॥ श्री ॥

सौदापावती करारनामा

सदरचा सौदापावती करारनामा मौजे मेहरूण शिवारातील, जळगांव शहर महानगरपालिका, जळगांव व सब-रजिस्ट्रेशन ऑफिस, जळगांव यांचे हद्दीतील, फ्लॅट सिस्टीमचे इमारतीतील, **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** मधील ------- मजल्यावरील बांधीव फ्लॅट नंबर ..... (----) या फ्लॅट घरजागेचा, सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्याचे मालकी व वापर हक्कासह. किंमत रूपये ---------/- अक्षरी रूपये ------------------ मात्रचा. आज **दिनांक ..... माहे मार्च, सन २०२०** रोजी जळगांव मुक्कामी लिहून दिला असे.

१. श्री. ------------------

उ.व......, धंदा : -----------,

PAN :

२. श्री. ------------------

उ.व......, धंदा : -----------,

PAN :

दोघांची वस्ती : ----------------

जळगांव, तालुका व जिल्हा जळगांव.

} लिहून घेणार

यांना

कोणार्क हौसींग ॲन्ड कन्स्ट्रक्शन
चे प्रोप्रायटर **श्री. प्रमोद मधुकर घुगे**
उ.व.५४, धंदा : व्यापार, ऑफिस : दुकान नं.२, श्रध्दा संकूल, मायादेवी नगर, महाबळ रोड, जळगांव, तालुका व जिल्हा जळगांव.
PAN : ACNPG6242R

लिहून देणार

कारणे सौदापावती करारनामा लिहून देतो की, :

माझे संपूर्ण मालकीची, कब्जे उपभोगातील, स्वसंपादीत खालील सविस्तर वर्णन केलेली स्थावर मिळकत, फ्लॅट सिस्टीमचे इमारतीतील, **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** मधील ------- मजल्यावरील फ्लॅट घरजागा, सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्याचे मालकी व वापर हक्कासह मी तुम्हांस रक्कम रूपये ------------/- अक्षरी रूपये ------------------- मात्रवर कायम स्वरूपी पूर्ण मालकी हक्काने खुश खरेदी देऊन तुमचे प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीत व ताब्यात देण्याचा सौदा आज रोजी पक्का केला. त्या स्थावर मिळकतीचे वर्णन :

तुकडी जिल्हा जळगांव, पोट तुकडी तालुका जळगांव, सब-रजिस्ट्रेशन ऑफिस जळगांव पैकी मौजे मेहरूण शिवारातील जळगांव शहर महानगरपालिका, जळगांव यांचे हद्दीतील, (विभाग क्रमांक ७/२०९ मधील प्रती चौ.मी.रू.२०,६००/-) :

मेहरूण शेत सर्व्हे नंबर ४५८/१अ+२ब यांत मे.जिल्हाधिकारी साहेब, जळगांव जिल्हा जळगांव यांचेकडील बिनशेती आदेश क्रमांक : जमीन/१०९७/एस.आर./२४८/९७ दिनांक २९.०६.१९९८ नुसार व मे.चिफ ऑफिसर, जळगांव म्युनिसिपल कौन्सिल, जळगांव यांचेकडील पत्र क्रमांक ८८७ दिनांक २९.१०.१९९८ नुसार व त्यांनी मंजूर केलेल्या अंतिमतः मंजूर अभिन्यांसाप्रमाणे प्लॉटस् पाडलेले आहेत. त्यासंपूर्ण प्लॉटांपैकी ;

प्लॉट नंबर ३५ (पस्तीस) याचे क्षेत्र २६५.०० चौरस मीटर, प्लॉट नंबर ३६ (छत्तीस) याचे क्षेत्र २६५.०० चौरस मीटर आहे. सदर दोनही प्लॉट मिळकतींचे एकत्रीकरणाबाबतचा नकाशा मे.आयुक्त जळगांव शहर महानगरपालिका जळगांव यांचेकडील पत्र क्रमांक १२१६ दिनांक १४.११.२०१८ नुसार मंजूर झालेला असुन त्यांस मे.उपविभागीय अधिकारी, जळगांव भाग, जळगांव यांचेकडील पत्र क्रमांक : जमीन/कावि/ईटपाल/२०१९/३३/१५२/११२ दिनांक २०.०२.२०१९ नुसार व त्यांचेकडील आदेशान्वये एकत्रात **प्लॉट नंबर ३५+३६** दिलेला असून त्याचे एकूणात **क्षेत्र ५३०.०० चौरस मीटर** आहे. यांस लांबी रूंदी पूर्व बाजू : २६.५० मीटर, पश्चिम बाजू : २६.५० मीटर, उत्तर बाजू : २०.०० मीटर, दक्षिण बाजू : २०.०० मीटर आहे. यांस चतुःसिमा : पूर्वेस : ६.०० मीटर रूंदीचा रोड, पश्चिमेस : प्लॉट नंबर ३४, उत्तरेस : लागु सर्व्हे नंबर ४५९/३अ, दक्षिणेस : ९.०० मीटर रूंदीचा रोड.

