करारनामा

सदर करारनामा मुक्काम पुणे येथे आज दिनांक ----, माहे नोव्हेंबर, सन २०१९, इसवी ते दिवशी करण्यात येतो तो खालीलप्रमाणे -

१. श्री.	)	
वय वर्षे, धंदा :	)	
पॅन नं.	)	
मोबाईल नं.	)	लिहून घेणार
२. सौ.	)	
वय वर्षे, धंदा :	)	
पॅन नं.	)	
मोबाईल नं.	)	
दोघे राहणार :	)	
	)	

... यांसी ...

मे. चरवड व्हेंचर	)	
(स्वत:करीता व जमिन मालक यांचेतर्फे कुमु)	)	
पॅन नं.	)	
तर्फे भागीदार -	)	
अ. श्री. अविनाश दिलीप चरवड	)	लिहून देणार
वय ४२ वर्षे, धंदा – शेती व व्यापार,	)	(प्रवर्तक)
राहणार : स.नं.२९, शांती हॉटेल शेजारी,	)	
वडगांव बुाा., पुणे - ४११ ०४१.	)	

ब. श्री. बजरंग दत्तात्रय चरवड)
वय ३९ वर्षे, धंदा – शेती व व्यापार,)
राहणार : वडगांव बुाा., चरवडवाडी,)
ता. हवेली, जि. पुणे.)
क. सौ. विद्या निलेश चरवड)
वय ३५ वर्षे, धंदा – व्यापार,)
राहणार : स.नं.२९/अ, शांती बंगला,)
शांती हॉटेल शेजारी, वडगांव बुाा., पुणे-४११०४१) लिहून देणार
ड. सौ. वर्षा बजरंग चरवड)
वय ३६ वर्षे, धंदा – शेती व व्यापार,)
राहणार : वडगांव बु., चरवड वाडी,)
ता. हवेली, जि. पुणे.)

कारणे करारनामा लिहून देतो ते खालीलप्रमाणे -

१. **मिळकतीचे वर्णन** : तुकडी पुणे पोट तुकडी तालुका हवेली, मा. दुय्यम निबंधक हवेली नं.१ ते २७ पुणे यांचे कार्यकक्षेतील तसेच नव्याने समाविष्ट झालेल्या पुणे महानगरपालिका यांचे हद्दीतील गांव मौजे **आंबेगांव बुाा.** येथील (अ) स.नं.२, हिस्सा नं.२, यांसी एकूण क्षेत्र ०० हे ८५ आर, पैकी **क्षेत्र ०० हे ४५ आर,** (ब) स.नं.२, हिस्सा नं.१/१/२, पैकी **क्षेत्र ०० हे १० आर,** (क) स.नं.२, हिस्सा नं.२/१२, पैकी **क्षेत्र ०० हे ११ आर,** (ड) स.नं.२, हिस्सा नं.२/१३, पैकी **क्षेत्र ०० हे २४ आर,** असे एकत्रित क्षेत्र ०० हे ९० आर, पैकी मंजूर चटई निर्देशांक क्षेत्र ३१८५.९३ चौ. मी., अशी जमिन मिळकत, यांसी चतु:सीमा खालीलप्रमाणे -

पूर्वेस :
दक्षिणेस :
पश्चिमेस :
उत्तरेस :

येणेप्रमाणे जमीन त्यातील झाड झाडोरा, जल, तरू, तृण, काष्ठ, निधिनिक्षेप, इत्यादी सर्व तदंगभूत वस्तूंसहीत वहिवाटीचे, वागणुकीचे व इजमेंटचे सर्व हक्कासह दरोबस्त. (जिचा उल्लेख यापुढे **सदर मिळकत** असा केला आहे.)

२.   वर कलम १-अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत म्हणजेच स.नं.२, हिस्सा नं.२, यांसी एकूण क्षेत्र ०० हे ८५ आर, पैकी **क्षेत्र ०० हे ४५ आर** हे क्षेत्र सुवर्णा व दुर्वांकूर सुदाम दांगट व मंगला गुलाब दांगट (एकत्रित मालकी वहिवाटीचे क्षेत्र ०० हे २० आर), श्री. गुलाबराव कोंडिबा दांगट (मालकी वहिवाटीचे क्षेत्र ०० हे ०१ आर), श्रीमती इंदूबाई कोंडीबा दांगट, श्री. सुदाम कोंडीबा दांगट, सौ. संगिता दत्तू उर्फ दत्तात्रय जवळकर व श्री. गुलाब कोंडिबा दांगट (एकत्रित मालकी वहिवाटीचे क्षेत्र ०० हे २४ आर) यांचे मालकी वहिवाटीचे असून तशी ७/१२ उतारी त्यांचे नावाची मालक म्हणून नोंद फेरफार नं.१६१११, १८४०० व १६५६७ ने दाखल आहे.

वर कलम १-ब मध्ये वर्णन केलेली मिळकत म्हणजेच स.नं.२, हिस्सा नं.१/१/२, पैकी **क्षेत्र ०० हे १० आर,** हे क्षेत्र सौ. संगिता दत्तू उर्फ दत्तात्रय जवळकर यांचे मालकी वहिवाटीचे असून तशी ७/१२ उतारी त्यांचे नावाची मालक म्हणून नोंद फेरफार नं.६०२८ ने दाखल आहे.

वर कलम १-क मध्ये वर्णन केलेली मिळकत म्हणजेच स.नं.२, हिस्सा नं.२/१२, पैकी **क्षेत्र ०० हे ११ आर** हे क्षेत्र मंगला गुलाब दांगट यांचे मालकी वहिवाटीचे असून तशी ७/१२ उतारी त्यांचे नावाची मालक म्हणून नोंद फेरफार नं.६०२८ ने दाखल आहे.

वर कलम १-ड मध्ये वर्णन केलेली मिळकत म्हणजेच स.नं.२, हिस्सा नं.२/१३, पैकी **क्षेत्र ०० हे २४ आर** हे क्षेत्र इंदूबाई कोंडिबा दांगट यांचे मालकी वहिवाटीचे असून तशी ७/१२ उतारी त्यांचे नावाची मालक म्हणून नोंद फेरफार नं.६०२८ ने दाखल आहे.

वर उल्लेख केलेल्या जमिन मिळकत मालकांनी वर वर्णन केलेले एकूण ०० हे ९० आर हे क्षेत्र विकसित करण्याचे ठरविले. व तसा रजिस्टर विकसन करारनामा व कुलमुखत्यारपत्र लिहून देणार यांना करून दिले असून सदरचा विकसन करारनामा व कुलमुखत्यारपत्र मे. सब रजिस्ट्रार साहेब हवेली नं. १२ यांचे कार्यालयात अनु नं.६४६५/२०१७ व ६४६६/२०१७ दि.१९/०८/२०१७ ने नोंद केले आहे. त्या अन्वये वर वर्णन केलेली जमिन मिळकत लिहून देणार यांचे ताबे वहिवाटीत आहे.

३. त्यानंतर लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीवर बांधावयाच्या नियोजित योजनेचा आराखडा तयार करून पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे (PMRDA) यांचेकडून सदर बांधकाम योजनेचा नकाशा मंजूर करून घेतला आहे. (कमेन्समेंट सर्टीफिकेट नं.पीएचए/ मौ. आंबेगांव बु. /स.नं.२/२ व इतर/ २४२२ दि.०९/१२/२०१५) तसेच त्यानंतर लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीसाठी दि.१८/०१/२०१९ रोजी मा. जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे यांचेकडून अकृषिक परवाना क्र. **PRH/ PMRDA/ NA/ SR/ 130/ 2018** अन्वये बिनशेती परवाना घेतलेला आहे. सदर मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम चालू केले आहे.

४. सदर मिळकतीबाबत सर्व दस्तऐवज आणि वास्तुशिल्पी यांनी नवीन इमारतीचे तयार केलेले नकाशे, सोयी व सुविधा आणि महाराष्ट्र गाळे मालकी हक्क (बांधकामाचे) प्रवर्तन, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतराचे नियमन अधिनियम १९६३, येथून पुढे सदरच्या कायद्याचा उल्लेख सोयीसाठी प्रस्तुतचे दस्तात सदर कायदा म्हणून केला आहे व त्याखालील नियमानुसार प्रमाणित केलेले इतर दस्तऐवज तपासणीसाठी खरेदी घेणार यांनी मालक प्रवर्तक यांचेकडे मागणी केल्यानुसार मालक प्रवर्तक यांनी उपलब्ध करून दिले असता त्याची तपासणी खरेदी घेणार यांनी करून घेतली आहे.

