करारनामा

सदर करारनामा, आज दिनांक / /२० रोजी ता.जि.उस्मानाबाद येथे केला असे.

मे. जय गणेश डेव्हलपर्स
भागीदारी कायदया अंर्तगत नोंदणीकृत भागीदारी संस्था
पॅन: AARFJ2295H
नोंदणीकृत पत्ता:— फ्लॅट नं.३0१, बटरकप, हिरानंदानी,
मिडोस, घोडबंदर, ठाणे (प)

तर्फे भागीदार
१) राजेंद्र सुखदेव मिरगणे **लिहून देणार**
पॅन नं. ABEPM4559M
वय: ५५ वर्षे, धंदा— व्यापार
रा. बार्शी जि.सोलापुर ४१३४0१

२) महेश नामदेव इंगळे
पॅन नं. AATPI6733R
वय: ३५ वर्षे, धंदा— व्यापार
रा. संगम नीरा नरशिंगपुर ४१३२११ ता.माळशिरस जि.पुणे

३) करण सतिश मिसाळ
पॅन नं. CFTPM9760D
वय: २६ वर्षे, धंदा— व्यापार
रा. सुहास मंगल कार्यालया जवळ बिबवेवाडी पुणे ४११0३७

४) आशिष गंगाधर फडणवीस

पॅन नं. AABPF1427D

वय: ५२ वर्षे, धंदा– व्यापार

रा. २७६, फडणवीस बंगला, त्रिकोणी पार्क, नागपुर ४४००१०

४) सुभाष हस्तिमल रनावत

पॅन नं. ABKPJ7982P

वय: ५४ वर्षे, धंदा– व्यापार

रा. लक्ष्मी विलास, एकबोटे फर्निचर जवळ, मार्केट यार्ड, पुणे ४११०३७

(ज्यांचा उल्लेख यापुढे या करारात लिहून देणार / प्रवर्तक असा करण्यात आला असून त्यात त्यांचे वालीवारस, नॉमिनीज्, अॅडमिनिस्टेटर, एक्झिक्यूटर्स, ट्रस्टीज् व असाईनीज यांचा समावेश आहे.) यांसी,

१)

आधार नं.

वय : वर्षे, धंदा:

रा.

ता. जि.

२)

आधार नं.१

वय : वर्षे, धंदा:

रा. .

ता. जि.

} **लिहून घेणार**

(ज्यांचा उल्लेख यापुढे या करारात लिहून घेणार/ 'वाटपग्राही' असा करण्यात आला असून त्यात त्यांचे वालीवारस, नॉमिनीज्, ॲडमिनिस्टेटर, एक्झिक्यूटर्स, ट्रस्टीज् व असाईनीज यांचा समावेश आहे.)

ज्याअर्थी, डी.ठाणे तालुका कल्याण सब. डी. व पैकी शहर टिटवाळा येथील म्युनिसिपल हद्दीतील स.नंबर ७/१, ७/२, ७/३, ७३/४/अ, ७३/४/ब, ७३/४/क, ७३/५/अ, ७३/२/अ बिनशेती पुढे वर्णन केल्याप्रमाणे झाले असून त्याचे लेआउट मंजूरी झालेले आहे. यात खाली वर्णन केल्याप्रमाणे परवानगी घेवुन एक इमारतीचे एकुण २३ मजली व एका इमारतीमध्ये सात मजले व तीन इमारतीमध्ये एकुण आठ मजली व चार इमारतीमध्ये नऊ मजली बांधकाम चालु आहे. सदर मिळकत गणेश मंदिरा जवळ असुन एकुण क्षेत्र ५९,८०० चौ. मी. आणि याखाली दिलेल्या पहिल्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केलेल्या जमिनीचा तुकडा/खंड (यात यापुढे जिचा निर्देश **'प्रकल्पाची जमीन'** असा केला आहे.)

सदर मिळकतीचे मुळ मालक हे या फर्ममध्ये भागीदार आहेत. व याप्रकल्पाबाबतच्या या पुर्वी त्यांनी दिलेले अर्ज, व घेतलेल्या परवानग्या व इतर अधिकार त्यांनी या फर्मला वापरणेचा अधिकार आहे.

आणि ज्याअर्थी भारत सरकारने सर्वासाठी घर या उददेशा पोटी प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) तसेच महाराष्ट्र सरकारचे दि. ११/०१/२०१८, २४/०१/२०१८, २१/०२/२०१८, ११/०६/२०१८ आणि २६/११/२०१८ विविध शासन निर्णयाने संबधीत स्थनिक संस्थाना सदर प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) ची अमंलबजावणी करण्या करीता अधिकार दिले आहेत.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तक यांनी सदर प्रकल्पाचा विस्तृत प्रकल्प अहवाल (डी.पी.आर.) अहवाल शासनाकडे सादर केला व केंद्र शासनाच्या सेन्ट्रल सॅक्शनिंग ॲन्ड मॉनिटरींग कमिटी ने दि. २२/02/२०२१ रोजीच्या ५३व्या सभेमध्ये सदर डीपीआर मान्य केला आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदर प्रवर्तकाने व आमचे फर्मने प्रकल्पाच्या जमिनीवर एक इमारतीचे एकुण २३ मजली व एका इमारतीमध्ये सात मजले व तीन इमारतीमध्ये एकुण आठ मजली व चार इमारतीमध्ये नऊ मजली बांधण्याचे नियोजन केले आहे.

ज्याअर्थी सुरेश मदन पेठे व इतर

यांनी सदर सर्व्हे नं.७/१, ७/२, ७/३, ७३/४/अ, ७३/४/ब, ७३/४/क, ७३/५/अ, ७३/२/अ मधील मिळकत क्षेत ५९,८00 चौ.मी हे. जय गणेश डेव्हलर्पस या संस्थेस कायमखूश खरेदीने दि.२७.0९.२0२१ खरेदी क्र. १७८३0 अन्वये दिलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदर स.नं. ७/१, ७/२, ७/३, ७३/४/अ, ७३/४/ब, ७३/४/क, ७३/५/अ, ७३/२/अ चा बांधकाम परवाना 'महाराष्ट्र हाऊसिंग ॲड एरिया डेव्हलपमेंट ॲथॉरिटी' यांनी व्हर्टीकल AHP- PPP मॉडेल प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत महाराष्ट्र शासन निर्णय नंबर टीपीबी– जा.क्र.अ.मं.व.बां.प.कक्ष/PMAY/ 0३७/२0२२ दिनांक ३१.0१.२0२२ अन्वये मंजूर केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाद्वारे उक्त प्रकल्पामधील इमारत क्रमांक इमारत क्रमांक २ ते ८ मधील (अपार्टमेंट) **नंबर १३८१ (१बी.एच.के.)** व इमारत क्रमांक १ मधील नंबर ७२0 **(२बी.एच.के.)** सदनिका व व इमारत क्रमांक १ मधील १0 व्यापारी गाळे व व्यापारी संकुल क्रमांक २ व ३ मधील ६८ व्यापारी (या पुढे उक्त फ्लॅट /सदनिका/ अपार्टमेंट म्हणून निर्दिष्ट केला आहे) वाटपग्राहीस देऊ केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने 'कौन्सिल ऑफ आर्किटेक्ट' यांच्याकडे नोंदणी केलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञाबरोबर 'कौन्सिल ऑफ आर्किटेक्ट'ने नियमानुसार आखून दिलेल्या विहीत नमुन्यामध्ये करार केला आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने इमारतींच्या संरचनात्मक आराखडा (संकल्पचित्र) आणि आरेखन तयार करण्यासाठी स्थापत्य अभियंत्याची नेमणूक केली आहे आणि प्रवर्तकाने इमारत/ इमारतींचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांच्याकडून व्यावसायिक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केले आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकास प्रकल्पाच्या जमिनीवर बांधकाम करावयाच्या इमारतीतील फ्लॅट /सदनिका विकण्याचा आणि त्याच्याशी संबंधित विक्रीचा मोबदला मिळण्याकरिता फ्लॅट

/सदनिका च्या वाटपग्राहीसोबत करार करण्याचा केवळ जय गणेश डेव्हलपर्स यांना अधिकार आहेत.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाच्या हक्काची सर्व कागदपत्रे तसेच उक्त जमिनीच्या संबंधातील मालकी आणि प्रवर्तकाचा वास्तुशास्त्रज्ञ यांनी तयार केलेले आराखडे, संकल्पचित्रे आणि विनिर्दशके आणि स्थावर मालमत्ता (विनियमन व विकास) अधिनियम २०१६ (यापुढे 'उक्त अधिनियम' असा निर्देश केला आहे.) आणि त्याखाली केलेले नियम व विनियम या अन्वये विनिर्दिष्ट केले असेल, असे प्रकल्पाच्या जमिनीशी संबंधित सर्व दस्तऐवज प्रवर्तकाकडून वाटप ग्राहीने मागणी केलेली आहे आणि प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस निरीक्षणासाठी दिलेली आहेत.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाच्या मुखत्याराने किंवा अधिवक्त्याने, वकिलाने दिलेल्या मालकी हक्काच्या प्रमाणपत्राच्या अधिप्रमाणित प्रती ज्यावर सदनिकांचे बांधकाम करण्यात आले आहे किंवा बांधकाम करावयाचे आहे. (जोडपत्र अ – Title Report) अशा प्रकल्पाच्या जमिनीवरील प्रवर्तकाच्या मालकी हक्काचे स्वरूप दर्शविणारी मालमत्ता पत्रिका किंवा गाव नमुने सहा किंवा सात आणि बारा यांचा उतारा किंवा इतर कोणताही सबंध महसूली अभिलेख यांच्या अधिप्रमाणित प्रती यासोबत जोडलेल्या आहेत (जोडपत्र ब – ७/१२ उतारे) आणि अनुक्रमे जोडपत्र 'अ' व ब' म्हणून चिन्हीत केलेल्या आहेत.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे आराखडा नकाशांचा आणि त्यानुसार इमारतींचे बांधकाम आणि उक्त प्रकल्पासाठी द्यावयाच्या प्रस्तावित असलेल्या मोकळया जागा यांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडपत्र 'क–१' मध्ये जोडण्यात आलेल्या आहेत आणि त्या 'क–१' (Floor Plan) म्हणून चिन्हीत करण्यात आलेल्या आहेत.