सदर उपरोक्त दोनही प्लॉट मिळकती लिहून देणार यांनी दिनांक ०३.०७.२०१८ रोजी अनुक्रमे दस्त क्रमांक २४८५ व २४८६ नुसार रजिस्टर्ड खरेदीखाताने खरेदी घेतलेली आहे व तशी नोंद मी लिहून देणार यांचे नांवाने रेकॉर्ड ऑफ राईटस्ला झालेली आहे.

सदर उपरोक्त प्लॉट जागेवर लिहून देणार यांनी दिनांक २२.०२.२०१९ रोजी दस्त क्रमांक ९०३ नुसार रविकुमार गुरूदासमल नाथाणी यांचेकडुन मौजे मेहरूण शेत सर्व्हे नंबर १४४ पैकी संपादीत क्षेत्राचे मोबदल्यात मिळालेल्या लाभ क्षेत्र हस्तांतरणीय विकास हक्क, डी.आर.सी.क्रं.०५३ दिनांक २४.०३.२०१७ अन्वये मिळालेल्या टी.डी.आर. क्षेत्रापैकी ७५८ चौ.मी. क्षेत्राचा टी.डी.आर. रजिस्टर्ड खरेदीखाताने खरेदी घेतलेला आहे.

येणेप्रमाणे उपरोक्त चतुःसिमेतील प्लॉट जागेचा बेसिक एफ.एस.आय.+टी.डी.आर.+प्रिमियम याप्रमाणेचे एकूणात ९५४.०० चौ.मी. क्षेत्रात **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** या नांवाने फ्लॅट सिस्टीम इमारतीचे बांधकाम मे.आयुक्त, जळगांव शहर महानगरपालिका, जळगांव यांचेकडील बांधकाम परवानगी पत्र क्रमांक : टी.पी./बी.पी./१५४५ दिनांक ०६.०३.२०१९ नुसार व त्यांनी मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे पार्कींग, तळमजला, टिपीकल पहिला मजला, दुसरा मजला, तिसरा मजला व चौथा मजला याप्रमाणे एकूणात १७ (सतरा) रहिवासी फ्लॅटस् मिळकतींचे बांधकामास सुरूवात केलेली आहे. त्या संपूर्ण फ्लॅट सिस्टीमचे इमारतीतील बांधकामापैकी ;

-----   मजल्यावरील फ्लॅट नंबर .... (-----) याचे **रेरा कायद्यानुसार चटई क्षेत्र .... चौरस मीटर** असून **सदर फ्लॅट सिस्टीमचे इमारतीचे तळजमिनीत उपरोक्त फ्लॅटचा .... चौरस मीटर (०.००%) अविभाज्य हिस्सा राहावयाचा** आहे. तसेच सदर इमारतीच्या घोषणा पत्रात नमुद केल्याप्रमाणे **सदर फ्लॅट जागेचे एकूणात बांधीव क्षेत्र .... चौरस मीटर** आहे. यांत --- --- ------------------ असे बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे राहावयाचे आहे. सदर फ्लॅट जागेत इलेक्ट्रीक फिटींग व नळ फिटींग करुन द्यावयाची आहे मात्र त्यांस लागणारे इलेक्ट्रीक मीटर कनेक्शन व पाण्याचे कनेक्शन तुम्ही तुमचे स्वखार्चाने घ्यावयाचे आहे. तसेच सदरचे दस्तासोबत जोडलेल्या **परिशिष्ट 'अ'** मध्ये नमुद केलेल्या सामाईक क्षेत्र व सुविधा ह्या इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी सामाईकात असून त्यात उपरोक्त फ्लॅट जागेचा ....% अविभाज्य हिस्सा राहावयाचा आहे. यांस चतु:सिमा : पूर्वेस : -------------------, पश्चिमेस : ----------------, उत्तरेस : -------------------, दक्षिणेस : ---------------.