५. स.नं.२, हिस्सा नं.२, १/१/२, २/१२ व २/१३, आंबेगांव बुाा., पुणे या मिळकतीच्या ७/१२ उताऱ्याची प्रत जोडपत्र-२ म्हणून सदर मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीमधील लिहून घेणार खरेदी करीत असलेल्या फ्लॅटच्या नकाशाची प्रत जोडपत्र-३, खरेदी घेणार यांनी मालकी हक्क तत्त्वावर विकत घेण्याचे कबूल केलेल्या गाळ्याचा तपशील परिशिष्ट-२, म्हणून आणि बांधकामातील सोयी व सुविधांचा तपशील परिशिष्ट-३ म्हणून प्रस्तुतच्या दस्तास जोडले आहेत की ज्याचा उल्लेख सदर फ्लॅट म्हणून केला आहे. मालकी हक्क तत्त्वावर विकत घेण्याची इच्छा दर्शवून सदर फ्लॅट उक्ती किंमत **रू.--------/-** **(अक्षरी रूपये -------------------- फक्त)** या किंमतीस मालकी हक्क तत्त्वावर विकत मागितला व त्याप्रमाणे प्रवर्तक यांनी लिहून घेणार यांची वरील मागणी मान्य केली. सोबत जोडपत्र-१ म्हणून जोडपत्रात नमूद केलेप्रमाणे सदर गाळ्यात सोई सुविधा देण्याचे प्रवर्तक यांनी कबूल केले आहे.

६. सदर लिहून घेणार यांनी सदर नवीन बांधण्यात येणाऱ्या **इंदू पॅराडाईज** इमारतीमधील --- **विंग** मधील ------- मजल्यावरील **फ्लॅट क्र.----,** ज्याचे एकूण क्षेत्र ------ चौ. फूट म्हणजेच ------ चौ. मी. कारपेट, त्यास लागून टेरेस यांसी क्षेत्र ------ चौ. फूट म्हणजेच ----- चौ. मी. असा गाळा मालकी तत्त्वावर खरेदी घेण्याची इच्छा दर्शविली.

७. सदर मिळकतीतील वा सदर मिळकतीत बांधण्यात येत असलेल्या नवीन इमारतीतील इतर रहिवासी सदनिका, गच्ची, वाहनतळ, मोकळी जागा, जाहिरातीची जागा वा इतर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम केलेले वा बांधकामाशिवाय असलेले क्षेत्र इत्यादींबाबत तिऱ्हाईत इसमांबरोबर मालक प्रवर्तक हे प्रस्तुतच्या दस्ताप्रमाणे वा इतर कोणत्याही नमुन्यातील दस्तऐवज केले आहेत वा करतील व ते करण्याचा मालक / प्रवर्तक यांना पूर्ण अधिकार आहे व राहील याची स्पष्ट जाणीव खरेदीदार यांना आहे.

८. प्रस्तुतच्या व्यवहाराबाबतच्या सर्व अटी व शर्ती लेखी स्वरूपात प्रस्तुतच्या दस्तावर सह्या करणार सर्व पक्षकार लिहून व नोंदवून ठेवू इच्छितात म्हणून प्रस्तुतचा करारनामा केला असे. प्रस्तुतच्या करारनाम्यावर सह्या करणार सर्व पक्षकारांमध्ये, प्रस्तुतच्या व्यवहारासंबंधी ज्या सर्व अटी व शर्ती ठरल्या आहेत त्या खालीलप्रमाणे:-

बांधकाम :

सदर मिळकतीवर बांधण्यात येत असलेल्या वा बांधण्यात येणाऱ्या नविन इमारतीचे आराखडे प्रवर्तक यांनी स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडून मंजूर करून घेतले आहेत. सदर नकाशाप्रमाणे वा वेळोवेळी मंजूर होईल त्याप्रमाणे वा स्थानिक स्वराज्य संस्थेचे इमारत बांधकामाबाबतचे नियम आणि विधिनियमास अधिन राहून मालक प्रवर्तक यांनी बांधकाम चालू करणे, चालू ठेवणे व पूर्ण करणे आहे. मंजूर नकाशात मालक प्रवर्तक यांचे इच्छेनुरूप (सदर गाळ्याच्या क्षेत्रात, मजला स्थानात कोणताही बदल खरेदी घेणार यांच्या लेखी संमतीशिवाय न करता) बदल वा फेरबदल आणि स्थानिक स्वराज्य संस्था आणि शासनाकडून त्यात इच्छित असलेल्या बदलास अधिन राहून खरेदी देणार यांनी मंजूर नकाशाची प्रत बारकाईने पाहिली असून, त्याबाबत पूर्ण समाधानाने त्यास मान्यता दिली आहे.

इमारतीचे मंजूर आराखड्यात बदल आणि फेरबदल :

सदर मिळकतीच्या उर्वरित एफ. एस. आय. बाबतचे अधिकार मालक प्रवर्तक यांनी राखून ठेवलेले असून स्थानिक स्वराज्य संस्थेची मंजूरी होऊन ते त्यांनी वापरावयाचे आहेत आणि त्यासाठी स्थानिक स्वराज्य संस्थेच्या परवानगीने बांधकाम आराखड्यात बदल करावे लागल्यास ते करावयाचे आहेत याची स्पष्ट कल्पना मालक प्रवर्तक यांनी लिहून घेणार यांना दिली आहे. त्यामुळे सदर मिळकतीवर बांधत असलेल्या इमारतीचे स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडून मंजूर झालेल्या नकाशात इमारतीचे बाह्य स्वरूपात गच्चीचे बांधकामात व बांधकामाचे गच्चीच्या स्वरूपात, सीमाभिंत वा कुंपण वा बांधकामाचे स्वरूपात मालक प्रवर्तकांना त्यांचे इच्छेनुरूप व त्यांना मन वाटेल त्याप्रमाणे बदल करण्याचा वा स्थानिक स्वराज्य संस्थेला वा शासनाला आवश्यक असलेले बदल करून अंमल करण्याचा पूर्ण अधिकार आहे व त्याप्रमाणे ते जे काहीही बदल करतील त्यास खरेदी घेणार यांची आगाऊ, कायमस्वरूपी मान्यता राहील. यास स्वतंत्र मान्यतेची गरज राहणार नाही.

वरील म्हणण्यास बाधा न येता, असेही मान्य करण्यात येते की, खरेदी घेणार यांनी मालकी हक्क तत्त्वावर खरेदी घेण्याचे कबूल केले असलेल्या फ्लॅटच्या अंतर्गत बांधकामात वा त्याच्या क्षेत्रात काही बदल होणार असल्यास व तो ५ टक्के पेक्षा जास्त असल्यास सदर मालक प्रवर्तक यांनी सदर बदलास खरेदी घेणार यांची लेखी संमती घेणे आहे व अशी संमती कोणतेही बसळ कारण नसताना नाकारण्याचा अधिकार सदर खरेदी घेणार यांना नाही. तसेच सदर संमती कोणतीही रक्कम वा इतर कोणत्याही स्वरूपात मोबदला न मागता सदर खरेदी घेणार यांनी देणे आहे व अंतिम खरेदी दस्ताच्या वेळी सदर गाळ्याची रक्कम क्षेत्रानुसार प्रमाणित करून परतावा देणे वा घेणे आहे.

सदर फ्लॅटचा मोबदला :

सदर मालक प्रवर्तक व खरेदी घेणार यांच्यात ठरल्याप्रमाणे, सदर मिळकतीत बांधकाम चालू असलेल्या नवीन **इंदू पॅराडाईज** इमारतीमधील --- **विंग** मधील ------- मजल्यावरील **फ्लॅट क्र.----,** ज्याचे एकूण क्षेत्र ------ चौ. फूट म्हणजेच ------ चौ. मी. कारपेट, त्यास लागून टेरेस यांसी क्षेत्र ------ चौ. फूट म्हणजेच ----- चौ. मी. त्यासोबत जोडपत्र-१ मध्ये नमूद केलेल्या

सोई व सुविधांसह म्हणजेच सदर गाळा उक्ती किंमत रक्कम **रू.**-------/- **(अक्षरी रूपये ------------------- फक्त)** या किंमतीला खरेदी घेणार यांनी मालकी हक्क तत्त्वावर प्रस्तुतच्या दस्तात नमूद केलेल्या अटी व शर्तीत अधिन राहून विकत घेण्याचे कबूल केले आहे.