आणि ज्याअर्थी, संबंधित स्थानिक अधिकारी यांनी मंजूर केलेल्या डिझाईन्स व लेआऊट यांच्या अधिप्रमाणित प्रती यासोबत जोडलेल्या आहेत आणि अनुक्रमे जोडपत्र क–२ (Layout) म्हणून चिन्हीत केलेल्या आहेत.

आणि ज्याअर्थी, संबंधित स्थानिक अधिकारी यांच्याकडून मान्यता देण्यात आली त्याप्रमाणे वाटपग्राहीद्वारे खरेदी करावयाच्या सदनिकाचे (फ्लॅट /सदनिकेचे) नकाशे आणि विनिर्देशके यांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडपत्र 'ड' मध्ये जोडण्यात आलेल्या आहेत आणि त्या 'ड' (Commencement Certificate) म्हणून चिन्हीत करण्यात आलेल्या आहेत.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, भाग व उक्त इमारतींचे नकाशे, विनिर्देश, उन्नयन यांकरिता संबंधित स्थानिक अधिकारी यांच्याकडून काही मान्यता मिळवल्या आहेत आणि उक्त इमारतींचे बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी तो वेळोवेळी विविध प्राधिकरणांकडून शिल्लक मान्यता मिळवील.

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

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, तदनुसार, उक्त प्रस्तावित नकाशांनुसार उक्त इमारतीच्या/ इमारतींच्या बांधकामाला सुरूवात केली आहे.

आणि ज्याअर्थी, वाटपग्राहीने उक्त प्रकल्पामधील इमारत क्रमांक २ ते ८ मधील (अपार्टमेंट) **नंबर १३८१ (१बी.एच.के.)** व इमारत क्रमांक १ मधील नंबर ७२0 **(२बी.एच. के.)** सदनिका व व इमारत क्रमांक १ मधील १0 व्यापारी गाळे व व्यापारी संकुल क्रमांक २ व ३ मधील ६८ व्यापारी गाळे च्या वाटपासाठी प्रवर्तकाकडे अर्ज केला आहे.

प्रवर्तक आणि वाटपग्राही यांच्यामध्ये मान्य झालेल्या मोबदल्यापोटी आणि सदर करारात खाली नमूद केलेल्या अटी व शर्तींवर प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला सदर सदनिका देण्याचे मान्य व कबूल केले आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्र २९.९९ व ५४.८४ चौ.मी. इतके आहे आणि 'चटई क्षेत्र' याचा अर्थ बाहेरील भिंतींना व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कूपखालील क्षेत्र, केवळ वाटपग्राहीच्या उपयोगाकरिता उक्त फ्लॅट /सदनिके ला उपांगभूत असलेला, सज्जा (बाल्कनी) किंवा व्हरांडयाचे क्षेत्र आणि केवळ, वाटपग्राहीच्या उपयोंगासाठी उक्त फ्लॅट /सदनिके ला उपांगभूत असलेले खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून, परंतु, फ्लॅट /सदनिके च्या

अंतर्गत विभाजक भिंतींना व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले फ्लॅट /सदनिकेचे निव्वळ वापरयोग्य चटई क्षेत्र, असा आहे.

आणि ज्याअर्थी, पक्षकार या करारामध्ये आणि सर्व लागू असणाऱ्या कायद्यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या संपूर्ण अटी, शर्ती व कराररनिविष्ट यांचे विश्वासपूर्वक पालन होण्यासाठी त्यांची परस्परांची घोषणापत्रे, अभिवेदने व आश्वासने यांवर विश्वास ठेवून, आता यात यापुढे स्पष्ट करण्यांत येणाऱ्या अटी व शर्तींवर स्वेच्छेने हा करार करीत आहेत.

आणि ज्याअर्थी, सदर विलेख (करार) करण्यापूर्वी, वाटपग्राहीने, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस विक्री करण्याचे मान्य केलेल्या फ्लॅट /सदनिके च्या विक्रीच्या मोबदल्याचे आंशिक प्रदान असणारी **(Advance amount)** **रूपये ५०,०००/-** (**अक्षरी पन्नास हजार रुपये फक्त**) इतकी रक्कम, आगाऊ रक्कम किंवा विसाऱ्याची रक्कम किंवा धारण रक्कम म्हणून किंवा अर्जाचे शुल्क म्हणून प्रवर्तकास प्रदान केली आहे. ज्याची पावती वाटपग्राहीस देण्यात आली आहे. (रक्कम प्रदान केल्याचे व ती मिळाल्याचे प्रवर्तक याद्वारे आणखीन मान्य व कबूल करीत आहे.) आणि वाटपग्राहीने यात यापुढे दर्शविलेल्या रितीने विक्रीच्या मोबदल्यापैकी शिल्लक रक्कम प्रदान करण्याचे मान्य केले आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम १३ अन्वये प्रवर्तकाने, वाटपग्राहीसह उक्त फ्लॅट /सदनिके ची विक्री करण्यासाठी सदर कराराची तथ्ये असणारा लेखी करारनामा करणे आणि नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये उक्त करारनाम्याची नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

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

त्याअर्थी आता, सदर करारनामा पुढील गोष्टींस साक्षी असून याद्वारे यातील पक्षकारांमध्ये पुढीलप्रमाणे मान्य करण्यात येत आहे –

१. प्रवर्तक, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाचे वेळोवेळी मान्य केलेले नकाशे, संकल्पचित्रे आणि विनिर्देश यांस अनुसरून प्रकल्पाच्या जमिनीवर (तळ मजला अधिक चार मजले) ५ मजले असलेल्या एकूण आठ इमारती बांधील.

परंतु असे की, प्रवर्तकाला, कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील यथोचित बदलाद्वारे आवश्यक केलेला कोणताही फेरफार किंवा भर खेरीज करून, सदनिका खरेदीदाराच्या सदनिकेवर प्रतिकूल परिणाम होईल असा कोणताही बदल किंवा फेरफार यांच्याबाबतीत वाटपग्राहीची लेखी पूर्व संमती मिळवावी लागेल.

१(अ). वाटपग्राही, याद्वारे प्रवर्तकाकडून आणि प्रवर्तक याद्वारे वाटपग्राहीकडून यासोबत जोडलेल्या नकाशात दर्शविलेल्या

इमारत क्र. २ ते ८ मधील सर्व मजल्यावरील **२९.९९ चौ.मी.** चटई क्षेत्राची निवासी प्रकारची **सदनिका क्र..१३८१ (१बी.एच.के.**) क्रमांकाची, (यात यापुढे जिचा निर्देश 'फ्लॅट /सदनिका' असा केला आहे.) आणि या सोबतच्या चिन्हित जोडपत्र क–१ मध्ये अधोरेखित केलेली **एक सदनिका रू. १८,७४,०००/ (अक्षरी अठारा लाख चौराहत्तर हजार फक्त) व** इमारत क्र. १ मधील सर्व मजल्यावरील **५४.८४ चौ.मी.** चटई क्षेत्राची निवासी प्रकारची **सदनिका क्र..७२० (२बी.एच.के.**) क्रमांकाची, (यात यापुढे जिचा निर्देश 'फ्लॅट /सदनिका' असा केला आहे.) आणि या सोबतच्या चिन्हित जोडपत्र क–१ मध्ये अधोरेखित केलेली **एक सदनिका रू. ३८,००,०००/ (अक्षरी अडौतीस लाख फक्त)** एवढया विक्री किंमतीस इमारतींमधील सामाईक क्षेत्र व जागेतील असंग्न सुविधा, या सोबतच्या दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केल्याप्रमाणे, इमारतीमधील सामाईक/मर्यादित क्षेत्रे व सुविधा, त्यांचे स्वरूप, व्याप्ती व वर्णन यांच्या प्रमाणशीर किंमतीसह, विकत घेण्यासाठी व विकण्यासाठी याद्वारे मान्य व कबुल करत आहेत.