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील ------- मजल्यावरील फ्लॅट नंबर ..... (-----) ची घरजागा आतील दरवाजे, खिडक्या, इलेक्ट्रीक फिटींग, नळ फिटींग, किचन ओटा तसेच **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** या इमारतीचे दिनांक .... रोजी दस्त क्रमांक .... नुसार नोंदणीकृत केलेल्या घोषणा पत्रात नमुद केल्याप्रमाणेच्या

सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्याचे मालकी व वापर हक्कासह व तदंगभूत वस्तुंसह मी तुम्हांस रक्कम रूपये ..../- अक्षरी रूपये -------------------- मात्रवर कायम स्वरुपी पूर्ण मालकी हक्काने खुश खरेदी देऊन तुमचे प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीत व ताब्यात देण्याचा सौदा आज रोजी पक्का केला. सदरची उपरोक्त फ्लॅट घरजागा, सामाईक सुखसोईतील अविभाज्य हिश्यासहचा सोईकरीता **'सदर फ्लॅट मिळकत'** म्हणून खाली संबोधित केलेली आहे. त्या फ्लॅट मिळकतीबाबतची वरीलप्रमाणेची ठरलेली रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी मी लिहून देणार यांना बांधकामाचे प्रगतीनुसार वेळोवेळी मिळुन खालील नमुद केल्याप्रमाणे द्यावयाची आहे. त्याचा तपशील :

रू. १०% सदरची रक्कम बुकींगच्या वेळी ॲडव्हान्स म्हणून द्यावयाची आहे.

रू. २०% सदरची रक्कम फ्लॅट मिळकतीचे तळाचा स्लॅब पुर्ण झाल्यानंतर द्यावयाची आहे.

रू. २०% सदरची रक्कम फ्लॅट मिळकतीचे छताचा स्लॅब पुर्ण झाल्यानंतर द्यावयाची आहे.

रू. १५% सदरची रक्कम फ्लॅट मिळकतीच्या भिंती पुर्ण झाल्यानंतर द्यावयाचे आहे.

रू. १५% सदरची रक्कम फ्लॅट मिळकतीच्या भिंतींना आतील

प्लास्टर पुर्ण झाल्यानंतर द्यावयाचे आहे.

रू. १०% सदरची रक्कम फ्लॅट मिळकतीस फ्लोअरींग टाईल्स बसविल्यानंतर द्यावयाची आहे.

रू. १०% सदरची रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी दिनांक .... चे दिवशी किंवा त्याआधी सदर फ्लॅट मिळकतीचा ताबा घेणेपूर्वी, खरेदीखत लिहून व नोंदवुन देण्याचे अगोदर द्यावयाची आहे.

रू.१००% एकूण अक्षरी रूपये -------------- मात्र.

सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीपोटी तुम्ही लिहून घेणार यांचेकडुन मी लिहून देणार यांना खालील नमुद केल्याप्रमाणेची रक्कम मिळालेली आहे त्याचा तपशील :

रू. ०,००,०००/- अक्षरी रूपये ---------------- मात्रचा -------------- बँकचा चेक नं.............. दि. .... नुसार मिळाली ती यांत मजरा.

रू. ०,००,०००/- अक्षरी रूपये ---------------- मात्रचा -------------- बँकचा चेक नं.............. दि. .... नुसार मिळाली ती यांत मजरा.

रू. ०,००,०००/- एकूण अक्षरी रूपये -----------

मात्र.

सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीचे विक्री व्यवहाराच्या अटी व शर्ती खालील नमुद केल्याप्रमाणे :

०१) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीच्या किंमतीत सर्व्हीस टॅक्स, वॅट टॅक्स, उपकर, जीएसटी वा अन्य कोणतेही तत्सम टॅक्सेस अंतर्भुत नाहीत. सबब वरील प्रमाणेचे आज लागणारे टॅक्सेस भरण्याची सर्वस्वी जबाबदारी तुम्ही लिहून घेणार यांचीच आहे. तसेच सदर फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखत तुम्हांस लिहून व नोंदवुन देण्यापूर्वी काही कर लागल्यास जसे; जीएसटी किंवा तत्सम करांची रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी मी लिहून देणार यांना रोखीने किंवा चेकने जमा करणे लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील. या संदर्भात RERA Act व GST मधील तरतुदीचे बंधन लिहून घेणार व लिहून देणार या दोघांवर बंधनकारक राहील.

०२) सदर फ्लॅट मिळकतीचा उपभोग तुम्ही इतर फ्लॅट धारकांना त्रास होणार नाही अशारितीने रहिवास कामी वापर करावयाचा आहे.

०३) सदर फ्लॅट सिस्टीमचे इमारतीस धोका निर्माण होईल किंवा इमारतीचा बाह्य-शो व डिसेन्सी तसेच मुळ स्ट्रक्चर यांत बदल होईल असे कोणत्याही प्रकारचे कृत्य अगर फेरबदल तुम्ही लिहून घेणार यांना करता येणार नाही.

०४) सदर **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** या इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी असलेल्या सामाईक सुखसोईंचे दुरूस्ती, सुधार, बिघाड, मेंटेनन्ससाठी द्यावा लागणारा सामाईकातील खर्च तुम्ही हिस्सेराशीने वेळचेवेळी सदरचे असोसिएशनला द्यावयाचा आहे.