सदर गाळ्यांच्या वरील किंमतीस आरक्षित क्षेत्र व सुविधांचा, जमिनीच्या सोई सुविधांच्या किंमतीचा समावेश होतो. परंतु प्रस्तुतच्या व्यवहारासाठीचा मुद्रांक, दंड व नोंदणी फी या खर्चाचा समावेश होत नाही. तो खरेदी घेणार यांनी स्वतंत्रपणे करणे आहे. तो मालक प्रवर्तक मागतील त्याप्रमाणे खरेदीखताच्या पूर्वी देणे आहे. सदर रकमेचा खरेदी रकमेशी संबंध राहणार नाही. आरक्षित क्षेत्र व सुविधा आणि एकत्रित वापरावयाचे क्षेत्र व सुविधांचा तपशील खाली परिशिष्ट-३, मध्ये सविस्तरपणे नमूद केलेला आहे. तसेच सदर गाळ्यात वा गाळ्याच्या बांधकामात ज्या सोई व सुविधा देण्याचे मालक प्रवर्तकाने कबूल केले आहे. त्याचा तपशील जोडपत्र-१ मध्ये दिला आहे व सदर गाळा हा जोडपत्र-२ मध्ये दर्शविलेल्या नकाशात तांबड्या रंगाने देण्यात येणारा फ्लॅट दाखविला आहे.

मोबदला रकमेचा भरणा : वर नमूद केलेल्या रू.--------/- भरण्यापैकी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेली रक्कम सोडून उर्वरित रक्कम पुढीलप्रमाणे देण्याची आहे,

खालील प्रमाणे देण्याचे ठरले आहे.

१.	बुकींग	१५%
२.	प्लींथ	१०%
३.	पहिला स्लॅब	१०%
४.	दुसरा स्लॅब	१०%
५.	तिसरा स्लॅब	१०%
६.	बांधकाम	१५%
७.	प्लास्टर	१५%
८.	फ्लोअरींग/प्लंबिंग	१०%
९.	ताबा	५%
	एकूण	१००%

मालक प्रवर्तकाकडून लेखी सूचना मिळालेपासून वा वर नमूद केलेली कामे पूर्ण झाल्यापासून ७ दिवसांचे आत खरेदी घेणार यांना वर नमूद केलेप्रमाणे किंमतीचा भरणा करणे ही या करारनाम्याचे अत्यावश्यक अट आहे. सदर मोबदला रक्कम देणेकरीता खरेदी घेणार यांनी कोणत्याही वित्त पुरवठा संस्थेकडून कर्ज घेतल्यास सदर मोबदला रक्कम वित्त पुरवठा संस्थेने मालक प्रवर्तक मागणी करतील त्यावेळी प्रवर्तकांच्या नावे धनादेश / ड्राफ्टने द्यावयाची आहे. त्याकरीता खरेदी घेणार यांनी संमती दिली आहे. वेगळ्या संमतीची गरज नाही.

स्थानिक स्वराज्य संस्थेने लादलेल्या अटी व शर्तींचे पालन :
सदर मिळकतीवर बांधावयाच्या इमारतीचे आराखडे मंजूर करताना वा त्यानंतर वा भोगवट्याचे दाखले / बांधकाम पूर्णत्त्वाचे दाखले देतेवेळी स्वराज्य संस्थेंने ज्या काही अटी, शर्ती, बंधने इत्यादी लादले तर त्याचे पालन व निरीक्षणे करण्याचे मालक प्रवर्तक व खरेदी घेणार हे कबूल व मान्य करतात. सदर गाळ्यासंबंधीचा भोगवट्याचा दाखला स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडून मिळाल्याशिवाय आणि सदर फ्लॅटचा पूर्ण मोबदला रकमेचा व इतर खर्चाचा भरणा मालक प्रवर्तकांना वर नमूद केल्याप्रमाणे दिल्याशिवाय सदर गाळ्याचा ताबा खरेदी घेणाणर यांना प्रवर्तकांकडून मागता येणार नाही. ही या कराराची एक विशेष अट आहे.

चटई क्षेत्र व तबदील विकसन हक्काच्या उपयोगाबाबत :

सदर मिळकतीवर बांधण्यात येत असलेल्या नविन इमारतीबाबत, स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडून मंजूर असलेल्या नकाशाच्या प्रतीत सदर मिळकतीस उपलब्ध असलेल्या चटई क्षेत्राचा (फ्लोअर स्पेस इंडेक्स / एफ. एस. आय.) आणि जर काही सदर मिळकतीवर वा सदर मिळकतीचा इतर मिळकतीवर इतर मिळकतीवर तबदील चटई क्षेत्र असल्यास तो ही दर्शविला आहे व सदरचा नकाशा खरेदी घेणार यांनी पाहिला असून त्याप्रमाणे ते घोषित करीत आहेत. सदर मिळकतीचे उलपब्ध असणारे सर्व प्रकारचे चटई क्षेत्र वा उर्वरित चटई क्षेत्र वा कोणत्याही कारणाखाली वाढवून मिळणारे चटई क्षेत्र वा स्थानिक स्वराज्य संस्थेच्या परवानगीने इतर मिळकतीचे चटई क्षेत्र मिळकतीवर बांधत असलेल्या इमारतीच्या बांधकामात वापरणे वा इतर मिळकतीवर तबदील करणे याबाबतचे सर्व प्रथम हक्क व अधिकार मालक प्रवर्तकांकडे आहेत व त्याप्रमाणे राहतील याची स्पष्ट कल्पना खरेदी घेणार यांना आहे व वरील कामासाठी खरेदी

घेणार हे कधीही रद्द न करता येणारी पूर्व संमती / मान्यता प्रस्तुतच्या दस्तातच देत आहेत.

वेळेवर किंमतीचा भरणा करणे, ही या करारनाम्याचे विशेष अट आहे :

सदर गाळ्याच्या किंमतीचा भरणा व या कराराअंतर्गत द्यावयाच्या इतर रकमांचा भरणा करारात नमूद केलेप्रमाणे वेळेवर देणे ही या व्यवहाराची अत्यंत आवश्यक अट / शर्त आहे व त्याप्रमाणे खरेदी घेणार यांनी वेळेवर किंमतीचा भरणा केला नाही, तर खरेदी घेणार यांनी या करारनाम्याचा भंग केला आहे असे समजले जाईल व मालक / प्रवर्तक हे योग्य ती कारवाई त्यांच्या अधिकारानुसार करू शकतील की, ज्यात सदरचा व्यवहार / करारनामा रद्द करण्याच्या कारवाईचाही समावेश होतो.

करार रद्द करण्याचा अधिकार :

सदर मालक / प्रवर्तक यांनी सदर खरेदी घेणार यांचेकडून सदर फ्लॅटच्या मोबदल्यापोटी येणारी मोबदला रक्कम वर नमूद हप्त्यामध्ये व वेळेवर येण्याच्या खरेदी देणार यांच्या आश्वासनांवर विसंबून व अवलंबून राहून मालक / प्रवर्तक यांनी सदर मिळकतीच्या विकसनाकरीता विविध प्रकारचे खर्च व सदर विकसनास माल पुरवठा करणाऱ्यांच्या बिलांची देणी सुनियोजित करून ठेवलेली असून त्याचा संपूर्ण क्रम खरेदी घेणार यांचेकडून येणाऱ्या रकमेवर अवलंबून आहे. याची पूर्ण कल्पना खरेदी घेणार यांना असून यदाकदाचित खरेदी घेणार यांनी कोणत्याही कारणास्तव अथवा विनाकारण सदर फ्लॅट मिळकत खरेदी घेण्याचे रद्द केल्यास मालक / प्रवर्तक यांना पुढील विकसनास अडचणी उद्भवणार असून, त्यातून मालक / प्रवर्तक यांचे मोठे आर्थिक नुकसान होणार आहे व त्याचा दूरगामी परिणाम सदर मिळकतीया विकसनावर होणारा आहे. त्यामुळे सदर खरेदी घेणार यांनी सदर फ्लॅट मिळकत खरेदी घेण्याचे कोणत्याही कारणास्तव (अटींचा भंग सोडून) रद्द केल्यास अशा वेळी मालक / प्रवर्तक हे खरेदी घेणार यांनी दिलेल्या मोबदला रकमेतून ५% एवढी रक्कम नुकसान भरपाई पोटी कापून घेऊन उर्वरित रक्कम खरेदी घेणार यांना देण्यास पात्र ठरतात. परंतु सदर परतावा रक्कम ही मालक / प्रवर्तक यांनी सदर फ्लॅट मिळकत तिऱ्हाईत व्यक्तीस विक्री करून त्यातून येणाऱ्या मोबदला रकमेतून द्यावयाची आहे.

