारणा करण्याचा अधिकार :-

या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येईल.

21. वाटपग्राही व्यक्ती/उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्ती यांना या कराराच्या तरतुदी लागू असणे. यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या सर्व तरतुदी आणि प्रकल्पाशी संबंधित या अंतर्गत उद्भवणारी आबंधने दुकानाच्या कोणत्याही उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्तींना समानतेने लागू असतील आणि त्याच्या विरुद्ध अमलात आणण्याजोग्या असतील, हस्तांतरणाच्या बाबतीत, सर्व उद्देश व प्रयोजने यांकरिता सदनिका यांसहित उक्त आबंधने असतील अशी यातील पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील पक्षकारांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

22. अनेकविधता :-

या कराराची कोणतीही तरतूद हा अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा याअन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर कायद्यान्वये शून्यवत असल्याचे किंवा अंमलात आणण्याजोगे नसल्याचे ठरविण्यात आले असेल तर कराराच्या अशा तरतुदी या करारांच्या प्रयोजनाशी वाजवीरित्या विसंगत नसतील तेथवर सुधारणा केल्या असल्याचे किंवा वगळण्यात आल्या असल्याचे आणण्यात येईल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथास्थिती, लागू असलेल्या कायद्याशी सुसंगत करून काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरित तरतुदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैध ठरतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.

23. करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिस्साची गणना करण्याची पध्दत :-

या करारात जेथे जेथे वाटपग्राही व्यक्तींनी प्रकल्पातील अन्य वाटपग्राही व्यक्तीशी (व्यक्तींशी) समान कोणतेही प्रदान करणे विनिर्दिष्ट केली असेल तेथे तेथे प्रकल्पातील सर्व सदनिका याच्या एकूण फरसबंद असलेले दुकानाचे जे फरसबंद क्षेत्र असेल अशा क्षेत्राच्या प्रमाणात असेल.

24. अतिरिक्त हमी :-

दोन्ही पक्षकार मान्य करत आहेत की, या कराराच्या तरतुदी किंवा यामध्ये पुर्वकल्पित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक करण्यासाठी वाजवीरित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे, यामध्ये विशेषतः तरतूद करण्यात आलेले विलेख निष्पादित करतील, ते अभिस्वीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि अशा इतर कार्यवाही करतील किंवा या अन्वये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहारास

अनुलक्षून याअन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरित करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपूर्ण करतील.

25. निष्पादनाचे ठिकाण :-

प्रवर्तकाकडून त्याच्या प्राधिकृत अधिकाऱ्याने प्रवर्तकाच्या कार्यालयामध्ये किंवा प्रवर्तक आणि वाटपग्राही व्यक्ती यांच्यामधील परस्पर सहमती अशा ठिकाणी देण्यात येईल. केवळ या कराराचे निष्पादन केल्यावर या कराराचे निष्पादन पूर्ण करण्यात येईल आणि वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांनी करार यथोचितरित्या नाशिक मध्ये निष्पादित केल्यानंतर, त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची उपनिबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणून हा करार नाशिक या ठिकाणी निष्पादित करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

26. वाटपग्राही व्यक्ती आणि/किंवा प्रवर्तक नोंदणी अधिनियमात विहित केलेल्या कालमर्यादित नोंदणीच्या योग्य नोंदणी कार्यालयामध्ये हा करार तसेच अभिहस्तांतरणपत्र सादर करील आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहिल आणि त्याचे निष्पादन दाखल करून घेईल.

27. या करारात पूर्वकल्पित केल्याप्रमाणे वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांच्यावर बजावयाच्या सर्व नोटिसी या वाटपग्राही व्यक्ती किंवा प्रवर्तक यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या त्यांच्या पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने आणि अधिसूचित ई-मेल आयडीने / टपाल दाखला घेऊन यथोचितरित्या बजावल्या असल्याचे मानण्यात येईल.

वाटपग्राही व्यक्तीचे नाव : 1. श्री.

2. सौ.

वाटपग्राही व्यक्तीचा पत्ता :

अधिसूचित ई-मेल आयडी

प्रवर्तकाचे नाव : मे.बी.वाय. बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स

भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार -

1.श्री.संजय माधवराव भावसार

2.श्री.गणेश वसंत येवले

प्रवर्तकाचा पत्ता : एन-44/सी.बी.2/7/2, पेठे हायस्कूल समोर,
त्रिमुर्ती चौक, सिडको, नाशिक-422 009.