०५) सदर फ्लॅट मिळकतीबाबत खरेदीच्या तारखेपासुन येणारे शासकीय व निमशासकीय कर, बिनशेती कर, महानगरपालिका कर वगैरे तुम्ही लिहून घेणार यांनीच भरावयाचे आहे. मात्र त्यापावेतोचे कर मी लिहून देणार यांनी तुम्हांस भरून द्यावयाचे आहे.

०६) सदर फ्लॅट सिस्टीम इमारतीचे प्लॉट जागेत उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीचा .... चौरस मीटर (........%) अविभाज्य हिस्सा राहावयाचा आहे व तो तुम्हांस कधीही विभागुन मागता येणार नाही.

०७) सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीबाबत मी लिहून देणार यांचे मालकी हक्काबाबतचे संपूर्ण कागदपत्रे तुम्ही लिहून घेणार यांनी प्रत्यक्षात पाहिलेले आहे. तसेच सदरची फ्लॅट मिळकत ज्या ठिकाणी बांधली जात आहे ती प्लॉट जागा व त्यावरील सुरू असलेले बांधकामसुध्दा तुम्ही लिहून घेणार यांनी प्रत्यक्ष पाहुन खात्री करून घेतलेली आहे व तद्नंतरच तुम्ही लिहून घेणार यांनी उपरोक्त फ्लॅट मिळकत खरेदी घेणेचा सौदा मी

लिहून देणार यांचेसोबत केलेला आहे.

०८) उपरोक्त फ्लॅट मिळकत धारकाने मागितल्याप्रमाणे त्यांना लिहून देणार यांनी सदर जमिनीसंबंधी स्वामीत्व, खरेदीखाते, ७/१२ चे उतारे, ‘ड’ पत्रक नोंदी, बिनशेती परवानगी, मंजूर नकाशा प्रत, अभिन्यांस प्रत, सोई सुविधांची यादी, वकीलांचे टायटल सर्टिफिकेट, घोषणा पत्र (डीड ऑफ डिक्लरेशन) वगैरे जी जी कागदपत्रे महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप ॲक्ट, १९७० प्रमाणे दाखविणे व देणे आवश्यक आहे ती ती सर्व कागदपत्रे फ्लॅट धारक यांना दाखविलेले आहेत व त्याच्या झेरॉक्स प्रतीही दिलेल्या आहेत.

०९) सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखात मी तुम्हांस दिनांक .... चे दिवशी किंवा त्याआधी तुमचेपासुन भरण्यात नमुद केल्याप्रमाणेची संपूर्ण रक्कम मला मिळालेनंतर तुमचे नांवाने लिहून व नोंदवुन देईल व त्याच दिवशी सदर फ्लॅट मिळकतीचा प्रत्यक्ष कब्जा तुम्हांस देईल. सदर उपरोक्त मुदतीत फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखात करून देणे व घेणे ही मुख्य व महत्वाची अट आहे. सबब याचे जो कोणी उल्लंघन करेल तो दुसऱ्यास नुकसानी व खर्च देणेस जबाबदार राहील.

१०) सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखात मी तुम्हांस दिनांक .... चे आधी किंवा सदनिकेला रहिवास दाखला मिळाल्यापासुन दोन महिने म्हणजेच ६० (साठ) दिवसाच्या आंत करावयाचे आहे.

११) सदर सौदापावती करारान्वये तुम्हांस विक्री करीत असलेली फ्लॅट मिळकत मी कोठेही गहाण, दान, खरेदी, बक्षीस अगर अन्य जडजोखामी मध्ये, जप्तीत, जामीनकीत, करारात, वारसाहक्कात, मृत्युपत्रात वगैरेत दिलेली नाही. तसेच कुठल्याही न्यायालयीन वादात अडकलेली नाही. सदर फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखात मी तुम्हांस निर्वेध, निजोखामी व बोझे विरहित असे लिहून व नोंदवुन देईल.

१२) दिनांक .... चे दिवशी किंवा त्याआधी तुम्ही मला भरण्यात नमुद केल्याप्रमाणेची बाकी राहिलेली रक्कम बांधकामाचे प्रगतीनुसार वेळचेवेळी देणे व मी तुम्हांस सदर फ्लॅट मिळकतीचे बांधकाम पुर्ण करून फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखात लिहून व नोंदवुन तुमचे प्रत्यक्ष कब्जात देणे ही या सौदेपावती करारातील महत्वाची अट आहे व जो कोणी या अटीचा भंग करेल तो दुसऱ्यास रेरा कायद्यातील तरतुदीच्या आधिन राहुन १२% द.सा.द.शे. प्रमाणे व्याज व नुकसान देण्यास पात्र राहील. तसेच सदरचे मुदतीत बाकी राहिलेली रक्कम तुम्ही लिहून घेणार यांनी मी लिहून देणार यांना न दिल्यास तुम्हांस एक महिन्याची नोटीस देण्यात येईल व एक महिन्यानंतरही सदर राहिलेली रक्कम व त्यावरील व्याज न दिल्यास ठरलेल्या संपूर्ण रक्कमेपैकी ८% रक्कम जप्त करण्यात येईल व सदरचा सौदापावती करारनामा एकतर्फी रद्द समजण्यात येईल व तुम्ही दिलेल्या रक्कमेपैकी बाकी राहिलेली रक्कम रेरा कायद्यातील तरतुदीनुसार परत करण्यात

येईल.