१(ब). वाटपग्राही याद्वारे हा करार निष्पादित करण्याच्या दिनांकास किंवा त्यापूर्वी आगाऊ भरणा किंवा अर्जाच्या शुल्काची विसारा अनामत रक्कम म्हणून **रू.५०,०००/– ची एकूण रक्कम (रू.पन्नास हजार फक्त)** दिलेले आहेत आणि याद्वारे प्रवर्तकाला **रक्कम १८,७४,०००/ (अक्षरी अठारा लाख चौराहत्तर हजार फक्त) १बी.एच.के. व ३८,००,०००/ (अक्षरी अडौतीस लाख फक्त) २बी.एच.के.** च्या खरेदीच्या मोबदल्याची उर्वरित रक्कम पुढीलरितीने देण्यास संमती देत आहे.

अनु.क्र	तपशिल	प्रदान करावयाची रक्कम
i.	करार निष्पादित केरतेवेळी	१५ टक्के
ii.	उक्त फ्लॅट/सदनिका जिथे स्थित आहे ती इमारत किंवा विंग यांच्या जोत्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर,	१५ टक्के
iii.	उक्त फ्लॅट/सदनिका ज्या इमारतीत स्थित आहे त्या इमारतीच्या १ल्या स्लॅबचे काम पूर्ण झाल्यावर	५ टक्के
iv.	उक्त फ्लॅट/सदनिका ज्या इमारतीत स्थित आहे त्या इमारतीच्या २ ऱ्या स्लॅबचे काम पूर्ण झाल्यावर	५ टक्के
v.	उक्त फ्लॅट/सदनिका ज्या इमारतीत स्थित आहे त्या इमारतीच्या ३ ऱ्या स्लॅबचे काम पूर्ण झाल्यावर	५ टक्के
vi.	उक्त फ्लॅट/सदनिका ज्या इमारतीत स्थित आहे त्या इमारतीच्या ४ थ्या स्लॅबचे काम पूर्ण झाल्यावर	५ टक्के
vii.	उक्त फ्लॅट/सदनिका ज्या इमारतीत स्थित आहे त्या इमारतीच्या ५ व्या स्लॅबचे काम पूर्ण झाल्यावर	५ टक्के
iii.	उक्त फ्लॅट/सदनिका ज्या इमारतीत स्थित आहे त्या इमारतीच्या ६ व्या स्लॅबचे काम पूर्ण झाल्यावर	५ टक्के
ix.	उक्त फ्लॅट/सदनिका ज्या इमारतीत स्थित आहे त्या इमारतीच्या ७ व्या स्लॅबचे काम पूर्ण झाल्यावर	५ टक्के
x.	उक्त फ्लॅट/सदनिका ज्या इमारतीत स्थित आहे त्या इमारतीच्या ८ व्या स्लॅबचे काम पूर्ण झाल्यावर	५ टक्के
xi.	उक्त फ्लॅट/सदनिका ज्या इमारतीत स्थित आहे त्या इमारतीच्या ९ व्या स्लॅबचे काम पूर्ण झाल्यावर	५ टक्के
xii.	उक्त फ्लॅट/सदनिके चे प्लॉस्टर काम झाल्यावर	५ टक्के
iii.	उक्त फ्लॅट/सदनिके ज्या इमारतीमध्ये स्थित आहे तिच्या जलरोधकांसह बाहेरील नळकाम पूर्ण झाल्यावर.	५ टक्के
xiv.	उक्त फ्लॅट/सदनिके चे अंतर्गत विद्युत जोडणी पूर्ण झाल्यावर	५ टक्के
xv.	उक्त फ्लॅट/सदनिके चे अंतर्गत फरशी पूर्ण झाल्यावर	५ टक्के
xvi.	उक्त फ्लॅट/सदनिके चा ताबा सोपोवतेवेळी	५ टक्के

वाटपग्राहीने असे जाहीर केले आहे की, 'महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळामध्ये' त्याची बांधकाम कामगार म्हणून नोंदणी झाली आहे आणि सदर फ्लॅट /सदनिका खरेदी करताना महाराष्ट्र शासनाकडून दिली जाणारी आर्थिक मदत मिळण्यास तो पात्र आहे आणि म्हणून प्रवर्तक, महाराष्ट्र शासनाच्या संबंधित अधिकाऱ्याकडून सदर आर्थिक मदत प्रत्यक्षपणे मिळवण्यास पात्र आहे. जर भोगवटापत्र मिळेपर्यंत प्रवर्तकाला, महाराष्ट्र शासनाच्या संबंधित अधिकाऱ्याकडून, सदर आर्थिक मदत दिली गेली नाही अथवा मिळाली नाही तर सदर आर्थिक मदतीची रक्कम किंवा प्रवर्तकाने सदर फ्लॅट /सदनिका ताबा देईपर्यंत देय असलेली फरकाची रक्कम देण्यास वाटपग्राही हा जबाबदार आहे. आणि जर वाटपग्राहीने रक्कम दिल्यानंतर प्रवर्तकाला महाराष्ट्र शासनाच्या संबंधित अधिकाऱ्याकडून सदर आर्थिक मदत मिळाली तर वाटपग्राहीने दिलेली सदर रक्कम (आर्थिक मदतीची रक्कम) ताबडतोब वाटपग्राहीस परत करण्याची जबाबदारी प्रवर्तकाची असेल. जर सदर आर्थिक मदतीची रक्कम न मिळाल्यामुळे सदर करारनामा रद्द करण्याचा निर्णय प्रवर्तक यांनी घेतला तर, इतर कोणतीही बॅक/हाउसिंग फायनान्स कंपनी/फायनानशियल इन्टिटयूशन कडून वाटपग्राहीने कर्ज रक्कम घेतली असेल त्या फायनानशियल इन्टिटयूशनला देय असलेली सर्व कर्ज रक्कम परत करण्याची आणि वाटपग्राहीस काही रक्कम देणे बाकी असेल तर अशी रक्कम वाटपग्राहीस देण्याची जबाबदारी प्रमोटरची आहे.

१ (क) वरील एकूण किंमत ही सदर फ्लॅट /सदनिकेचा ताबा सोपवतेवेळीच्या दिनांकापर्यंत (प्रवर्तकाद्वारे प्रकल्पाच्या बांधकामाशी व चालू कामाशी संबंधित आकारण्यात येणारे मूल्यवर्धित कर, सेवाकर व उपकर किंवा अन्य कोणतेही तत्सम कराच्या मार्गाने प्रवर्तकाने भरलेले किंवा देय असलेल्या कराशी सुसंगत असलेले) कर वगळून असेल.

१ **(ड)** एकूण किंमत ही वृध्दिमुक्त, 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 वृध्दि/वाढ खेरीज करून आहे.

प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकरण इ.द्वारे लादण्यात आलेले विकास शुल्क, किंमत किंवा आकारणी यात झालेल्या वाढीसाठी वाटपग्राहीकडून मागणी वाढवून घेण्याची जबाबदारी

घेईल व संमती देईल, प्रवर्तक, वाटपग्राहीला देण्यात येणाऱ्या मागणी पत्रासोबत लागू असलेली त्यांच्यावतीने प्रसिद्ध झालेले/जारी करण्यात आलेले उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम जोडील. ते फक्त नंतरच्या प्रदानाला लागू असेल.
१ **(इ) जी.एस.टी. —** सदर कराराचे उभय पक्ष हे मान्य आणि कबूल करतात की, प्रवर्तकाला जी.एस.टी.चा जो फायदा मिळणार आहे तो प्रवर्तकाने सदर सदनिकेच्या किंमतीमध्ये वजावट करून वाटपग्राहीला दिला आहे आणि ही वजावट करून सदर सदनिकेची किंमत वाटपग्राहीच्या वाटपपत्रामध्ये (ॲलॉटमेंट लेटरमध्ये) प्रवर्तकाने नमूद केलेली आहे. आणि वाटपग्राहीने सदर करारानुसार, सदर सदनिकेच्या एकूण मोबदल्यावर १ टक्के जी.एस.टी. देण्याचे मान्य व कबूल केले आहे.

१ **(फ)** प्रवर्तक येथे खात्री देतो की केंद्र सरकारने लागू केलेल्या नियमानुसार सदर सदनिकेचा सदर मोबदला हा जी.एस.टी.वगळून आहे आणि सदर जी.एस.टी. ची रक्कम वाटपग्राहीकडून जमा केल्यानंतर ती डिपॉझिट करण्याची जबाबदारी सरकारी नियमानुसार प्रवर्तकाची आहे.