देय रकमेवर उशिराच्या कालावधीसाठी व्याज :

वेळेवर किंमतीचा भरणा न दिल्यामुळे मालक / प्रवर्तकांच्या वर नमूद केलेप्रमाणे कारवाई करण्याच्या अधिकारास बाधा न येता, खरेदी घेणार हे प्रवर्तकांना देय असलेल्या सर्व प्रकारच्या रकमांवर १८ टक्के दरमहा व त्याच्या भागास दर शेकडा या दराने की ज्याचा हिशोब दरमहा केला जाईल व व्याज हे मूळ रकमेत समाविष्ट करून पुढील महिन्याची रक्कम निश्चित करून त्यावर व्याज आकारणी केली जाईल, त्याप्रमाणे खरेदी घेणार हे मालक / प्रवर्तकांना व्याजासह देय रकमेचा भरणा करण्यास रक्कम देईपर्यंत बांधील राहतील. परंतु जरी असे असले तरी मालक / प्रवर्तकांच्या करार रद्द करण्याच्या वा व्यवहार रद्द करण्याच्या अधिकारास कोणतीही बाधा येणार नाही. तसेच खरेदी घेणार त्यांनी सदर देय रक्कम व्याजासह मालक / प्रवर्तकांना देऊ केली, म्हणजेच मालक / प्रवर्तकांनी त्यांचे व्यवहार / करारनामा रद्द करण्याचा अधिकार गमावला असे धरले जाणार नाही.

सोई व सुविधा :

सदर गाळ्याच्या बांधकामात व गाळ्यात ज्या काही सोई, सुविधा कायमच्या बनविलेल्या वस्तू, मालक / प्रवर्तकांने देण्याचे कबूल केले आहे, त्याचा सविस्तर तपशील प्रस्तुतच्या दस्तात जोडलेल्या जोडपत्र-१ मध्ये नमूद केलेल्या सोई, सुविधांपेक्षा जास्तीच्या सोई व सुविधा जर करून / बसवून घेणे असल्यास खरेदी घेणार यांनी याप्रमाणे लेखी मालक / प्रवर्तकांना कळविणे आहे. मात्र जास्तीच्या सोई व सुविधांची होणारी जास्तीची रक्कम देण्यात ते बांधील राहतील.

ताब्याचे हस्तांतरण :

सदर गाळ्याचे बांधकाम हे ------------------- वा तत्पूर्वी मालक / प्रवर्तकांनी पूर्ण करून सदर गाळ्याचा ताबा खरेदी घेणार यांना द्यावयाचा आहे. सदर गाळ्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर मालक / प्रवर्तकांनी सदर गाळ्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्याचे व सदर गाळा वापरण्यायोग्य झाल्याचे खरेदी घेणार यांना आठ (८) दिवसांत लेखी कळविणे आहे व अशा प्रकारे लेखी सूचना / पत्र खरेदी घेणार यांना मिळाल्यानंतर त्वरित खरेदी घेणार यांनी प्रस्तुतच्या करारनाम्यातील अटी व शर्तीनुसार सदर गाळ्याच्या बांधकामाची, मोजमापाची व त्यात पुरविलेल्या सोई व सुविधांची स्वत: तपासणी करून खात्री करून घेणे आहे.

वर नमूद केलेप्रमाणे खरेदी घेणार यांनी स्वत:ची खात्री करून घेतल्यानंतर त्यांचे विनंतीनुसार मालक / प्रवर्तक यांनी सदर गाळ्याचा प्रत्यक्ष व खुला कब्जा लिहून घेणार यांना त्यांनी प्रस्तुतच्या करारनाम्यातील कोणत्याही अटींचा वा शर्तींचा भंग न केल्यास देणे आहे. आणखी असेही ठरविण्यात येते की, सदर गाळ्याचे बांधकाम वर नमूद केलेप्रमाणे मुदतीत पूर्ण करण्याची अटी खाली नमूद केलेल्या गोष्टींपैकी कोणतीही वाजवी गोष्ट घडल्यास, सदर गाळ्याचे बांधकाम पूर्ण करण्याची वर नमूद मुदत ही पुढील वाजवी मुदतीकरीता वाढवली गेली आहे, त्या गोष्टी खालीलप्रमाणे :-

a) सदर गाळ्याचा मोबदला किंमतीचा भरणा हप्त्यानुसार मुदतीत वर नमूद केलेप्रमाणे खरेदी घेणार यांनी दिली नाही.

b) पाणी, वीज, बांधकाम साहित्य, सिमेंट, लोखंड, इत्यादीचा तुटवडा अथवा त्याच्या किंमतीत अचानक मोठी वाढ.

c) दैवी आपत्ती, समाजातील गोंधळ वा युद्ध परिस्थिती.

d) शासन, सक्षम अधिकारी किंवा स्थानिक स्वराज्य संस्थेने प्रारित केलेली नोटीस, हुकूम, जाहीर खबर.

e) खरेदी घेणार यांनी सदर गाळ्यामधील अंतर्गत सोई सुविधांमध्ये त्यांच्या आवश्यकतेनुसार खर्च देऊन फेरबदल करून मागितल्यास.

f) वरील बाबी व्यतिरिक्त इतर अशी कोणतीही बाब की जी, प्रवर्तकांच्या अखत्यारीबाहेरील असेल व ज्यामुळे विकसनाचे काम वेळेत करणे अशक्य असेल.

g) कोणताही कोर्ट आदेश, दावा, वाद, आरक्षण, संपादन, ज्यामुळे बांधकाम थांबवावे लागेल अथवा विकसनाचे काम वेळेत करणे शक्य नसेल.

सदर खरेदीदार यांनी वर नमूद खरेदी रकमेव्यतिरिक्त मालक / प्रवर्तक यांना -

a) कायदेशीर कागदपत्रांच्या कामकाजापोटी, कायदेशीर खर्च, सल्ला फी व इतर खर्च.

दोष / उणीवांबाबत जबाबदारी :

सदर गाळ्याचे बांधकाम पूर्ण होऊन सदर गाळा वापरासाठी तयार असल्याची ८ दिवस आधी लेखी सूचना मालक / प्रवर्तकांकडून मिळाल्यावर खरेदी घेणार यांनी सदर गाळ्याचा ताबा वरील देय रकमा मालक / प्रवर्तकांना देऊन घेणे आहे.

प्रवर्तकाने खरेदी घेणार यांना ताबा घेण्याबाबत आगाऊ ८ दिवस लेखी सूचना दिल्यापासून सदर गाळ्याबाबतच्या बांधकाम पूर्णत्त्वाचा दाखला दिल्यापासून दोन्हीपैकी जी घटना अगोदर घडली असेल, त्यापासून सदर गाळा व इमारतीतील दोष / उणीवासाठीची जबाबदारीचा कालावधी कायद्याने ग्राह्य असेल त्याप्रमाणे व जे दोष व उणिवा खरेदी घेणार यांच्या निष्काळजी व हलगर्जीपणामुळे व बेकायदेशीर वापरामुळे निर्माण झालेले असतील त्या व्यतिरिक्त दोष व उणिवांकरीता लागू राहील. आणखी असेही ठरविण्यात आले आहे की, जर सदर गाळ्याचा ताबा मिळालेनंतर लिहून घेणार यांनी सदर गाळ्यात त्यांच्या अंतर्गत अथवा बाह्य रचनेत बदल केले असतील व ज्यामुळे सदर गाळा अथवा इमारतीस नुकसान झाले असेल अथवा त्यातून काही दोष निर्माण झाले असतील तर अशा दोषांची जबाबदारी ही मालक / प्रवर्तक यांची राहणार नाही व अशा बदालच्या वेळीच मालक / प्रवर्तकांची दोष निवारणाची जबाबदारी संपुष्टात आली आहे असे समजण्यात येईल.

सदर गाळ्याचा वापर :

मंजूर नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे सदर गाळ्याचा वापर रहिवासी किंवा व्यापारी कारणासाठी करणे आहे.