१३) लिहून देणार हे सदर फ्लॅट मिळकतीचे आज सौदापावती तारखेपासुन दिनांक .... पावेतो रेरा कायद्यातील तरतुदीच्या आधीन राहुन बांधकाम पुर्ण करण्याची हमी देत आहे. तथापी काही अपरिहार्य घटना घडल्यास किंवा भूकंप, आंग, पूर, दंगा या सारख्या नैसर्गिक आपत्तीने किंवा पाण्या अभावी काम खोळंबल्यास किंवा बिल्डींग मटेरीअल मिळणे बाजारात दुरापास्त झाल्यास किंवा बिल्डींग कामगार मिळणे कठीण झाल्यास व त्यामुळे बांधकामास किंवा प्रत्यक्ष कब्जा व ताबा देण्यास विलंब झाल्यास त्यासाठी लिहून देणार यांना जबाबदार धरण्यात येणार नाही.

१४) सदर प्लॉट जागेवर मी लिहून देणार यांनी एकूणात १७ (सतरा) फ्लॅट मिळकतीचे बांधकाम सुरू केलेले असून सदर संपूर्ण बांधकामास **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** असे नांव दिलेले आहे. सदर इमारतीबाबतचे घोषणा पत्र (डिड ऑफ डिक्लरेशन) दिनांक .... रोजी दस्त क्रमांक .... नुसार महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम व महाराष्ट्र वेश्म मालकी नियम यांचे तरतुदी-नुसार सब-रजिस्ट्रार जळगांव-३ यांचे कार्यालयात नोंदविलेले आहे. सदर **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** साठी अपार्टमेंट ओनर्स असोसिएशन स्थापन झालेली आहे त्यात तुम्हांस सभासद व्हावे लागेल. तसेच सदर घोषणा पत्रातील शर्ती व नियमावली

खारेदीखातानंतर तुमचेवर बंधनकारक राहतील.

१५) सदर **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** या इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी लिहून देणार हे एक लिफ्टची व्यवस्था करुन देणार आहे. सबब सदर लिफ्ट कामी येणारा सुधार, बिघाड, दुरूस्ती खार्च वगैरे इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांनी सामाईकात हिस्सेराशीने करावयाचा आहे व त्याबाबतची सर्व जबाबदारी इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांवर राहील.

१६) सदर **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** या इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी सामाईकात एक थ्री-फेज इलेक्ट्रीक मीटर कनेक्शन जसे; सामाईक वापराची जागा, पार्कींग, जिना वगैरे ठिकाणी दिवे लावणेकामी, बोअर-वेल व अंडर ग्राऊन्ड पाण्याचे टाकीतील पाणी ओव्हरहेड पाण्याचे टाकीत लिफ्ट करणेकामी दिलेले आहे. सबब सदर सामाईकात दिलेल्या इलेक्ट्रीक मीटरचे वेळचेवेळी येणारे बील इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांनी मिळुन एकत्रात भरावयाचे आहे. तसेच सदरचे इलेक्ट्रीक बील इमारतीतील भाग धारकांनी न भरल्यास व त्यामुळे सदरचे इलेक्ट्रीक कनेक्शन कट झाल्यास त्याची व बाकी राहिलेल्या इलेक्ट्रीक बीलाची जबाबदारी **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** या इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांवर आहे व राहील.

१७) सदर **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** या इमारतीचे नकाशात

दर्शविलेली पार्कींगची जागा ही सदर इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी त्यांचे मालकीची वाहने पार्क करण्यासाठी राहावयाची आहे. तसेच सदर पार्कींग जागेचा वापर करतांना इतर धारकांना वाहने पार्क करतांना त्रास होणार नाही अशारितीने तुम्ही तुमचे मालकीची वाहने पार्कींग मध्ये पार्क करावयाची आहे.

१८) सदर **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** या इमारतीची गच्ची आम्ही लिहून देणार यांचेच मालकीची व कब्जे उपभोगातील राहावयाची आहे. तसेच सदर इमारतीचे गच्चीचा वापर मी लिहून देणार यांना योग्य वाटेल त्यारितीने करणेचा संपूर्ण हक्क, अधिकार आहे व राहील. सबब सदर बाबत तुम्हांस व इमारतीतील इतर धारकांना काही एक हिला हरकत अगर अडी अडचण सांगता किंवा करता येणार नाही.