अधिसूचित ई-मेल आयडी

या कराराच्या निष्पादनानंतर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो एकमेकांना कळविणे हे वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यास कसूर केला तरी वरील पत्त्यावर सर्व पत्रव्यवहार आणि पत्र पोचली नाही तर, प्रवर्तकाला किंवा यथास्थिति, वाटपग्राही व्यक्तीला ती प्राप्त झाली असल्याचे मानण्यात येईल.

28. संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती :-

काही प्रकरणात संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती असतील तेथे सर्व पत्रव्यवहार प्रवर्तकाकडून ज्याचे नाव पहिले दिसून येते अशा वाटपग्राही व्यक्तीला आणि सर्व वाटपग्राही व्यक्तींवर योग्यरित्या

बजावण्यात आली असे मानून सर्व उद्देशांकरिता आणि प्रयोजनांकरिता त्याने किंवा तिने वर दिलेल्या पत्यावर पाठविण्यात येतील.

29. मुद्रांक शुल्क व नोंदणी :-

या कराराच्या मुद्रांक शुल्क व नोंदणी बाबतचे आकार प्रवर्तकद्वारे घेण्यात येतील.

30. विवाद ठराव :-

पक्षकारांमधील कोणताही विवाद सलोख्याने मिटवता येईल.जर सलोख्याने मिटविण्यात आला नसेल तर तो स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम 2016 त्याखालील नियमय व विनियम यांच्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाकडे निर्दिष्ट करण्यात येईल.

31. नियामक कायदा :-

या करारानाम्यान्वये किंवा त्यातून उद्भवणारे, पक्षकारांचे हक्क व आबंधने यांचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायद्यांनुसार लावण्यात येईल आणि त्यांची अंमलबजावणी करण्यात येईल आणि या करारनाम्याची अधिकारकरिता नाशिक येथील न्यायालयांकडे असेल.

याची साक्ष म्हणून यात यावर उल्लेखिलेल्या पक्षकारांनी, यात यावर सुरुवातीला लिहिलेल्या दिवशी, सही करणाऱ्या साक्षांकन साक्षीदारांच्या समक्ष नाशिक येथे या करारनाम्यावर आपापल्या सहा केलेल्या आहेत.

उपरिनिर्दिष्ट पहिली अनुसूची

पूर्ण मालकीच्या जमीनीचे वर्णन व इतर तपशिल

संपूर्ण भिळकतीचे वर्णन :- तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी मौजे चुंचाळे या गावचे शिवारातील, नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील गट नंबर 103/1/ब/2/103/1क/2, यातील फायनल मंजूर ले-आऊट प्लॅनमधील बिनशेती प्लॉट नंबर 1, क्षेत्रफळ 1919.00 चौरस मिटर्स, बिनशेती आकार रुपये 2533-08 पैसे, यांसी चतुःसिमा :-

दिशा : ले-आऊट प्लॅनप्रमाणे

पूर्वेस : याच ले-आऊट मधील एमएसईबी साठी ठेवलेली जागा, ओपन स्पेस व लागू गट नंबर 103/1क/1 मधील प्लॉट नंबर 1

पश्चिमेस : लागू गट नंबर 103/2

दक्षिणेस : लागू गट नंबर 103/2 व लागू गट नंबर 103/1क/1 मधील प्लॉट नंबर 30

उत्तरेस : 30.00 मिटर रुंदीचा डी.पी.रोड

उपरिनिर्दिष्ट दुसरी अनुसूची

सामाईक क्षेत्रे व सुविधा/मर्यादित सामाईक क्षेत्रे व सुविधा यांचे स्वरूप, व्याप्ती व