इमारतीतील गाळे धारकांच्या संस्थेची स्थापना :

मालक / प्रवर्तक हे त्यांनी महाराष्ट्र गाळे मालकी हक्काचा अधिनियम १९७० व त्या अनुषंगाने असलेले नियमाखाली, सदर मिळकतीत बांधण्यात येत असलेल्या नविन इमारतीतील सर्व गाळेधारकांची ***इंदू पॅराडाईज*** या नावाची अपार्टमेंटस् ऑफ असोसिएशन किंवा सहकारी गृहरचना संस्था करणार असून त्यास लिहून घेणार यांनी प्रस्तुतच्या दस्ताने मान्यता दिली असून सदर असोसिएशनचे / सहकारी संस्थेचे सभासद होण्याचे व नियम पाळण्याचे प्रस्तुतच्या दस्तानेच कबूल व मान्य करीत आहेत व अशी स्पष्ट कल्पना असतानाही खरेदी घेणार हे प्रस्तुतच्या दस्ताने सदर गाळा दस्तातील अटी व शर्तीस अधीन राहून मालकी हक्क तत्त्वावर विकत घेण्याचे कबूल व मान्य करीत आहेत. वर नमूद केल्याप्रमाणे सदर मिळकतीत बांधण्यात येणार असलेल्या नवीन इमारतीतील गाळेधारकांची संस्था स्थापन करण्यासाठी सदर मिळकतीचे मिळकत मालक / प्रवर्तक त्या त्या अधिनियमाखाली योग्य ते दस्तऐवज, अर्ज, इत्यादी सह्या करून सदर मिळकत त्यातील नवीन इमारतीसह त्या त्या कायद्याखाली घोषित करून संघटना / संस्था स्थापन करतील.

मालकी हक्क तत्त्वावर गाळेधारकांची संघटना / संस्था सदर मिळकतीत बांधण्यात येत असलेल्या इमारतीतील गाळेधारकांची स्थापना करावयाची आणि वरील संस्थेचे सर्व नियम - पोटनियम, इमारतीतील गाळेधारकांसाठी सार्वजनिक क्षेत्र, विशेष क्षेत्र सोई व मिळकतीतील प्रमाणित इत्यादी ठरविण्याचा सर्व अधिकार मालक / प्रवर्तक यांचेकडे आहे. सदर मिळकतीचे कामकाज पूर्ण झाल्यानंतर, सर्व गाळ्यांची विक्री झाल्यानंतर व सोसायटी/अपार्टमेंट स्थापन झाल्यानंतर त्यांचेनावे मूळ जमिनीचे खरेदीखत करून देण्यात येईल.

सदर कायद्याने कलम १० व त्याअनुसार असलेल्या नियम ८ प्रमाणे प्रवर्तकांना वर नमूद केलेप्रमाणे मालक / प्रवर्तक ठरवतील त्याप्रमाणे संघटना / संस्था स्थापन करण्यासाठी व सदर संस्थेचे सभासद होण्यासाठी मालक / प्रवर्तक सांगतील किंवा मागणी करतील त्या सर्व अर्ज, कागदपत्र, दस्तऐवजांवर त्वरित सह्या करून मालक / प्रवर्तकांना १० दिवसांचे आत सदर मिळकतीत बांधण्यात येत असलेल्या इमारतीतील सर्व गाळेधारक की, ज्यात खरेदी घेणार यांचा समावेश होत नाही, यानी परत देणे आहे.

निर्बंधात्मक क्षेत्र व सोईबाबतच्या व्यवहारासंबंधीचा मालक / प्रवर्तकांचा सार्वभौम अधिकार :

वाहनतळाच्या जागा, इमारतीवरील मोकळी गच्ची, इमारतीतील टेरेस, मोकळी जागा, इत्यादी क्षेत्र हे निर्बंधात्मक क्षेत्र म्हणून मालक / प्रवर्तक यांचेकडे राहील व ते कोणत्याही गाळेधारकांस अथवा कोणाही व्यक्तीस विक्री अथवा वितरित करण्याचा हक्क मालक / प्रवर्तक यांना राहील. त्याबाबत खरेदी घेणार कोणताही हक्क सांगणार नाहीत अथवा हरकत घेणार नाहीत. असेही ठरविण्यात येते की, खाली परिशिष्ट-३ मध्ये एकत्रित वापराच्या सोई व सुविधा या इमारतीतील सर्व गाळेधारकांनी एकत्रित सोईनुसार वापरण्याच्या असून त्या सोडून इतर सर्व गोष्टी / सोई, सुविधा इत्यादी निर्बंधनात्मक क्षेत्र व सोई म्हणून घोषित करण्याचे व मालक / प्रवर्तकांना योग्य वाटेल त्या अटींवर व शर्तींवर त्याबाबतचे सर्व व्यवहार / तबदील करण्याचे सार्वभौम अधिकार मालक / प्रवर्तकांकडे राखून ठेवण्यात आलेले आहेत.

इमारतीवरील मोकळी गच्ची जो पर्यंत मालक / प्रवर्तक कोणाही एका व्यक्तीस अथवा संस्थेस विशेष करून विक्री अथवा वितरीत करीत नाहीत तो पर्यंत त्याची सर्वस्वी मालकी ही मालक / प्रवर्तक यांचेकडे राहणार असून त्यावर मालक / प्रवर्तक यांच्या सोईने वाढीव चटई निर्देशांक वापरून करू शकतात व त्या बांधकामास खरेदी घेणार कोणत्याही प्रकारे हस्तक्षेप, हरकत घेऊ शकणार नाही. तसेच सदर बांधकामाकरीता मालक / प्रवर्तक त्यांचे कामगार, ठेकेदार इत्यादी लोक इमारतीच्या जिन्यावाटे अथवा इमारतीच्या कोणत्याही भागाकडून वहिवाट करू शकतात.

कर - सारा इत्यादींचा धारणा :

सदर गाळ्याचा ताबा मिळाल्यापासून एकत्रित वीज वापर, देखभाल दुरूस्ती, शेतसारा, शासकीय कर, इमारतीत प्लॉट असल्यास त्याचा विजेचा, देखभालीचा, दुरूस्तीचा खर्च, नोकरवर्गाचा पगार, एकूण मिळकतीचा देखभालीचा व दुरूस्तीचा खर्च इत्यादीतील सदर गाळ्यासाठी प्रमाणित हिस्सेराशीनुसार खर्चाचा हिस्सा भरण्याकरीता खरेदी घेणार यांनी मालक / प्रवर्तक यांचेकडे ते मागणी करतील त्याप्रमाणे जमा करावयाचा असून त्या रकमेतून मालक / प्रवर्तक यांनी सदर समाईक मेंटेनन्स करावयाचा आहे व सुरूवातीस पहिल्या वर्षी अंदाजित रक्कम रू.१/- प्रती चौ. फूट प्रती महिना किंवा एकरकमी मेंटेनन्स प्रमाणे होणारी रक्कम खरेदी घेणार यांनी मालक / प्रवर्तक यांच्याकडे द्यावयाची आहे व यदाकदाचित खरेदी घेणार यांच्या हिश्श्याचा खर्च सदर रकमेपेक्षा अधिक असल्यास ती फरकाची रक्कम खरेदी घेणार यांनी मालक / प्रवर्तक मागतील त्या वेळी मालक / प्रवर्तक यांच्याकडे जमा करतील आणि सदर गाळ्याबाबतचे स्थानिक स्वराज्य संस्थेस व शासनास द्यावे लागणारे मिळकत कर, सारा खरेदी घेणार यांनी सदर गाळ्याबाबत भरणे / करणे आहे व त्याप्रमाणे ती त्यांची जबाबदारी राहील.

मुद्रांक व नोंदणी फी खर्चाचा भरणा देणे :

प्रस्तुतच्या करारनाम्याच्या अनुषंगाने येथून पुढे होणारे सर्व करारनामे, गाळा विक्री दस्त, खरेदीखत इत्यादी की जे सदर मिळकतीचे मिळकत मालक सदर गाळ्याबाबत खरेदी घेणार यांचे नावावर वा सहकारी गृहरचना संस्था स्थापन केली असल्यास त्या संस्थेचे खरेदी घेणार हे सदर गाळ्याबाबत सभासद म्हणून असल्याने सदर संस्थेच्या नावावर लिहून व नोंदवून देतील. त्या सर्व दस्तांचा मुद्रांक, दंड, व्याज व नोंदणी फी, इत्यादी खर्च खरेदी घेणार यांनी करणे आहे व त्याप्रमाणे करण्याचे खरेदी घेणार हे कबूल व मान्य करतात व त्याची कोणतीही

तोशिष मालक वा सदर मिळकतीचे मालक यांना लागू देणार नाहीत अशी हमी या दस्तातच खरेदी घेणार हे मालकांना देत आहेत.