१ **(ग)** वाटपग्राही हे मान्य व कबूल करतो की, उक्त फ्लॅट /सदनिके च्या ठरलेल्या मोबदला रक्कमेमध्ये कोणताही कर समाविष्ट होत नाही. कोणत्याही बदलामुळे किंवा कोणत्याही कारणामुळे सदर करारानुसार होणाऱ्या सदरच्या व्यवहारावर 'सेल्स टॅक्स लॉ' च्या अंतर्गत कर लागू होत असेल (प्रवर्तकाला द्यावी लागणारी कोणतीही रक्कम किंवा प्रवर्तकाकडून वसूल केली जाणारी रक्कम किंवा महाराष्ट्र सेल्स टॅक्स प्रमाणे मालमत्ता हस्तांतर किंवा कोणत्याही कायदेशीर बदलामुळे किंवा कायद्यामुळे किंवा इतर केंद्र किंवा राज्य कायद्यामुळे प्रवर्तक देय असलेला कर) किंवा जी.एस.टी., सेवा कर, वॅट अशा इतर कोणत्याही करामुळे सदर व्यवहारावर काही कर भरावा लागत असेल तर वाटपग्राही हा एकटा असा कर देण्यास म्हणजे मागचा, सध्याचा किंवा भविष्यामध्ये भरावा लागणारा कर भरण्यास जबाबदार आहे.

तसेच जर प्रवर्तकाला सदर व्यवहारापोटी सरकाराला, नगरपालिकेला किंवा इतर स्थानिक अधिकाऱ्यांना कर द्यावा लागत असेल तर सदर रक्कम संबंधित अधिकाऱ्याकडे प्रवर्तकाने माहिती दिल्यानंतर ७ दिवसांत भरावयाची आहे किंवा जर ती रक्कम प्रवर्तकाने भरली असेल तर ती प्रवर्तकाला परत करावयाची आहे. कोणत्याही परिस्थितीत सदर व्यवहारावर

भरावे लागणारे असे कर/सेस/चार्जेस पूर्वलक्षी पद्धतीने भरावयाची जाबाबदारी ही वाटपग्राहीची आहे.

१ **(ह)** प्रवर्तक, इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर वाटपग्राहीला नेमून देण्यात आलेले अंतिम चटई क्षेत्र निश्चित करील आणि चटई क्षेत्रात काही कमी जास्त असल्यास तीन टक्के इतक्या बदल मर्यादेस अधिन राहून, बदलाचा तपशील सादर करून 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 रकमेचा परतावा करील. जर वाटपग्राहीला वाटप करण्यात आलेल्या चटई क्षेत्रात कोणतीही वाढ झाली तर प्रवर्तक वाटपग्राहीकडे रक्कम प्रदान करण्याच्या योजनेच्या पुढील टप्प्यानुसार अतिरिक्त रकमेची मागणी करील. हे सर्व द्रव्यविषयक समायोजन या करारातील खंड १(अ) मध्ये मान्य केल्याप्रमाणे प्रती चौरस मीटर, त्याच दराने, करण्यात येईल.

१ **(छ)** वाटपग्राही प्रवर्तकाला त्याच्या स्वेच्छा निर्णयानुसार योग्य वाटत असेल त्यानुसार, त्याच्या/तिच्या नावे काही असल्यास, कायदेशीर अदत्त रकमेनुसार देय असलेल्या थकीत रकमेच्या कोणत्याही शिर्षकाखाली 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.

२.१ प्रवर्तक याद्वारे उक्त नकाशे मंजूर करतेवेळी किंवा त्यानंतर संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून लादण्यात येतील अशा कोणत्याही अटी, शर्ती असल्यास सर्व अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे ते पार पाडण्याचे त्यांचे पालन करण्याचे आणि वाटपग्राही व्यक्तीला फ्लॅट /सदनिके चा ताबा सोपविण्यापूर्वी, फ्लॅट /सदनिके च्या संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र आणि/किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहे.

२.२. मुदत हे प्रवर्तक तसेच वाटपग्राही व्यक्तीचे मूलतत्व आहे. प्रवर्तक प्रकल्प पूर्ण करण्याकरिता आणि वाटपग्राही व्यक्तीस फ्लॅट /सदनिका आणि भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र किंवा यथास्थिती, दोन्ही प्राप्त झाल्यानंतर, वाटपग्राही व्यतींच्या संघाला सामाईक क्षेत्र सोपविण्यासाठी, आखून दिलेल्या वेळापत्रकास बांधील असेल. त्याचप्रमाणे वाटपग्राही व्यक्ती, हप्त्यांचे आणि यापुढील खंड (१)(क) मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे त्याचवेळी प्रवर्तकाकडून बांधकाम पूर्ततेच्या आधीन राहून, करारान्वये त्याला किंवा तिला देय असणाऱ्या इतर रकमांचे वेळेवर प्रदान करील आणि इतर आबंधने भागवतील.('प्रदानार्थ योजना')

३. प्रवर्तक याद्वारे घोषित करीत आहे की, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात आजपर्यंतचे उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक आणि प्रवर्तक, अधिमूल्याचे प्रदान केल्यावर उपलब्ध 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 जमिनीवर त्याच्याकडून वापरावयाचा प्रस्तावित केलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक वाटपग्राहीला मंजुर नकाशाप्रमाणे समजावून सांगीतला आहे. आणि वाटपग्राही व्यक्ती, प्रस्तावित बांधकामावर आधारित उक्त फ्लॅट /सदनिके ची खरेदी करण्याचे आणि प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करून आणि घोषित प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजून प्रवर्तकाकडून करावयाच्या फ्लॅट /सदनिके ची विक्री घेण्याचे मान्य करीत आहे.

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

४.२ वरील उपखंड (४.१) च्या बाबतीत, आकारावयाच्या व्याजाच्या प्रवर्तकाच्या हक्कास बाधा न आणता या करारान्वये (संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून आकारण्यात येणाऱ्या करांचा त्याचा/तिचा प्रमाणशीर हिस्सा आणि इतर जावक रकमा यांसह) वाटपग्राही व्यक्तीकडून प्रवर्तकाला देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम देय दिनांकास प्रदान करण्यास कसूर करणाऱ्या वाटपग्राही व्यक्तीसंबंधीचा आणि तीन हप्त्याचे प्रदान करण्यास कसूर करणाऱ्या वाटपग्राही व्यक्तीसंबंधीचा, हा करार प्रवर्तक स्वत:च्या मताने समाप्त करील.

परंतु प्रवर्तक हा करार समाप्त करण्याचा त्याचा उद्देश असल्याची आणि करार समाप्त करण्याच्या उद्देशाच्या संबंधातील विवक्षित अटी व शर्तींचा विशिष्ट 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, नोटिशीच्या कालावधीत प्रवर्तकाने नमूद केलेला किंवा केलेले भंग दूर करण्यास कसूर करील तर, उक्त नोटिशीच्या कालावधीच्या शेवटी मात्र, प्रवर्तक हा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि हा करार समाप्त झाल्यावर प्रवर्तकास त्यास योग्य वाटेल अशा संपूर्ण स्वेच्छानिर्णयाने फ्लॅट /सदनिके चा विनियोग करण्याचे व अशा व्यक्तीस व अशा किंमतीला फ्लॅट /सदनिके ची विक्री करण्याचे स्वातंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, उपरोक्तप्रमाणे हा करार समाप्त झाल्यावर प्रवर्तक, वाटपग्राही व्यक्तीस, याखाली नमुद केलेल्या वसूलीस आधिन राहून समाप्तीच्या ३० दिवसांच्या कालावधीत वाटपग्राही व्यक्तीने प्रवर्तकाला आतापर्यंत दिलेल्या फ्लॅट /सदनिके च्या विक्रीच्या मोबदल्याच्या हप्त्यांच्या रकमेचा परतावा करील मात्र प्रवर्तक अशा प्रकारे केलेल्या परताव्याच्या रकमेवर वाटपग्राही व्यक्तीस कोणतेही व्याज देण्यास जबाबदार असणार नाही.

सदर फ्लॅट /सदनिका वाटपग्राहीने स्वतहुन रद्द केल्यास अगर घेणेस असमर्थता दाखवली तर सदर फ्लॅट /सदनिके संदर्भातील शासनाकडून मिळणा–या रकमा या लिहून देणार यांच्या खात्यावर जमा होत असलेने व त्याचे नाव प्रधानमंत्री आवास योजनेत आलेले असल्याने ते रद्द करुन मिळणेसाठी व या योजनेतून त्याचे नाव रद्द करणेसाठी होणा–या खर्चाबाबत वाटपग्राहीने लिहून देणार यांच्याकडे रु.१५,०००/–

फक्त जमा करणे जरुरी आहे. त्याने तसे न केल्यास सदरची रक्कम वाटपग्राहीला मिळणा—या रिफंडमधून वजा करण्याचा लिहून देणार यांना अधिकार आहे व राहील.

सदर परतावा करताना वाटपग्राही यांनी दिलेल्या फ्लॅट /सदनिके च्या विक्रीच्या मोबदल्यामधुन फ्लॅट /सदनिके च्या एकुण किंमतीच्या २५ टक्के रक्कम ही प्रवर्तकास होणा—या परिसमापन हानी तसेच प्रवर्तकास देय असणाऱ्या अन्य कोणत्याही रकमेच्या समायोजनेस व सरकारी व इतर देय रकमा, वा ब्रोकरला दिलेली रक्कमेचा समावेश असेल. जर वाटपग्राहीनी बॅकेकडून कर्ज घेतलेले असल्यास बॅकेस देय असलेल्या रकमा देखील वसुल केल्या जातील. सदर उर्वरीत रक्कम प्रवर्तकाने उक्त फ्लॅट /सदनिका ति—हाईत इसमास विकल्यानंतर तीन समान हप्त्यांमध्ये परत केली जाईल.