वर्णन येथे नमूद करावे

1. प्रत्येक इमारतीसाठी एक लाईट मिटर, प्रत्येक इमारतीच्या प्रत्येक जिऱ्यात व टेरेसवर लाईट फिटींग
2. संपूर्ण तिऱ्ही इमारती मिळून एकूण मिळकतीस वॉल कम्पाऊंड, मुख्य प्रवेश दरवाजा देण्यात येईल.
3. प्रत्येक विंगसाठी एक रेग्युलर साईजची लिफ्ट बॅकअप देण्यात येईल
4. इमारतीस पाणी पुरवठ्यासाठी नाशिक महानगरपालिकेकडून पाण्याचे कनेशन व मिटर घेण्यात येईल.
5. इमारतीत अंडरग्राऊंड पाण्याची टाकी व टेरेसवर पाण्याची टाकी आर.सी.सी.मध्ये बांधण्यात येईल. अंडरग्राऊंड पाण्याच्या टाकीतील पाणी टेरेसवरील पाण्याच्या टाकीत इले.मोटारद्वारे चढविले जाईल व त्यातून प्रत्येक फ्लॉट धारकास पाण्याचा पुरवठा करण्यात येईल
6. नाशिक महानगरपालिकेचे नियामनुसार सेप्टिक टॅन्क ड्रेनेजसाठी देण्यात येईल.
7. संपूर्ण दोऱ्ही इमारती मिळून एकूण मिळकतीस व सामाईक क्षेत्रास सीसीटीव्ही देण्यात येईल.
8. संपूर्ण सोसायटीच्या कामकाजसाठी विंग-सी मधील इमारतीचे पहिल्या मजल्यावर एक ऑफीस देण्यात येईल.

उपरिनामित वाटपाग्राही : (संयुक्त खरेदीदारांसह)

1. -----

2. -----

(लिहून घेणार)

1., 2..... यांनी, आज दिनांक / /2023 रोजी खालील साक्षीदारांच्या समक्ष सही करुन सुपूर्द केले :-

1. नांव -----

सही -----

2. नांव -----

सही -----

उपरिनामित, प्रवर्तक मे.बी.वाय. बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार -

1.श्री.संजय माधवराव भावसार 2.श्री.गणेश वसंत येवले यांनी आज दिनांक / /2023 रोजी खालील साक्षीदारांच्या समक्ष सही करुन सुपूर्द केले :-

मे.बी.वाय. बिल्डर्स अँन्ड डेव्हलपर्स

भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार -

1.श्री.संजय माधवराव भावसार

2.श्री.गणेश वसंत येवले

(प्रवर्तक)(लिहून देणार)

साक्षीदार :-

1. नांव -----

सही -----

2. नांव -----

सही -----

अनुसूची अ

सर्व चार दिशांच्या सीमांसह सदनिका यांचे वर्णन समाविष्ट करावे

तुम्हांस खरेदी द्यावयाच्या मिळकतीचे वर्णन :- उपरिनिर्दिष्ट पहिली अनुसूची

यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर आम्ही **श्री गणेश पार्क** या नांवाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे. (यापुढे उक्त इमारत असा निर्देश केला आहे). सदरहू प्रकल्पात एकूण दोन इमारतीचे बांधकाम करावयाचे आहे. त्यापैकी विंग-ए व विंग-बी मिळून एक इमारत असून दुसरी इमारतीत विंग-सी यांचा समावेश आहे. सदरहू इमारतीपैकी विंग या इमारतीमधील मजल्यावरील रहिवासी फ्लॉट नंबर ची मिळकत यांसी चटई क्षेत्रफळ चौरस मिटर्स (सदरहू फ्लॉटला लागून असलेल्या बाल्कनीचे चटई क्षेत्रचौरस मिटर्स वापरण्याचे हक्कासह), यांसी चतुःसिमा :-

पूर्वेस :

पश्चिमेस :

दक्षिणेस :

उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतुःसिमेंतील फ्लॉटची मिळकत

अनुसूची ब

सदनिकाच्या तळ जमीनीचा आराखडा

जोडपत्र-अ

टायटल सर्टिफिकेट

जोडपत्र-ब

(प्रकल्पाच्या जमीनीचा विक्रेता मूळ मालक यांच्या मालकी हक्काचे स्वरूप दर्शविणारा 7/12 उतारा)

जोडपत्र - क-1

(संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केल्याप्रमाणे अभिन्यासाच्या आराखडयांच्या स्वप्रमाणित प्रती)

जोडपत्र क-2

(प्रवर्तकाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे अभिन्यासाचा आराखडा आणि त्यानुसार उक्त प्रकल्पाच्या जागेवर ज्या इमारतीचे बांधकाम करणे व त्यासाठी मोकळ्या जागा ठेवणे प्रस्तावित करण्यात आला असेल अशा आराखडयांच्या स्वप्रमाणित प्रती)

जोडपत्र - ड

(संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केल्याप्रमाणे वाटपग्राहीने खरेदी करावयास संमती दिलेल्या सदनिकेच्या आराखडयाच्या व विनिर्दिष्ट बाबींच्या स्वप्रमाणित प्रती)