व्यवहारातील निश्चित / स्पष्ट शर्ती :

सदर गाळ्याबाबत सर्व मोबदला खरेदी घेणार यांनी मालकांना दिल्यास व सदर मिळकतीचे मालक प्रस्तुतच्या करारनाम्यात इतरत्र नमूद केलेल्या अटी व शर्तीस बांधिल राहून सदर गाळ्याचा ताबा देण्यास व सदर गाळ्याबाबतचे खरेदीखत खरेदी घेणार यांचे नावावर लिहून व नोंदवून देण्यास कायम तयार असतील असे गृहित धरले जाईल. प्रस्तुतच्या करारनाम्यानंतर येथून पुढे कोणत्याही विधिनियम, राजपत्र, हुकूम, नियम, जाहीर खबर, इत्यादीनुसार राज्यशासन, केंद्रशासन स्थानिक स्वराज्य संस्था, सक्षम अधिकारी इत्यादींकडे कोणतेही जास्तीचे कर, भरणा, सलामी, जास्तीचा कर, विक्री कर, सर्व्हीस कर, इत्यादी सदर मिळकतीबाबत वा सदर गाळ्याबाबत किंवा प्रस्तुतच्या करारनाम्याबाबत किंवा प्रस्तुतच्या व्यवहाराबाबत भरावे लागल्यास ते खरेदी घेणार हे कबूल व मान्य करतात. त्याचा खरेदी किंमतीत समावेश नाही व त्याबाबतची कोणतीही तोशिष प्रवर्तक व सदर मिळकतीचे मालक यांना लागू देणार नाहीत अशी हमी त्यांनी प्रस्तुतच्या दस्तातच दिलेली आहे. सदर गाळ्यासंबंधीचा बांधकाम पूर्णत्त्वाचा दाखला प्रवर्तकांना आवश्यकता वाटतील त्याप्रमाणे हमीपत्र, ताबेपावती, बंधपत्र, पुरवणी करारनामा, इत्यादी स्वरूपाचे इतर दस्तऐवज खरेदी घेणार यांना लिहून देणे आहे. स्थानिक स्वराज्य संस्थेने मान्य केलेले वा मान्य करण्यासारखे वा कायद्यातील तरतुदीस अनुसरून कोणत्याही व्यापारी कारणांसाठी, धंद्यासाठी वा असलेल्या इमारतीतील व मिळकतीतील बांधलेला गाळा त्याच कारणासाठी वापरण्याचा आहे.

सदर गाळा की जो प्रस्तुतच्या दस्ताने मालकाने खरेदी घेणार यांना मालकी हक्क तत्त्वावर विकण्याचे कबूल केले आहे, त्याशिवाय सदर मिळकतीतील कोणताही भाग बांधकाम केलेला वा बांधकामाशिवाय खरेदी घेणार यांना कायद्याप्रमाणे दिलेला किंवा सोडलेला किंवा अभिहस्तांकित सदर दस्ताने केलेला नाही वा त्याप्रमाणे सदर दस्तऐवज करणार यांचा इरादाही नाही. सदर मिळकत त्यावरील इमारतीसह मालकी हक्क तत्त्वावरील गाळेधारकांची संघटना वा सहकारी गृहरचना संस्थेकडे वा त्या त्या गाळेधारकांच्या लाभात तबदील करेपर्यंत सदर गाळ्यामधील सदर मिळकतीचा वा सदर मिळकतीत बांधण्यात येत असलेल्या इमारतीचा कोणताही भाग, मोकळी जागा, वाहनतळ, गच्ची,

व्हरांडा, जिना, मनोरंजनाची जागा, बागेची जागा, इत्यादी मिळकत ही मालकांकडे त्यांची मिळकत म्हणून राहील.

सदर मिळकतीत बांधण्यात येत असलेल्या इमारतीतील सर्व गाळ्यांची विक्री वा तबदील होण्यापूर्वीच, जर इमारतीतील सर्व गाळेधारकांची संघटना / संस्था स्थापन करण्यात आल्यास सदर संस्थेचे व गाळेधारकांचे हक्क व अधिकार हे त्यांच्या झालेल्या गाळ्यापुरतेच सिमीत राहतील व ज्या गाळ्यांची विक्री वा सदर इमारतीतील इतर गाळेधारक वा विशेष समिती वा संघटना वा सहकारी गृहरचना संस्था यांना कोणत्याही प्रकारचा देखभाल खर्च वा त्यातील प्रमाणित हिस्सा इतर कोणत्याही नावाखाली देणगी वा तबदील फी इत्यादीची मागणी विक्री करणे बाकी असलेल्या गाळ्याबाबत मालकांकडून करता येणार नाही.

प्रस्तुतच्या दस्तात इतरत्र कोठेही नमूद केले असले तरीही विशेषत: असेही ठरविण्यात येते की, प्रस्तुतच्या दस्तानुसार वा इतर कोणत्याही करारनाम्यानुसार मालकांना सदर मिळकतीबाबत वा सदर मिळकतीत बांधण्यात येत असलेल्या इमारतीतील सर्व गाळ्यांबाबत जे काही हक्क व अधिकार आहेत ते सर्व हक्क व अधिकार गाळेधारकांकडून पूर्ण मोबदला मालकांना मिळेपर्यंत कायम राहतील. प्रस्तुतच्या दस्तात स्पष्ट नमूद केलेल्या अटी व शर्तीशिवाय इतर कोणत्याही अटी वा शर्ती वा गोष्टी किंवा गृहित करार वा जबाबदारी मालकांनी कबूल केलेली नाही.

सदर गाळा वापराबाबतच्या अटी व शर्ती :

सदर गाळा जे कोणी वापरतील त्या सर्व इसमांचा समावेश होईल या इराद्यासह खरेदी घेणार हे प्रवर्तकांबरोबरच सदर गाळा ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीबाबत खालीलप्रमाणे अटी व शर्ती ठरवतात. सदर गाळयाचा ताबा मिळाल्यापासून खरेदी घेणार हे स्वत:च्या जबाबदारी व स्वत:च्या खर्चाने सदर गाळ्याबाबतीतील सर्व दुरूस्त्या व देखभाल करून ज्या ज्या कारणासाठी वापरण्यायोग्य ठेवतील. सदर गाळ्यात वा सदर गाळा ज्या इमारतीत असेल त्या इमारतीतील जिना, समाईक जाण्यायेण्याच्या वाटा, अशा रितीने वापरणार नाहीत की ज्यामुळे नियम, नियमन, निर्बंध किंव उपनिधी किंवा स्थानिक स्वराज्य संस्थेचे नियम किंवा उपनिधी यांचा भंग होईल. तसेच सदर गाळ्यात किंवा इमारतीत अशा कोणत्याही सुधारणा, फेरबदल किंवा इतर कोणत्याही गोष्टी, त्या केल्याने नियमाविरूद्ध कृत्य होईल.

वरीलप्रमाणे नियमाविरूद्ध कोणतेही कृत्य वा सदर गाळ्यास वा सदर इमारतीस धोकादायक कृत्य खरेदी घेणार हे वा सदर गाळा जे कोणीही इसम वापरतील ते करणार नाहीत अशी हमी या लेखानेच खरेदी घेणार हे मालकांना देत आहेत.

सदर गाळा ज्यांच्या ताब्यात राहील ते सदर गाळ्यामध्ये कोणत्याही प्रकारची धोकादायक वस्तू, ज्वालाग्राही पदार्थ, जास्तीचा बोजा असलेल्या वस्तू की जिच्यामुळे इमारतीच्या बांधकाम सांगाड्यास वा इतर गोष्टीला धोका पोहोचेल किंवा ज्या वस्तूंची साठविण्यास मनाई केली आहे, अशा वस्तू साठवणार नाही किंवा कोणत्याही मोठ्या वस्तू की ज्यामुळे इमारतीच्या प्रवेशद्वारास, जिन्याच्या जाण्यायेण्याला धोका होईल वा जिन्यास नुकसानी होईल अशा कोणत्याही वस्तूंची ने-आण जिन्यावरून वा लिफ्टने व एकत्रित पाटवाटेवरून करणार नाहीत, असे असले तरीही जर यदाकदाचित खरेदी घेणार यांच्याकडून वा त्यांचेतर्फे सदर गाळा वापरणार यांचेकडून जर सदर गाळ्यास वा इमारतीस कोणत्याही प्रकारचे नुकसान झाल्यास वा सदर अटींचे उल्लंघन झाल्यास त्यामुळे कोणतेही परिणाम झाल्यास त्याची खर्चासह भरपाई देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी खरेदी घेणार यांच्यावर राहील. खरेदी घेणार हे स्वत:च्या खर्चाने व स्वत:चे जबाबदारीवर सदर गाळ्याच्या आतील सर्व दुरूस्त्या करतील आणि ज्या स्थितीत सदर गाळ्याचा ताबा प्रवर्तक खरेदी घेणार यांना दिला आहे, त्याच स्थितीत तो ठेवतील आणि त्याला वा सदर गाळा ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीला कोणत्याही प्रकारचे नुकसान होईल वा जेणेकरून कोणत्याही नियमांचा, उपविधीचा वा निर्बंधांचा भंग होईल असे कृत्य करणार नाहीत. जर यदाकदाचित खरेदी घेणार यांनी वा सदर गाळा जे कोणी इसम वापरतील त्यांनी वरील कोणतेही कृत्य केले वा नियमांचा उपविधींचा वा निर्बंधांचा भंग केल्यास त्याच्या सर्व परिणामांची नुकसानीसह भरपाई देण्याची जबाबदारी खरेदी घेणार यांची राहील.