५.प्रवर्तकाने उक्त इमारतीत व फ्लॅट/सदनिके मध्ये पुरवावयाच्या सोयीसुविधा यासोबत जोडलेल्या जोडपत्र 'ई' मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या आहेत.

६.प्रवर्तक वाटपग्राही व्यक्तीला रेरा नोंदणी प्रमाणे किंवा त्यापूर्वी फ्लॅट /सदनिके चा ताबा देईल, जर प्रवर्तक आणि त्याचा अभिकर्ता उपरोक्त दिनांकापर्यंत त्याच्या आवाक्या बाहेरील कारणांमुळे वाटपग्राही व्यक्तीस फ्लॅट /सदनिके चा ताबा देण्यास कसूर करीत असेल किंवा हयगय करीत असेल तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याच्या दिनांकापासून व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याच्या दिनांकापर्यंत यातील वरील खंड ४.१ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने, प्रवर्तक फ्लॅट /सदनिके च्या संबंधात वाटपग्राही व्यक्तीकडून अगोदरच मिळालेल्या रकमेचा मागणीवरून परतावा करण्यास जबाबदार असेल.

परंतु प्रवर्तक ज्या इमारतीमध्ये फ्लॅट /सदनिका असेल ती इमारत पूर्ण होण्यास जर—

१. युद्ध, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती वा आपत्ती ओढावल्यास,
२. तसेच, शासनाची आणि/किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम, अधिसूचना, कोर्टाचा आदेश या कारणांमुळे विलंब होत असेल तर,
३. वाटप ग्राही यांनी सदर सदनिकेच्या विक्री च्या मोबदल्या पोटी तसेच या करारानुसार प्रवर्तकास देय असलेली रक्कम, या करारात नमुद केलेल्या वेळे नुसार न दिल्यास,

उपरोक्त तारखेस, फ्लॅट /सदनिके चा ताबा देण्यासाठी वाजवी मुदतवाढ मिळण्यास प्रवर्तक हक्कदार असेल.

७.१ **ताबा घेण्यासाठी कार्यपद्धती :—** प्रवर्तक सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविल्यावर आणि करारानुसार वाटपग्राहीने केलेल्या प्रदानानुसार अशी नोटीस दिल्याच्या दिनांकापासून ३ महिन्यांच्या आत करावयाच्या या करारनाम्याच्या अटींनुसार, वाटपग्राहीला फ्लॅट /सदनिके चा ताबा लेखी स्वरूपात देऊ करील आणि प्रवर्तक वाटपग्राहीला फ्लॅट /सदनिके चा ताबा देईल. वाटपग्राही, प्रवर्तकाने किंवा यथास्थिती वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारित केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य करीत आहे/आहेत. प्रवर्तक, प्रकल्पाचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्याच्या दिनांकापासून ७ दिवसांच्या आत, त्याच्या वतीने, वाटपग्राहीला लेखी स्वरूपात ताबा देऊ करील.

७.२ वाटपग्राही प्रवर्तकाने उक्त फ्लॅट /सदनिके वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहेत असे कळविणारी लेखी नोटीस वाटपग्राहीला दिल्यापासून १५ दिवसांच्या आत, फ्लॅट /सदनिके चा ताबा घेईल.

७.३ फ्लॅट /सदनिके चा ताबा घेण्यास वाटपग्राहीने कसूर करणे :— खंड ७.१ नुसार प्रवर्तकाकडून लेखी सूचना प्राप्त झाल्यावर, वाटपग्राही या करारनाम्यात विहित केल्याप्रमाणे आवश्यक ते दस्तऐवज करून दिल्यावर प्रवर्तकाकडून फ्लॅट /सदनिके चा ताबा घेईल आणि प्रवर्तक वाटपग्राहीला फ्लॅट /सदनिके चा ताबा देईल. जर वाटपग्राहीने खंड ७.१ मध्ये तरतूद केलेल्या मुदतीत ताबा घेण्यात कसूर केल्यास, असा वाटपग्राही लागू असेल त्याप्रमाणे देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमितपणे पात्र असेल.

७.४ इमारत/फ्लॅट /सदनिके मधील दोषाची जबाबदारी —

जर वाटपग्राहीला फ्लॅट /सदनिके चा ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून ५ वर्षांच्या कालावधीत फ्लॅट /सदनिके मध्ये किंवा ज्या इमारतीत फ्लॅट /सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेल्या साहित्यामध्ये कोणताही बांधकाम दोष असल्याचे कारागिरी, दर्जा किंवा सेवेची तरतूद त्यांने प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिले असेल तर जेथे शक्य असेल तेथे प्रवर्तकाकडून त्याच्या स्वत:च्या खर्चाने असे दोष दूर करण्यात येतील आणि असे दोष दूर करणे शक्य नसेल त्याबाबतीत, वाटपग्राही

अधिनियमाअन्वये तरतूद केलेल्या रितीने अशा दोषाबद्दल प्रवर्तकाकडून नुकसानभरपाई मिळविण्यास पात्र असेल.

खाली नमूद केलेल्या परिस्थितीमध्ये वाटपग्राही प्रवर्तकास दोषी ठरवू शकणार नाही आणि प्रवर्तकाकडून नुकसान भरपाई वसूल करू शकणार नाही.

१. कोणतीही अशी गोष्ट ज्यासाठी प्रवर्तक बांधकाम दर्जासाठी जबाबदार नसतील.

२. वाटपग्राहीच्या चुकीच्या देखभालीमुळे किंवा हाताळणीमुळे काही नुकसान अथवा खराबी झाल्यास.

३. एखादी तक्रार वाटपग्राहीने प्रवर्तकाच्या निदर्शनास न आणून दिल्यामुळे हाणारे नुकसान किंवा खराबी.

४. वाटपग्राहीने प्रवर्तकाव्यतिरिक्त स्वत:चे स्वतंत्र कॉन्ट्रॅक्टर/ठेकेदार नेमल्यामुळे होणारे नुकसान, खराबी, निर्माण होणारा दोष.

५. एखादी नैसर्गिक आपत्ती जसे की आग, स्फोट, धूर, पाणी, वादळ, वीज, झाड पडणे, पूर, भूकंप, गॅसेस, प्रदूषण, विषारी पदार्थ, शहरी अनागोंदी, जमिनीखालील पाण्याच्या पातळीत झालेली वाढ या गोष्टी बांधकाम चालू असताना कळत नाहीत, तसेच कोणतीही त्रयस्थ व्यक्तीची गुन्हेगारी.

६. कीडामुंगी, कीटक यांच्यामुळे काही नुकसान अथवा खराबी झाल्यास

७. उक्त सदनिका रहिवास कारणाकरिता न वापरल्यामुळे होणारे नुकसान, खराबी.

८. नैसर्गिकरित्या इमारतीचे होणारे नुकसान किंवा खराबी म्हणजे इमारत जुनी झाली किंवा प्लंबिंग खराब झाले. म्हणजे इमारत बांधण्यासाठी दर्जेदार माल वापरूनसुद्धा सदर मालाचे आयुष्य संपले

९. मॅन्युफॅक्चरने दिलेल्या वॉरंटी काळात वाटपग्राहीने जर दिलेल्या अटींचे पालन केले नाही आणि नुकसान किंवा खराबी झाली.

१०.इमारतीवर जास्त वजन आणल्याने किंवा नियमानुसार आखून दिलेल्या डिझाईनपेक्षा जास्त भार दिल्याने होणारे नुकसान किंवा खराबी.

११. मेणबत्तीच्या वापरामुळे जर रंगाचे टवके उडाले असतील किंवा रंग फिका झाला असेल.

८. वाटपग्राही याच प्रयोजनासाठी केवळ फ्लॅट /सदनिके चा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा वापर करील अथवा त्याचा वापर करण्यास परवानगी देईल. वाटपग्राही, त्याची मालकी असलेले वाहन ठेवण्याच्या किंवा उभे करण्याच्या प्रयोजनासाठीच केवळ मोटारघराच्या किंवा वाहनतळाच्या जागेचा वापर करील.

९.वाटपग्राही, इमारतीमधील सदनिकांचा इतर वाटपग्राहीसह/ वाटपग्राहींसह प्रवर्तक ठरवील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यामध्ये व तिची नोंदणी करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि या प्रयोजनार्थ प्रस्तावित संस्थेच्या उप—विधिंसह नोंदणी आणि/किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर 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.