जोडपत्र - इ

(सदनिकेसाठी असलेल्या विनिर्दिष्ट बाकी व सोयीसुविधा)

1. इमारतीचा मुख्य ढाचा फ्रेम हा आर.सी.सी.मध्ये राहिल.
2. इमारतीच्या बाहेरील भिंतीचे बांधकाम हे 6 इंच रुंदीचे व आतील बांधकाम 4 इंच रुंदीचे अॅश ब्लॉक व दगडी विटांमध्ये राहिल.
3. इमारतीच्या बाहेरील बाजूचे प्लॅस्टर हे वाळू व सिमेंट मिक्स करून सॅण्ड फेस डबल कोट मध्ये केले जाईल आणि आतील प्लॅस्टर नेरु फिनिशींगमध्ये केली जाईल.
4. मुख्य दरवाजाची फ्रेम लाकडी व इतर दरवाजांच्या फ्रेम या सिमेंट चौकटीच्या व शटर हे फ्लश पध्दतीने असेल.
5. खिडक्या अॅल्युमिनीयम स्लायडिंग पावडर कोटेड पध्दतीच्या असतील, खिडक्यांना प्लेन काचा बसविल्या जातील.
6. फ्लॉटमधील सर्व खोल्यांच्या फ्लोअरिंगला 24 इंच X 24 इंच मापाच्या सिरॅमिक टाईल्स बसविल्या जातील व बाथरूममध्ये ग्लेझ्ड टाईल्स व संडासमध्ये पांढऱ्या रंगाच्या ग्लेझ्ड टाईल्स या फ्लोअरिंगसह 7 फूट विंडो लेव्हलपर्यन्त राहतील.
7. किचन ओटा ग्रॅनार्ईट स्टेनलेस सिंकसह देण्यात येईल व किचन ओट्या समोरील भिंतीला किचन ओट्याचे वर 7 फूट उंचीपर्यन्त रंगीत ग्लेझ्ड टाईल्स लावल्या जातील.
8. बाथरूममध्ये भिंतीला पूर्ण उंचीपर्यन्त कलर ग्लेझ्ड टाईल्स असतील
9. **प्लंबिंग :-**
कन्सीलड प्लंबिंग करण्यांत येईल.
10. **वॉश बेसिन :-** एक हॅन्ड वॉश बेसिन
11. **इलेक्ट्रीक वायरिंग :-**
अ. वायरिंग कन्सीलड करण्यांत येईल.
ब. लिव्हिंग रूममध्ये 2 लाईट पॉईंटस, एक फॅन पॉईंट व 1/2 पॉईंट
क. बेडरूममध्ये 2 लाईट पॉईंटस, एक फॅन पॉईंट व 1/2 पॉईंट

- ड. किचनमध्ये 1 लाईट पॉईंट, 1/2 पॉईंट व 1 पॉवर पॉईंट
इ. बाथरूममध्ये 1 लाईट पॉईंट व 1 पॉवर पॉईंट
फ. संडासमध्ये एक लाईट पॉईंट

(दुकानांसाठी असलेल्या विनिर्दिष्ट बाकी व सोयीसुविधा)

1. कन्सीलड वायरिंगमध्ये 3.5 लाईट पॉईंट
2. भिंतींना आंतील बाजूस ओ.बी.डी.कलर
3. दर्शनी बाजूस एक लोखंडी शटर, शटरला ऑईल पेंट देण्यात येईल
4. फ्लोअरिंगला 2X2 सिरॅमिक टाईल्स
5. दुकानाची उंची मंजूर झालेल्या बिल्डींग प्लॅनप्रमाणे राहणार असून त्यात पोट माळया देण्यात येणार आहे.

जोडपत्र - फ

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकाराने दिलेल्या प्रकल्पाच्या नोंदणी प्रमाणपत्राची स्वप्रमाणित प्रत.

इसारा रक्कम ठेव किंवा अर्ज शुल्क याबाबत या कराराच्या निष्पादनासाठी वर नमूद केलेप्रमाणे आज पावेतो रुपये/- अक्षरी रुपये मात्र एवढी रक्कम वरील वाटपग्राहीच्या नावे व त्याच्याकडून प्राप्त झाली.

आम्हांस प्राप्त झाली

मे.बी.वाय. बिल्डर्स अॅन्ड डेव्हलपर्स
भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार -

1.श्री.संजय माधवराव भावसार

2.श्री.गणेश वसंत येवले
प्रवर्तक