खरेदी घेणार यांनी वा सदर गाळा जे कोणी इसम वापरतील त्यांनी त्यांच्या ताब्यातील सदर गाळा वा त्याचा कोणताही भाग वा सदर गाळा ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीचा कोणताही भाग पाडता कामा नये वा त्यात कोणत्याही स्वरूपाचे फेरबदल करता कामा नये, तसेच इमारतीच्या बाहेरील रंगसंगती वा इमारतीच्या बाह्य रूपात फेरबदल करता कामा नये.

सदर गाळ्यासाठी असलेल्या भिंती, जलनिस्सार नलिका, पाण्याच्या नलिका इत्यादी बाबी वा त्यास जोडून असलेल्या सर्व गोष्टी सुस्थितीत व दुरूस्त असलेल्या स्थितीत खरेदी घेणार यांनी वा सदर गाळा जो कोणी वापरेल त्यांनी ठेवला पाहिजे. सदर गाळ्यात वा सदर इमारतीच्या सांगाड्यास, भिंतीस, खांबास वा इतर कोणत्याही रचनात्मक भागास छन्नी, हातोड्याने वा इतर कोणत्याही प्रकारे नुकसानी करणे अशी कृत्ये खरेदी घेणार यांनी वा सदर गाळा जो कोणी वापरेल त्यांनी करणे नाही. जर कोणत्याही कारणाने काही दुरूस्त्या वा फेरबदल वा बदल करणे आवश्यक असल्यास खरेदीखत पूर्ण होईपर्यंत प्रवर्तकांची व त्यानंतर संबंधित संघटनेची वा सहकारी संस्थेची आणि स्थानिक स्वराज्य संस्थेची पूर्व परवानगी घेऊन इमारतीस कोणताही धोका नसल्यास करणे आहे.

सदर खरेदी घेणार यांनी कोणतीही घाण, चिंध्या किंवा इतर टाकाऊ वस्तू किंवा काड्या, कचरा, इमारतीच्या आवारात टाकता कामा नये. खरेदी घेणार यांनी वा त्यांचे तर्फे जे कोणी सदर गाळा वापरतील त्यांनी सदर गाळ्याचा वापर ज्या कारणांसाठी मंजूर नकाशात दर्शविला आहे, त्याशिवाय इतर कारणांसाठी केल्याने सदर गाळ्यासंबंधी स्थानिक स्वराज्य संस्थेने, शासनाने वा इतर कोणत्याही सक्षम अधिकाऱ्याने स्थानिक कर, पाणीपट्टी, विमा किंवा इतर कोणतेही कर इत्यादी लागू केल्यास त्याप्रमाणे वा त्यात वेळोवेळी वाढ केल्यास वा इमारतीच्या एकूण कर रकमेत वाढ केल्यास सदरची रक्कम / वाढ इत्यादी खरेदी घेणार यांनी भरणे आहे.

खरेदी घेणार यांनी सदर गाळा व त्याबाबतचा त्यांचा कोणताही हितसंबंध व त्याचा कोणताही भाग कोणासही पोट भाड्याने, भाड्याने, हस्तांतराने किंवा इतर कोणत्याही प्रकारे तबदील देणे, इत्यादी पोटी प्रवर्तकांना देय असलेल्या सर्व रकमा दिल्याखेरीज आणि खरेदी घेणार यांनी सदर करारातील कोणत्याही अटी व शर्तींचा भंग केला नसल्याशिवाय आणि प्रवर्तकांची पूर्व लेखी परवानगी / संमती घेतल्याशिवाय करता येणार नाही. खरेदी घेणार यांनी गाळेधारकांच्या संघटनेचे सुरूवातीस केले जातील ते सर्व नियम, पोटनियम, निर्बंध व नियंत्रण वा इमारत सुस्थितीत राखण्यासाठी वा इमारतीची व त्यातील गाळ्यांची देखभाल योग्य रितीने ठेवण्यासाठी आवश्यक असतील त्यासाठी त्यात वेळोवेळी जे बदल केले जातील त्यासह पालन करणे आहे.

तसेच स्थानिक स्वराज्य संस्था व शासन वा संबंधित सक्षम प्राधिकारी वेळोवेळी जे नियम, नियमन, उपविधी करतील त्याचेसुद्धा पालन खरेदी घेणार यांनी करणे आहे. सदर मिळकतीत बांधण्यात येत असलेल्या इमारतीतील सर्व गाळेधारकांची संघटना करण्यासाठी केलेले घोषणापत्र नमूद केलेले सर्व नियम व पोटनियम वा केलेली सहकारी गृहरचना संस्था वा कंपनीचे गाळा वापरासंबंधीचे सर्व नियम व पोटनियमांचे पालन आणि देखभाल खर्च, कर, इतर खर्च वा एकूण इमारतीच्या खर्चातील प्रमाणित वाटा खरेदी घेणार यांनी वेळोवेळी मुदतीत वा मुदतपूर्व देणे आहे.

इमारतीचे व योजनेचे नाव :

प्रस्तुतच्या दस्तात इतरत्र काहीही नमूद केले असले तरीही प्रस्तुतचा दस्त करणार असेही ठरवितात की मालकांनी सदर मिळकतीत बांधण्यात येणाऱ्या नवीन इमारतीचे नाव ***इंदू पॅराडाईज*** असे ठेवण्याचे ठरविले आहे. याप्रमाणे मालक हे सदर इमारतीचे नाव इमारतीला योग्य दर्शनी भागावर देतील. तसेच मालकांच्या नावाचाही योग्य त्या ठिकाणी कायमस्वरूपी फलक लावतील. खरेदी घेणार किंवा सदर मिळकतीतील गाळे धारक वा त्यांचेपैकी कोणासही वा गाळेधारकांची जी संघटना किंवा सहकारी गृहरचना संस्था मालक स्थापन करतील त्या संघटनेस वा संस्थेस वरील नावात वा नावांच्या फलकात वा जागेत बदल करता येणार नाही, ही या करारनाम्याची एक आवश्यक अट आहे.

सदर गाळ्याची मोजमापे :

असेही ठरविण्यात येत आहे की, प्रस्तुतच्या दस्तात ज्या ज्या ठिकाणी सदर गाळ्याचे क्षेत्र नमूद केले आहे, ते बांधीव क्षेत्र आहे असे समजण्यात यावे. सदर गाळ्याचा ताबा घेण्यापूर्वी खरेदी घेणार यांनी त्यांच्या इच्छेनुरूप गाळ्याची सर्व प्रकारची मोजमापे व क्षेत्राची खात्री करून घेणे आहे. आणि जर क्षेत्रात काही कमतरता आल्यास सदर कमी क्षेत्रासाठी सदर गाळ्याच्या एकूण किंमतीमधून प्रमाणित हिस्सेवारी ठरवून त्याचा परतावा मालकांकडून खरेदी घेणार यांनी घेणेचा आहे आणि या उलट जर क्षेत्रात वाढ झाली तर सदर वाढीव क्षेत्राची प्रमाणित किंमत / मोबदला खरेदी घेणार यांनी प्रवर्तकांना देणे आहे व नंतरच ताबा घेणे आहे आणि अशा प्रकारे ताबा मिळाल्यानंतर खरेदी घेणार यांना सदर गाळ्याच्या क्षेत्रासंबंधी वा बांधकामासंबंधी कोणतीही तक्रार वा हरकत घेता येणार नाही.