प्रवर्तकाने त्याच्या प्रकल्पाचे व्यवस्थित नियोजन केले आहे ज्यामध्ये अनेक इमारतींचा समावेश आहे. म्हणूनच असे ठरविण्यात आले आहे की प्रत्येक इमारतीची एक सहकारी गृह रचना संस्था असेल आणि त्यांची नोंदणी होईल. या सर्व सहकारी गृह रचना संस्था एका फेडरल सोसायटीच्या सभासद असतील. प्रवर्तकाने अशी योजना करून ठरविले आहे की या फेडरल/अपेक्स सोसायटीची स्थापना करून तिची नोंदणी करावयाची जिच्या, या प्रकल्पाअंतर्गत स्थापन आणि नोंदणी झालेल्या विविध इमारती सभासद असतील. अशा प्रकारे सर्व सभासद सोसायट्या या फेडरल सोसायटीच्या सभासद असतील आणि प्रत्येक सभासद सोसायटीचा अधिकृत प्रतिनिधी हा फेडरल सोसायटीच्या सभेमध्ये त्याच्या संबंधित सोसायटीसाठी आणि सोसायटीच्या वतीने मतदान करेल.

पक्षकार हे मान्य व कबूल करतात की, प्रत्येक सभासद सोसायटीच्या नावे, प्रकल्प जमिनीपैकी फक्त त्या संबंधित इमारतीची संरचना आणि त्याखालील जमीन ही हस्तांतरित केली जाईल. अशा प्रकारे संबंधित इमारतीचे हस्तांतरण झाल्यावर, संबंधित सभासद सोसायटी ही त्या सोसायटीचे व्यवस्थापन व देखभाल पाहण्यास जबाबदार असेल.

सामाईक क्षेत्र, सुविधा या फेडरल सोसायटीकडे सोपविल्या जातील जी संपूर्ण मिळकतीच्या सामाईक क्षेत्र व सुविधांची देखभाल करेल. सर्व सभासद सोसायट्या या सामाईक क्षेत्र व सुविधांच्या देखभालीचा खर्च फेडरल सोसायटीला देण्यास जबाबदार असतील.
प्रवर्तक हे मान्य व कबूल करतो की, संबंधित सभासद सोसायटी व फेडरल सोसायटी यांच्या स्थापनेसाठी व नोंदणीसाठी आवश्यक असणारे अर्ज ते वेळोवेळी सहया करून सादर करतील.

९.१ प्रवर्तक, संस्था किंवा मर्यादित कंपनीच्या नोंदणीपासून १ वर्षाच्या आत, पूर्वी म्हंटल्याप्रमाणे, ज्यात उक्त संचरनेतील विक्रेता /मूळ मालक प्रवर्तक किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क हे हितसंबंध संस्था किंवा मर्यादित कंपनीकडे हस्तांतरित करील.
९.२ प्रवर्तक, संस्था किंवा मर्यादित कंपनीचा संघ, शिखर संस्था यांच्या नोंदणीपासून १ वर्षाच्या आत, पूर्वी म्हंटल्याप्रमाणे, ज्या जमिनीवर बहुविध विभाग किंवा इमारती बांधल्या आहेत अशा प्रकल्पाच्या जमिनीचे विक्रेता/पट्टाकार/मूळ मालक प्रवर्तक आणि/ किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क हे हितसंबंध संस्था किंवा मर्यादित कंपनीकडे हस्तांतरित करील.

९.३ सदनिका वापरण्यासाठी किंवा तिचा ताबा घेण्यासाठी तयार आहे अशा प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहीस देण्यात आलेल्या लेखी नोटीशीनंतर १५ 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 प्रकाशव्यवस्था दुरूस्ती आणि देयक वसूल करणाऱ्या व्यक्तींचे वेतन, चौकीदार, सफाईगार यांचे वेतन आणि इतर सर्व आवश्यक खर्च आणि प्रकल्पांच्या जमीन आणि इमारत/इमारती यांच्या व्यवस्थापन व परिक्षणाचा अनुषंगिक खर्च यासंबंधात खर्चाच्या प्रमाणातील हिस्सा (अर्थात सदनिकेच्या तळक्षेत्राच्या प्रमाणात) प्रदान करण्यास पात्र असेल.

संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन होईपर्यंत व इमारतीचे/ इमारतींची संरचना त्यांच्याकडे हस्तांतरित करण्यापर्यंत वाटपग्राही, निर्धारित केल्याप्रमाणे देयकांचा प्रमाणातील हिस्सा प्रवर्तकाला प्रदान करील, वाटपग्राही यासाठीही सहमत असेल की,

वाटपग्राहीचा निर्धारित करण्यात आलेला हिस्सा या देयकांसाठी प्रवर्तकाला, तात्पुरते मासिक शुल्क प्रदान करील. 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 करेपर्यंत ती रक्कम प्रवर्तकाकडे राहील व संस्था स्थापन झाल्यानंतर संस्थेला देण्यात येईल.

१०. वाटपग्राही उक्त सदनिकेचा कब्जा मिळण्याअगोदर प्रवर्तकाकडे पुढीलप्रमाणे रक्कम ठेवील.

११.उक्त संस्थेच्या किंवा मर्यादित कंपनीच्या किंवा शिखर संस्थेच्या किंवा संघाच्या संरचना करण्याच्या संबंधात आणि तिचे नियम, विनियम व उपविधी तयार करण्यासाठी आणि अभिहस्तांतरण किंवा अभिहस्तांकन करण्याचा व नकला तयार करण्याचा खर्च यांकरिता न्यायवादी/अधिवक्ता यांच्या व्यावसायिक खर्चासह सर्व कायदेशीर खर्च, आकार, व्यय भागविण्यासाठी वाटपग्राही प्रवर्तकाला होणा–या खर्चा प्रमाणे त्यांच्या हिश्याची रक्कम प्रदान करील.

१२. इमारतीच्या संरचनेच्या किंवा इमारतीच्या भागाची अभिहस्तांतरण पत्राची नोंदणी करतेवेळी, उक्त इमारतीच्या/इमारतींच्या भागाच्या संरचनेच्या बाबतीत अशा अभिहस्तांतरणावर किंवा हस्तांतरणाच्या कोणत्याही दस्तऐवजावर किंवा विलेखावर, उक्त संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने प्रदेय असलेल्या मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी आकाराचा वाटपग्राहीचा हिस्सा, वाटपग्राही प्रवर्तकाला प्रदान करील.

प्रकल्पाच्या जमिनीच्या अभिहस्तांतरण पत्राची किंवा भाडेपट्टयाची नोंदणी करतेवेळी, शिखर संस्था किंवा संघाच्या नावे करून द्यावयाच्या उक्त जमिनीच्या संरचनेच्या बाबतीत अशा अभिहस्तांतरण पत्रावर किंवा भाडेपट्टयावर अथवा हस्तांतरणाच्या कोणत्याही दस्तऐवजावर किंवा विलेखावर उक्त शिखर संस्थेने किंवा संघाने प्रदेय असलेल्या मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी आकाराचा वाटपग्राहीचा हिस्सा, वाटपग्राही, प्रवर्तकाला प्रदान करील.

१३.प्रवर्तकाचे प्रतिनिधित्व आणि आश्वासने :

प्रवर्तक याद्वारे पुढीलप्रमाणे वाटपग्राहीचे प्रतिनिधित्व करीत आहे आणि आश्वासन देत आहे.

१. प्रवर्तकाकडे या करारनाम्यास जोडलेल्या मालकी हक्क अहवालामध्ये घोषित केल्याप्रमाणे प्रकल्पाच्या जमिनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्रीयोग्य मालकीहक्क आहे आणि प्रकल्पाच्या जमिनीवर विकासकामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीकरिता प्रकल्पाच्या जमिनीचा वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशीर कब्जा देखील आहे.

२. प्रवर्तकाकडे प्रकल्पाचा विकास करण्याचा कायदेशीर हक्क आहे व त्यास सक्षम प्राधिकरणाकडून आवश्यक त्या मान्यता घेतलेल्या आहेत आणि प्रकल्पाचा विकास करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी आवश्यक त्या मान्यता घेईल.

३. प्रकल्पाच्या जमिनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.

४. प्रकल्पाच्या जमिनीच्या किंवा प्रकल्पाच्या बाबतीत कोणत्याही न्यायालयात कोणताही वाद प्रलंबित नाही.

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

६. 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.

७. प्रवर्तक, ज्यामुळे या करारनाम्याखालील वाटपग्राहीच्या हक्कांस कोणत्याही रितीने बाधा पोहोचेल असा प्रकल्प उक्त फ्लॅट /सदनिका यांसह, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात कोणत्याही व्यक्तीशी किंवा पक्षाशी विक्रीचा कोणताही करारनामा आणि/किंवा विकास करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा व्यवस्था करणार नाही.

८. प्रवर्तक अशी पुष्टी देत आहे की, या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने, वाटपग्राहीला उक्त फ्लॅट /सदनिके ची विक्री करण्यापासून ज्या कोंणत्याही असेल अशा कोणत्याही रितीने निर्बंधित केलेले नाही.