१९) सदर **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** या इमारतीतील आज रोजी उपलब्ध असलेल्या एफ.एस.आय. प्रमाणे मी लिहून देणार यांनी फ्लॅट सिस्टीम इमारतीचे बांधकाम केलेले आहे. तसेच भविष्यात कायद्याच्या तरतुदीमुळे लिहून देणार यांना या पेक्षा मंजूर नकाशात दशविल्यापेक्षा जास्तीचा एफ.एस.आय. मिळाल्यास किंवा टी.डी.आर. नुसार जास्तीचा एफ.एस.आय. उपलब्ध झाल्यास त्या जास्तीच्या किंवा उपलब्ध होणाऱ्या एफ.एस.आय. ची मालकी व कब्जा मी लिहून देणार यांचीच राहावयाची आहे. सबब सदरचे बाकी राहिलेल्या एफ.एस.आय. नुसार किंवा टी.डी.आर. नुसार सदर

इमारतीचे गच्चीवर बांधकाम करणेचा व ते बांधकाम खरेदी घेणारे इसमांना तबदील करणेचा हक्क व अधिकार आहे व राहील. तसेच सदर इमारतीचे गच्चीवर भविष्यात बांधले जाणारे फ्लॅट धारकांना सदर इमारतीसाठी असलेल्या सामाईक सुखसोईंचा उपभोग घेण्याचा हक्क व अधिकार राहावयाचा आहे व राहील. तसेच सदर इमारतीचे गच्चीवरील बांधकामा साठी आवश्यक ते सर्व प्रकारचे सहकार्य तुम्हांस द्यावे लागेल व सदर अतिरिक्त बांधकामासाठी रेरा कायद्यान्वये इमारतीतील दोन तृतियांश फ्लॅट धारकांची त्यांस संमती अनिवार्य राहणार आहे. तरी तुम्ही लिहून घेणार यांनी प्रस्तुत करारान्वये लिहून देणार यांना खात्री दिली आहे की, अतिरिक्त बांधकामासाठी व त्यात काही बदल करावयाचा असल्यास तुम्ही वेळोवेळी जातीने हजर राहुन आपली संमती मला द्याल व त्यासाठी तुमची कुठल्याही प्रकारची हरकत व शंका नाही. सबब सदर बाबत तुम्हांस काही एक हिला हरकत अगर अडी अडचण सांगता किंवा मागता येणार नाही व त्याप्रमाणे डिड ऑफ डिक्लरेशन मध्ये योग्य तो बदल करण्याचा अधिकार लिहून देणार यांना आहे व ही अट मान्य करूनच तुम्ही सदरचे सौदापावती करारावर सह्या केलेल्या आहेत.

२०) सदरचे दस्तासोबत जोडलेल्या **परिशिष्ट 'अ'** मध्ये नमुद केलेल्या सामाईक क्षेत्र व सुविधा ह्या इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांसाठी सामाईकात असुन सदरचे सामाईक सुखसोईत उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीचा अविभाज्य ....% हिस्सा

आहे.

२१) सदरचे दस्तासोबत जोडलेल्या **परिशिष्ट 'ब'** मध्ये नमुद केलेल्या मर्यादीत सामाईक क्षेत्र व सुविधा बाबत तुम्हांस व इमारतीतील इतर धारकांना काही एक हिला हरकत घेता येणार नाही.

२२) सदरची फ्लॅट मिळकत पुर्ण झालेनंतर व लिहून देणार यांना संपूर्ण रक्कम मिळालेवर अवलोकन करावयाची आहे व त्याकामी आवलोकन केल्यानंतर सदरहु फ्लॅट मिळकत सुस्थिीत असल्याची तुम्ही खात्री करावयाची आहे व त्यानंतर सदर फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीखात लिहून नोंदविले जाईल. रेरा कायद्यातील तरतुदीनुसार व सर्व सामान्यपणे Manufacturing Defect या संज्ञे अंतर्गत येणाऱ्या जबाबदारीचे पालन लिहून देणार यांनी करावयाचे आहे.

२३) लिहून घेणार यांना द्यावयाच्या या करारात लिहिल्याप्रमाणेच्या नोटीसी खालील पत्त्यावर रजिस्टर्ड टपालाने किंवा दाखला घेवुन पाठविल्यास त्या खरेदी घेणार यांना मिळाल्या असे मानण्यात येईल तो पत्ता :

श्री. ----------------------

रा : ----------------------

----

२४) सदरचे सौदापावती व पुढे होणारे खरेदीखतासाठी लागणारा

संपूर्ण खर्च जसे; मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क, कॉम्प्युटर व झेरॉक्स चार्जेस, इतर अनुषंगीक खर्च वगैरे तुम्ही लिहून घेणार यांनीच करावयाचा आहे.