नोंदणी :
खरेदी घेणार यांनी प्रस्तुतचा करारनामा, त्याचप्रमाणे प्रस्तुतच्या करारनाम्यानुसार इतर जे कोणतेही दस्तऐवज इ. प्रस्तुतचा दस्त लिहून ठेवणार हे करतील ते सर्व नोंदणी कायद्याखाली योग्य त्या नोंदणी कार्यालयात मुदतीत दाखल करावयाची असून, त्याकरीता मालक जातीने स्वत: अथवा त्यांच्या मुखत्याराकरवी सदरचे दस्त करून दिल्याचे योग्य ते कबूली जबाब नोंदणी अधिकाऱ्यांसमोर देतील.

नोटीस बजावणी :
प्रस्तुतच्या करारनाम्यात नमूद केलेप्रमाणे ज्या काही नोटीसेस खरेदी घेणार यांचेवर बजावावयाच्या आहेत, त्या खरेदी घेणार यांना नोंदणीकृत डाकपोच देयद्वारे देऊन करारनाम्यात सुरूवातील नावासमोर नमूद केलेल्या पत्त्यावर किंवा खरेदी घेणार यांनी लेखी कळविलेल्या पत्त्यावर पाठविले असता त्याची बजावणी झाले आहे असे गृहित धरले जाईल.

९. **कायद्याचा प्रभाव :**
महाराष्ट्र गाळे मालकी हक्काचा अधिनियम १९७० व त्या अनुषंगाने असलेले नियमाखाली आणि महाराष्ट्र मालकी हक्कावरील सदर माहे अधिनियम १९७३ व त्या अनुषंगाने असलेले नियमाखाली प्रस्तुतचा करारनामा आहे. तसेच (RERA) अनुसार प्रस्तुत करारनामा आहे.

१०. मुद्रांक व नोंदणी फी :
सर्व्हे नंबर २, हिस्सा नंबर २, १/१/२, २/१२ व २/१३
गांव मौजे आंबेगांव बुाा, पुणे.
झोन ----------- दर रू. -------- प्रती चौ. मी.
बाजारभावाने किंमत रक्कम रू.-------------/-

परिशिष्ट - १
(सदर मिळकतीचे वर्णन)

तुकडी पुणे पोट तुकडी तालुका हवेली, मा. दुय्यम निबंधक हवेली नं.१ ते २७ पुणे यांचे कार्यकक्षेतील तसेच नव्याने समाविष्ट झालेल्या पुणे महानगरपालिका यांचे हद्दीतील गांव मौजे **आंबेगांव बुाा.** येथील (अ) स.नं.२, हिस्सा नं.२, यांसी एकूण क्षेत्र ०० हे ८५ आर, पैकी **क्षेत्र ०० हे ४५ आर,** (ब) स.नं.२, हिस्सा नं.१/१/२, पैकी **क्षेत्र ०० हे १० आर,** (क) स.नं.२, हिस्सा नं.२/१२, पैकी **क्षेत्र ०० हे ११ आर,** (ड) स.नं.२, हिस्सा नं.२/१३, पैकी **क्षेत्र ०० हे २४ आर,** असे एकत्रित क्षेत्र ०० हे ९० आर, पैकी मंजूर चटई निर्देशांक क्षेत्र ३१८५.९३ चौ. मी., अशी जमिन मिळकत, यांसी चतु:सीमा खालीलप्रमाणे -

पूर्वेस :
दक्षिणेस :
पश्चिमेस :
उत्तरेस :

परिशिष्ट - २
(सदर गाळ्याचा तपशील)

वर परिशिष्ट-१ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या **इंदू पॅराडाईज** इमारतीमधील --- **विंग** मधील ------- मजल्यावरील **फ्लॅट क्र.----,** ज्याचे एकूण क्षेत्र ------ चौ. फूट म्हणजेच ------ चौ. मी. कारपेट, त्यास लागून टेरेस यांसी क्षेत्र ------ चौ. फूट म्हणजेच ----- चौ. मी.

परिशिष्ट-३

(ए) एकत्रित वापराच्या सोयी सुविधा

१) इमारतीचा बांधकाम सांगाडा.

२) पाण्याचे व जलनिस्सारण नलिका कामे.

३) विद्युत मापन यंत्र व पाणी मापन यंत्र की जे एकत्रित विद्युत, पाणी नलिका आणि जलोच्चालक यंत्रास जोडलेले आहे.

४) मालकाने ठरवलेले समाईक वाहनतळ व जिन्यातील विजेचे दिवे, तसेच इमारतीबाहेरील विजेचे दिवे.

५) पाणी साठविण्याच्या जमिनीखालील व इमारतीच्या सर्वात वरील भागावरील टाक्या, त्यास जोडणाऱ्या जलोच्चालक यंत्रजोड नलिकासह.

६) इमारतीच्या तळमजल्यापासून इमारतीतील सर्वात वरच्या मजल्यापर्यंतचा संपूर्ण जिना.

७) नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे तळमजल्यावरील पॅसेज व ओपन टू स्काय म्हणून दर्शविलेली जागा (डक्ट).

८) सदर मिळकतीतून १५ फूट रस्ता सोडावयाचा असून सदर जागेस कोणताही फ्लॅटधारक हरकत घेणार नाही.

(बी) निर्बंधनात्मक सोई सुविधा

१. आकर्षक मुख्य गेट

२. सिक्युरिटी केबिन

३. इंटरकॉम सुविधा

४. २४ तास पाणी पुरवठा

५. आकर्षक सजावट असलेली एन्ट्रन्स लॉबी

६. ऑटोमॅटीक वॉटर लेव्हल कंट्रोलर

७. रेन वॉटर हार्वेस्टिंग

८. अंतर्गत कॉंक्रीटचे रस्ते

९. पार्किंगमध्ये व जिन्यामध्ये कॉमन लाईटस्

१०. लिफ्ट, पाण्याचा पंप व सार्वजनिक जागेतील लाईटस्‌साठी जनरेटर / बॅटरी बॅकअप

जोडपत्र-१
(सदर गाळ्यासाठीच्या सोई व सुविधा)

१) आर सी सी फ्रेम स्ट्रक्चर, वीटांच्या भिंती, आतील बाजू जिप्सम फिनिश, आकर्षक जिने

२) सर्व खोल्यांमध्ये २ × २ व्हिट्रीफाईड टाईल्स

३) काळ्या ग्रॅनाईटमध्ये ओटा, स्टेनलेस स्टिलचे सिंक, ओट्याच्या वर ४ फूट डॅडो टाईल्स, तसेच एक्झॉस्ट फॅन व वॉटर प्युरिफायर साठी सोय.

४) ३ ट्रॅक पावडर कोटेड ॲल्युमिनियम स्लायडिंग विंडोज, मॉस्किटो नेट व एम एस सेफ्टी ग्रिलसहीत.

५) आकर्षक मुख्य दरवाजा, ब्रास फिटींग्जसह. आतील सर्व दरवाजे वॉटरप्रुफ व स्टँडर्ड फिटींग्ज.

६) बाथरूममध्यें ७ फूट उंच व डब्ल्यू सी मध्ये ४ फूट उंच ग्लेज्ड टाईल्स.

७) कन्सिल्ड प्लंबिंग, स्टँडर्ड फिटींग्जसह, गरम व गार पाण्याचे युनिट (नळ) बाथरूम व टॉयलेटमध्ये.

८) ब्रँडेड स्विचेससह तांब्याचे कन्सिल्ड वायरिंग. हॉलमध्ये टी व्ही व टेलिफोनसाठी पॉईंट, मास्टर बेडरूममध्ये इनव्हर्टरसाठी सोय. ए. सी. साठी सोय.(२ बीएचके फ्लॅटसाठी).

९) ॲक्रेलिक पेंट बाहेरील बाजूस व ऑईलबॉण्ड डिस्टेंपर आतील भिंतीला.

१०) पॉवर बँक अपसहीत स्टॅण्डर्ड कंपनीची लिफ्ट.

वरील सोई व सुविधा या सर्वसामान्यत: नमूद केलेल्या असून त्या सोईनुसार रहिवासी गाळ्यात प्रवर्तकांच्या इच्छेनुरूप पुरविल्या जातील. ज्या सोई व सुविधा बांधकामातील तरतुदीनुसार पुरविणे गैरसोईचे असल्यास पुरविल्या जाणार नाहीत.

येणेप्रमाणे प्रस्तुतचा करारनामा पुणे मुक्कामी लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी वाचून, समजून घेऊन राजीखुशीने व पूर्ण हुशारीने दोन साक्षीदारांसमक्ष सह्या करून लिहून दिला असे.

लिहून देणार –

लिहून घेणार –

साक्षीदार –