९. प्रवर्तक, वाटपग्राहींच्या संघास संरचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करून देते वेळी, वाटपग्राहींच्या संघाकडे संरचनेच्या सामाईक क्षेत्रांचा कायदेशीर, रिक्त, शांततापूर्ण प्रत्यक्ष ताबा सुपूर्द करील.

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

११ प्रवर्तकास, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि/किंवा प्रकल्पाच्या संबंधात शासनाकडून किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडून किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा कोणत्याही कायदेमंडळाच्या अधिनियमिती, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना याद्वारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहणाच्या कोणत्याही नोटीसीसह कोणतीही नोटीस मिळालेली नाही किंवा प्रवर्तकावर बजावलेली नाही.

१४.फ्लॅट /सदनिका ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तींना एकत्र आणण्याच्या हेतूने वाटपग्राही/वाटपग्राहीं किंवा तो/ती स्वत: ते/त्या स्वत: याद्वारे प्रवर्तकासोबत पुढीलप्रमाणे प्रसंविदा करतील :—

१. ज्या तारखेस फ्लॅट /सदनिके चा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून फ्लॅट /सदनिका वाटपग्राही स्वत:च्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवणे आणि ज्या इमारतीत फ्लॅट /सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये जी नियम, विनियम किंवा उप—विधी या विरूद्ध असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला कोणतीही बाधा पोहोचविणार नाही अथवा आवश्यक असल्यास स्थानिक प्राधिकरणांच्या ज्या इमारतीत फ्लॅट /सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा खुद्द फ्लॅट /सदनिका मध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही/फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

२. ज्या वस्तू, जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरूपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहेत की ज्या इमारतीत फ्लॅट /सदनिका आहे त्या

इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहोचवतील अशा वस्तूंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधित स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तूंचा फ्लॅट /सदनिका मध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत फ्लॅट /सदनिका आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशद्वारासह ज्या इमारतीत फ्लॅट /सदनिका आहे त्या इमारतीचा जिना, सामाईक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहाचण्याचा संभव असेल असे जड पुडके (पॅकेजेस) वाहून नेताना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत फ्लॅट /सदनिका आहे त्या इमारतीला किंवा फ्लॅट /सदनिके ला वाटपग्राहीच्या निष्काळजीपणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहचेल तर त्याबाबतीत वाटपग्राही उल्लंघनाच्या परिणामांस जबाबदार असेल.

३. उक्त सदनिकेची अंतर्गत दुरूस्ती ही, त्याच्या स्वत:च्या खर्चाने करील आणि सदनिका प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनियम आणि उप विधी यांविरूद्ध सदनिका ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा सदनिकेमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा सदनिकेला कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहोचविणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतूदींचे उल्लंघन करणारी कोणतीही कृती करील त्या प्रसंगी, वाटपग्राही हा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाला आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनाच्या परिणामांस पात्र असेल.

४. सदनिका किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा सदनिकेमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या इमारतीमध्ये सदनिका आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि सदनिकेमधील आणि त्याचा अन्योन्यप्रभावी भाग, मलवाही, गटार, नळ चांगल्या दुरूस्ती योग्य स्थितीत ठेवील आणि विशेषत: निवारा व ज्या इमारतीत सदनिका आहेत, इमारतीच्या इतर भागांचे संरक्षण यासाठी आणि प्रवर्तक आणि/किंवा संस्था किंवा मर्यादित कंपनी याच्या लेखी पूर्व–परवानगीशिवाय सदनिकेतील खांब (कॉलम्स), तुळई, भिंती, लादी किंवा प्रबलित कॉंक्रिट सिमेंट

(आरसीसी), पर्डीज किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नी लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहोचविणार नाही.

५. प्रकल्पाच्या जमिनीचा व ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही विमा शून्यवत किंवा शून्य करण्याजोगा असेल किंवा ज्यांद्वारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव हप्ता देय झालेला असेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करू नये किंवा करण्यास परवानगी देऊ नये.

६. प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि ज्या इमारतीत सदनिका 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.

७. ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीशी संबंधित पाणी, वीज किंवा इतर कोणतीही सेवा देण्यासाठी संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासनाने मागणी केलेल्या सुरक्षा ठेवीचा त्याचा हिस्सा प्रवर्तकाने मागणी केल्याच्या पंधरा दिवसात प्रवर्तकाला प्रदान करील.

८. वाटपग्राहीने निवासी प्रयोजनाव्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनांसाठी सदनिकेच्या वापरात बदल केल्यामुळे, संबंधित प्राधिकरण आणि/किंवा शासन आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरण यांच्याकडून आकारण्यात आलेले स्थानिक कर, पाणीपट्टी, विमा व असे इतर कर कोणतेही असल्यास यांमधील वाढ सोसणे व प्रदान करणे.

९. वाटपग्राहीकडून या करारा अंतर्गत देय असलेली सर्व देणी प्रवर्तकाला पूर्णत: चुकती केली जाईपर्यंत वाटपग्राही हा सदनिका भाडयाने, पोट–भाडयाने देणार नाही, त्याचे हस्तांतरण, अभिहस्तांतरण करणार नाही किंवा या करारातील हितसंबंध किंवा लाभ विषयक गोष्टी देऊन टाकणार नाही किंवा सदनिकेचा कब्जा देऊन टाकणार नाही.

१०. वाटपग्राही व्यक्ती, संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघाने सुरूवातीला स्वीकारलेले असतील असे सर्व नियम व विनियम यांचे उक्त इमारत व त्यामधील सदनिका यांचे संरक्षण व परिक्षण करण्यासाठी आणि संबंधित स्थानिक व प्राधिकरण व शासन आणि इतर सार्वजनिक संस्था यांचे त्यावेळी असलेले बांधकाम विषयक नियम, विनियम व उप विधि यांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी ते नियम व विनियम यांमध्ये वेळोवेळी घातलेली

भर, केलेले फेरबदल किंवा केलेल्या सुधारणा यांचे पालन व अनुपालन करील. वाटपग्राही व्यक्ती, इमारतीतल सदनिकेच्या भोगवटयासंबंधात व तिच्या वापरासंबंधात संस्थेने/मर्यादित कंपनीने/शिखर मंडळ/महासंघाने घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तींचेही पालन व अनुपालन करील आणि या कराराच्या अटीनुसार असलेले कर, खर्च किंवा इतर देणी नियमितपणे व वेळेवर प्रदान करील व अंशदान देईल.

११. संस्थेच्या/मर्यादित संस्थेच्या नावे असलेल्या इमारतीत जेथे फ्लॅट /सदनिका स्थित आहे अशा इमारतीच्या संरचनेच्या अभिहस्तांतरण पत्राचे निष्पादन होईपर्यंत, वाटपग्राही व्यक्ती हा प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांच्याशिवाय सर्व वाजवी वेळेत उक्त इमारतींमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागांमध्ये प्रवेश करण्याबाबत त्याची स्थिती व परिस्थिती पाहण्यासाठी व तपासण्यासाठी परवानगी देईल.

१२. ज्या फ्लॅट /सदनिका मध्ये इमारत आहे व ती इमारत ज्या प्रकल्पाच्या जागेवर स्थित आहे त्या जागेचे इमारतींमध्ये अभिहस्तांतरण शिखर संस्था किंवा महासंघ यांच्यावतीने निष्पादित केले जाईपर्यंत वाटपग्राही, प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांच्याशिवाय प्रकल्पाची जमीन व तिचा कोणताही भाग यांची स्थिती व परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी वेळेत करण्याकरिता परवानगी देईल.

१३. प्रधानमंत्री अवास योजने अंतर्गत वाटपग्राही यांच्यावर असलेली सर्व बंधने व नियमाचे पालन करतील.

१४. 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.

१५. या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा उक्त सदनिका किंवा उक्त जमिन आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायाद्यांतर्गत इनामपत्र, पट्टांतरण किंवा अभिहस्तांकन करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. वाटपग्राही व्यक्तीला विक्री करावयाच्या सदनिकेच्या संबंधात याद्वारे

केलेल्या कराराखेरीज व त्याव्यतिरिक्त त्याला कोणताही दावा करता येणार नाही. आणि यात यापूर्वी नमूद केल्याप्रमाणे इमारतीची उक्त संरचना ही संस्था/मर्यादित कंपनी किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरित केली जाईपर्यंत व प्रकल्पाची जमीन शिखर संस्था/महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरित केली जाईपर्यंत सर्व मोकळया जागा, वाहनतळाच्या जागा, सभाकक्ष, जिने, सज्जे, मनोरंजनाच्या जागा प्रवर्तकाच्या मालमत्तेत राहतील.

१६.प्रवर्तक गहाण अथवा भार आकारणार नाही.

प्रवर्तकाने सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो फ्लॅट /सदनिका 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 (फ्लॅट /सदनिका किंवा भूखंड) घेतला आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या हितसंबंधाला बाधा आणणार नाही.