२५) सदरचा सौदापावती करारनामा मी लिहून देणार व माझे पश्चात माझे वंश वाली वारसदार वगैरे यांचेवर तसेच तुम्ही लिहून घेणार व तुमचे पश्चात तुमचे वंश वाली वारसदार वगैरे यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.

२६) सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीसाठी लागणारे इलेक्ट्रीक मीटर कनेक्शन व पाण्याचे कनेक्शन कामी जो काही खर्च येईल त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी तुम्ही लिहून घेणार यांचेवर आहे व राहील. तसेच सदरचे संपूर्ण इमारतीसाठी स्वतंत्र इलेक्ट्रीक डी.पी. बसविणे गरजेचे असल्याने त्याकामी येणारा सामाईकातील खर्च खरेदीखतापूर्वी देणे तुम्ही लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक आहे व राहील.

२७) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेली फ्लॅट मिळकत मे.कलेक्टर साहेब जळगांव, शहर महानगरपालिका जळगांव, टाऊन प्लॅनिंग जळगांव यांचे हद्दीतील आहे. सबब त्यांचेकडील नियमावली खरेदीखतानंतर तुमचेवर बंधनकारक राहतील.

२८) लिहून देणार यांनी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) अंतर्गत सदर **'शिवतिर्थ अपार्टमेंट'** हा प्रकल्प नोंदणी क्रमांक .... दिनांक

.... रोजी महारेरा अधिकारी यांचेकडे नोंदणीकृत केलेला आहे.

२९) सदर प्रस्तुत दस्तामध्ये भविष्यात काही एक सुधार किंवा अतिरिक्त अटी व शर्ती नमुद करावयाच्या असतील तर लिहून देणार व लिहून घेणार यांच्यामध्ये सामंजस्याने व सहमतीने ते करतील.

३०) सदर वर सविस्तर वर्णन केलेली फ्लॅट मिळकत बाजार मुल्य दरतक्ता सन २०१९-२० मधील विभाग क्रमांक ७/२०९ मध्ये सामाविष्ट आहे. सदर विभागातील सदनिकेचा दर प्रती चौ.मी. रू.२०,६००/- मात्र आहे. सदर उपरोक्त फ्लॅट मिळकतीची बाजार भावाने किंमत रू............./- मात्र येते. परंतु प्रत्यक्षात मोबदला किंमत रू.........../- अक्षरी रूपये ---------------- मात्र असल्याने सदरचे किंमतीवर ६% प्रमाणे रक्कम रू................/- मात्रचा स्टॅम्प ई-चलनाने दिलेला असुन नोंदणीकामी आवश्यक असलेली नोंदणी फी रू............./- मात्र ई-चलनाने दिलेली आहे व त्याच्या प्रती सदरचे दस्तासोबत दिलेल्या आहेत.

येणेप्रमाणे तुमचेपासुन वर नमुद केल्याप्रमाणेची रक्कम मिळाली. सदरचा सौदापावती करारनामा राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, समजून, उमजून, वाचून घेऊन, उभयसाक्षीदारांसमक्ष सह्या करुन, पान क्रमांक १ वर नमुद केलेल्या तारखेस जळगांव मुक्कामी लिहून दिला असे. **(टाईपसेट द्वारा : रमेश एम.मुळे, जळगांव)**

कोणार्क हौसींग ॲन्ड कन्स्ट्रक्शन

चे प्रोप्रायटर श्री.प्रमोद मधुकर घुगे

- लिहून देणार -

श्री. ---------------------

- लिहून घेणार -

साक्षीदार

१.	२.
नांव :	नांव :
पत्ता :	पत्ता :

ANNEXTURE "A"

Common Areas & Facilities :

- Piece and parcel of land bearing Plot No.35+36 of Survey No. 458/1A+2B of Mehrun shiwar is common for all.
- Septic Tank and Sanitary Pipe Line will be common for Flat Owners in the said building.
- Parking facility as shown in the Plan will be common for only Flat Owners in the said building.
- Underground Water Storage Tank will be common for all Flat Owners in the said building.
- Overhead Water Storage Tank will be common for Flat Owners in the said building.
- Staircase as shown in the Plan will be common for all Flat Owners in the said building.
- Lift and Lift room in the said building will be common for all Flat Owners in the said building.
- Compound wall with Entrance gates will be common for all Flat Owners in the said building.
- One Bore-well with Electric Pump, Pipe fitting and Pannel Board will be common for Flat Owners in the said building.
- One Electric Metre Connection will be common for all Flat Owners in the said building for the purpose of Lift & Staircase, Parking Lights.
- Plumbing network through out the building in common area will be common for all Owners.
- Electric wiring network through out the building in common area will be common for all Owners.

- Necessary Light connections through out the building in common areas will be common for all.
- Drainage lines through out the building will be common for all Owners.
- The foundations, main walls, columns, beams and roof of the building as described in the Plan which form a part of this deed.
- Open Ducts in the said building.

ANNEXTURE "B"

RESTRICTED AREAS & FACILITIES

- The Terrace of the said building is owned and possessed by the present Vendor only and he has full right to construct Flats in future by using balance F.S.I. so also after availment of additional T.D.R. or additional F.S.I. from legal ways. So also, he have each and every right to give the said Terrace Advertisement board and any other ways as he like and no Flat purchaser shall take any objection for the same.
- The Balance area & Future F.S.I. with undivided share in the land is totally owned and possessed by present Vendor only.
- All the Owners in **SHIVTIRTH APARTMENT** should be bind for Sign. The Proposed and Revised Plan for the Construction of Additional Units/Flats and the necessary papers or documents about each and every permission from the Competent Authority without taking any objection.
- The Vendor reserve all absolute rights to change, cancel, amend any plans or specifications at any time without assigning any prior notice.
- All the proposed owners in the said building should form a Society for permanant maintenance of the building.
- All maintenance charges to maintain the entire Buildings are to be shared equally or their voting percentage by all unit holders. Even if the Flat is unoccupied and vacant then also maintenance charges are to be borne by the unit owner equally or their voting percentage share. Or one time maintenance, subject to increase in the meeting.

-: बांधकामाचे वैशिष्टे :-

१) **स्ट्रक्चर** : सर्व इमारतीचे बांधकाम हे आरसीसी मध्ये व उत्तम दर्जाचे भूकंप रोधक राहील.

२) **विटकाम** : बाहेरील भिंती ६ इंची रूंदीच्या राहतील.

३) **प्लास्टर** : भितींना बाहेरून सॅण्ड फिनिश्ड व आतील भितींना निरू चे प्लॉस्टर राहील.

४) **किचनओटा** : किचन ओटा ग्रेनाईट मध्ये व सिंक स्टिल्टचे राहील. किचन ओट्यावरील ग्लेझ टाईल्स स्लॅब पर्यन्त राहतील. किचन मध्ये व दोन्ही बेडरूममध्ये दिड फूट रूंद सज्जा राहील.

५) **बाथरूम** : बाथरूम मधील ग्लेज टाईल्स ७ फूट उंच राहतील.

६) **दरवाजे** :
१. घराचे प्रवेशद्वार सागवान फ्रेममध्ये सागवान लाकडाचे राहील.
२. इतर सर्व चौकटी ग्रेनाईट मध्ये राहतील.
३. बाल्कनी बेडरूम वाशिंग मधील दरवाजे रेडीमेड फ्लॅश डोअर राहतील.

७) **खिडक्या** :
१. सर्व खिडक्या थ्री ट्रॅक, पावडर कोटेड ॲल्युमिनिअम चॅनल व टिंटेड ग्लास मध्ये राहतील.
२. सर्व खिडक्यांना M.S. ग्रील राहील.
३. सर्व खिडक्या ग्रेनाईट फ्रेम मध्ये राहील.

८) **इलेक्ट्रीक** : सर्व फ्लॅट मध्ये कन्सील फिटींग (ISI) कंपनीचे मटेरिअल मध्ये करण्यात येईल.

९)	**फ्लोअरींग फिटींग**	:	१. सर्व फ्लॅटचे फ्लोअरींग हे 2' x 2' व्हेक्ट्रीफाईड टाईल्स मध्ये राहील. २. बाल्कनी टेरेस व बाथरूम मध्ये ॲन्टीस्किड टाईल्स बसविलेले राहील.
१०)	**प्लम्बींग फिटींग**	:	१. पाईप फिटींग हे कन्सील प्रकारचे राहील. २. बाथरूम वॉल मिक्सर १ शॉवर, ३. संडास १ नळ, १ फ्लॅश कॉक ४. किचन २ नळ ५. बेसीन व वॉशिंग प्रत्येकी १ नळ
११)	**पी.ओ.पी.**	:	हॉलचे छत पी.ओ.पी. मध्ये राहील.
१२)	**कलरींग**	:	फ्लॅट मध्ये आतुन ऑईल बाऊन्ड डिस्टेंम्पर व बाहेरून संपूर्ण बिल्डींगला एसीॲन पेंटस् कंपनीचा एसे (ACE) कलर राहील.
१३)	**जिना**	:	जिन्याचे टप्पे ग्रेनाईट मध्ये राहतील.
१४)	**लिफ्ट**	:	सर्व फ्लॅट धारकांसाठी मिळुन एक लिफ्ट राहील.