१७.बंधनकारक परिणाम

प्रवर्तकाने वाटपग्राही व्यक्तीस हा करारनामा अग्रषित करून, प्रथमत: वाटपग्राही व्यक्तीस प्रदानार्थ योजना प्राप्त झाल्यापासून ३० दिवसांच्या आत देय असलेल्या रकमांबरोबरच सर्व अनुसूच्यांसह हा करारनामा वाटपग्राही स्वाक्षरी करून सुपूर्द करीपर्यंत आणि दुसरे असे की, प्रवर्तकाने जसजसे कळविले असेल तसतसे संबंधित उपनिबंधकासमोर त्याच्या नोंदणीसाठी हजर होईपर्यंत, प्रवर्तक किंवा वाटपग्राहीच्या बाजूने बंधनकारक आबंधने निर्माण होत नाहीत. जर वाटपग्राहींने (वाटपग्राहींनी) हा करारनामा प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून ३० 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 दुरूस्त करण्यासंबंधी वाटपग्राहीस एक नोटीस पाठवील, वाटपग्राहीस ती मिळाल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसांच्या आत ती चूक दुरूस्त केली नाही तर वाटपग्राहीचे अर्ज रद्द झाल्याचे मानले जाईल आणि वाटपग्राहीने आरक्षित रकमेसह याच्याशी संबंधित भरणा केलेल्या सर्व रकमा, कोणत्याही असोत कोणतेही व्याज किंवा भरपाईशिवाय वाटपग्राहीस परत करण्यात येतील.

१८.संपूर्ण करार :—

हा करार त्याच्या अनुसूची व परिशिष्टांसह यातील विषयवस्तूच्या संबंधातील पक्षकरांमधील संपूर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थिती उक्त सदनिका यांसबंधात पक्षकारामधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटप पत्रे, पत्रव्यवहार कोणताही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यवस्था निष्प्रभावित करतो.

१९.सुधारणा करण्याचा अधिकार :—

या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येईल.

२०.वाटपग्राही व्यक्ती/उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्ती यांना या कराराच्या तरतुदी लागू असणे.

यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या सर्व तरतुदी आणि प्रकल्पाशी संबंधित या अंतर्गत उद्भवणारी आबंधने फ्लॅट /सदनिके च्या कोणत्याही उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्तींना समानतेने लागू असतील आणि त्यांच्या विरूद्ध अमलात आणण्याजोग्या असतील, हस्तांतराच्या बाबतीत सर्व उद्देश व प्रयोजने यांकरिता फ्लॅट /सदनिका यांसहित उक्त आबंधने असतील अशी यातील पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील पक्षकारांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

२१.अनेकविधता :—

या कराराची कोणतीही तरतूद हा अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा यांअन्वये 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 उर्वरीत तरतुदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैध ठरतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.

२२.करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिश्श्याची गणना करण्याची पद्धत :—

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

२३.अतिरिक्त हमी :—

दोन्ही पक्षकार मान्य करीत आहेत की, या कराराच्या तरतुदी किंवा यामध्ये पूर्वकल्पित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक करण्यासाठी वाजवीरित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे यामध्ये विशेषत: तरतूद करण्यात आलेले विलेख निष्पादित करतील, ते अभिस्वीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि अशा इतर कार्यवाही करतील किंवा या अन्व्ये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहारास अनुलक्षून याअन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरित करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपूर्ण करतील.

२४.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 व कराराचे निष्पादन पूर्ण करण्यात येईल आणि वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांनी करार यथोचितरित्या निष्पादित केल्यानंतर, त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची उपनिबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणून हा करार बार्शी या ठिकाणी निष्पादित करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

२५. वाटपग्राही व्यक्ती आणि/किंवा प्रवर्तक नोंदणी अधिनियमात विहित केलेल्या कालमर्यादेत नोंदणीच्या योग्य नोंदणी कार्यालयामध्ये हा करार तसेच भाडेपट्टयाचे अभिहस्तांतरणपत्र/अभिहस्तांकनपत्र सादर करील आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहील आणि त्याचे निष्पादन दाखल करून घेईल.

२६. या करारात पूर्वकल्पित केल्याप्रमाणे वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांच्यावर बजवावयाच्या सर्व नोटीशी या वाटपग्राही व्यक्ती किंवा प्रवर्तक यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या वर विनिर्दिष्ट केलेल्या त्यांच्या पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने आणि

अधिसूचित ई—मेल आयडीने/टपाल दाखला घेऊन यथोचितरित्या बजावल्या असल्याचे मानण्यात येईल.

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

२७.संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती :—

काही प्रकरणात संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती असतील तेथे सर्व पत्रव्यवहार प्रवर्तकाकडून ज्याचे नाव पहिले दिसून येते अशा वाटपग्राही व्यक्तीबरोबर केला जाईल आणि सर्व वाटपग्राही व्यक्तींवर तो योग्यरित्या बजावण्यात आला असे मानून सर्व उद्देशांकरिता आणि प्रयोजनांकरिता त्याने किंवा तिने दिलेल्या पत्त्यावर पाठविण्यात येईल.

२८.मुद्रांक शुल्क व नोंदणी :—

या कराराच्या मुद्रांक शुल्क व नोंदणी बाबतचे आकार ठरलेप्रमाणे लिहून देणार या संस्थेने भरलेले आहेत. त्याबाबत वाटपग्राही यास कुठलीही तोषीस लागलेली नाही. या दस्ताचा संपूर्ण खर्च लिहून देणार यांनी केलेला आहे. सदर सदनिका आणि वाटपग्राही/खरेदीदार हे आर्थिकदृष्टया मागास वर्गामध्ये मोडतात/येतात. सरकारी ठराव नंबर प्रआयो/२०१७/प्र.क्र.१२/गृनिधो—२/शिकाना दिनांक ११ जानेवारी २०१७ प्रमाणे, सदरचा करारनामा हा व्यवहाराचा प्रथम दस्त आहे त्यामुळे सदर करारनाम्यास रू.१,०००/— मुद्रांक शुल्क लिहून देणार यांनी भरला आहे.

२९.विवाद ठराव :—

पक्षकारांमधील कोणताही विवाद सलोख्याने मिटवता येईल. जर विवाद सलोख्याने मिटविण्यात आला नसेल तर तो स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम २०१६ त्याखालील नियम व विनियम यांच्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाकडे निर्दिष्ट करण्यात येईल.

३०.नियामक कायदा :—

या करारनाम्यान्वये 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 अधिकाराकरिता बार्शी येथील न्यायालयांकडे असेल.

याची साक्ष म्हणून यात यावर उल्लेखिलेल्या पक्षकारांनी, यांत यावर सुरूवातीला लिहिलेल्या दिवशी, सही करणाऱ्या साक्षांकन साक्षीदारांच्या समक्ष बार्शी येथे या करारनाम्यावर आपापल्या सहया केल्या आहेत.

परिशिष्ट — अ

डी.ठाणे ता.कल्याण सब. डी. व म्युनिसिपल हद्दीतील स. नंबर ७/१, ७/२, ७/३, ७३/४/अ, ७३/४/ब, ७३/४/क, ७३/५/अ, ७३/२/अ यांच्या मंजूर लेआऊट मधील, जय गणेश डेव्हर्लपस येथील एकुण क्षेत्र ५९,८00 चौ.मी जमिनीचा तुकडा/खंड यांसी चतु:सीमा खालीलप्रमाणे:—

पूर्वेस : स.नं.८
दक्षिणेस : स.नं.६ आणि ७३/५/ब
पश्चिमेस : स.नं.५
उत्तरेस : स.नं.७३/२/ब,२/क,२/ड आणि स.नं.८

परिशिष्ट — ब

उक्त सदनिकेचे वर्णन

१बी.एच.के. :- १ हॉल, १किचन, १बेडरूम, २टॉलेट, २बाल्कनी

२बी.एच.के. :- १ हॉल, १किचन, २बेडरूम, २टॉलेट, २बाल्कनी

मर्यादित सामाईक क्षेत्र व सुविधा यांचे स्वरूपः—

१. दोन युनिटमधील सामाईक भिंत ही त्या दोन युनिटची मर्यादित सामाईक मिळकत आहे.

२. या करारामध्ये नमूद केलेल्या विशेष मर्यादित आणि सामाईम क्षेत्र आणि सुविधा.

आज दिनांक / /२० रोजी खालील साक्षीदारांच्या समक्ष, सही करून सुपूर्द केले:

सही व नाव	फोटो	डाव्याहाताचा निशांणी अंगठा	
जय गणेश डेव्हरपर्स तर्फे अधिकृत भागीदार **प्रवर्तक**			
जय गणेश डेव्हरपर्स तर्फे अधिकृत भागीदार **प्रवर्तक**			
जय गणेश डेव्हरपर्स तर्फे अधिकृत भागीदार **प्रवर्तक**			
जय गणेश डेव्हरपर्स तर्फे अधिकृत भागीदार **प्रवर्तक**			

जय गणेश डेव्हरपर्स तर्फे अधिकृत भागीदार प्रवर्तक			
वाटपग्राही लिहुन घेणार			
वाटपग्राही लिहुन घेणार			

साक्षीदार १. सही नाव : पत्ता :	 २. सही नाव : पत्ता :