

करारनामा

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

श्री.	)	
वय वर्षे, धंदा -	)	
पॅन नं.	)	लिहून घेणार
राहणार :	)	
	)	
	)	

... यांसी ...

पुरंदर प्रमोटर्स अँड बिल्डर्स,	)	
रजिस्टर्ड भागीदारी संस्था,	)	
भागीदारी कायदा १९३२ अंतर्गत नोंदविलेली	)	
जिचा नोंदणीकृत कार्यालयीन पत्ता	)	
समर्थ व्हिला, प्लॉट नं. २०७, आनंदविहार,	)	
हिंगणे खुर्द, पुणे - ४११ ०५१.	)	लिहून देणार
तर्फे भागीदार -	)	
१. श्री. सचिन काशिनाथ शिवरकर	)	
वय ३८ वर्षे, धंदा : व्यवसाय,	)	
पॅन नं. DIKPS2592J	)	
राहणार : ४०४, मनोरथ को. ऑप. हौसिंग	)	
सोसायटी लि., चारकोप, कांदिवली,	)	
मुंबई - ४०० ०६७.	)	

२. श्री. दिलीप पन्नालाल धर्मावित)
 वय ३७ वर्षे, धंदा : व्यवसाय,)
 पॅन नं. CJSPD1720K) लिहून देणार
 राहणार : प्लॉट नं. २६, विद्यानगर को. ऑप.)
 हौसिंग सोसायटी लि., एन डी ए-पाषाण रोड,)
 बावधन, पुणे - ४११ ०२१.)

कारणे करारनामा लिहून देतो ते खालीलप्रमाणे -

मिळकतीचे वर्णन:- तुकडी पुणे पोट तुकडी ता. हवेली मे. सब रजिस्ट्रार साहेब, हवेली पुणे व जिल्हा परिषद पुणे, पंचायत समिती हवेली यांचे हद्दीतील गांव मौजे नांदेड येथील मिळकती त्यांसी स.नं., हिस्सा नं., क्षेत्र, आकार व चतुःसीमा पुढीलप्रमाणे -

अ) जमिन मिळकत स.नं. ६/३, यांसी क्षेत्र ०० हे २१ आर म्हणजेच २१०० चौ. मी. यांसी आकार ०२ रु. ०० पैसे ही संपूर्ण जमीन मिळकत यांसी चतुःसीमा खालीलप्रमाणे :-

पूर्वेस : अनिल, कांतीलाल, भरत, काळूराम, शिवराम, गजानन,
 बाबासाहेब, विजय वाल्हेकर यांची मिळकत
 दक्षिणेस : नांदेड सिटीची मिळकत
 पश्चिमेस : श्री. वैजुकुमार घुले यांची मिळकत
 उत्तरेस : सरकारी रस्ता

ब) जमीन मिळकत स.नं. ६/४ यांसी क्षेत्र ०० हे ३७ आर यांसी आकार ०३ रु. १९ पैसे यापैकी क्षेत्र ०० हे ३१.६९ आर म्हणजेच ३१६९ चौ. मी. जमीन मिळकत, यांसी चतुःसीमा खालीलप्रमाणे -

पूर्वेस - श्री. वैजुकुमार घुले यांची मिळकत
 दक्षिणेस - नांदेडसिटीची मिळकत
 पश्चिमेस - श्री. अमरसिंह जाधवराव यांच्या मालकीचा रस्ता
 उत्तरेस - सरकारी रस्ता व गणेश, अशोक चंद्रकांत घुले, दत्तोबा,
 देविदास, रोहिदास सावंत, हिरामण कारले, रमेश,
 रामभाऊ हेमा घुले यांच्या मिळकती.

क) जमीन मिळकत सि.स.नं.२३२ यांसी क्षेत्र १६५.६ चौ. मी. ही संपूर्ण जमीन मिळकत, यांसी चतुःसीमा खालीलप्रमाणे -

पूर्वेस	-	सि.स.नं.२३३ श्री. अशोक, श्री. चंद्रकांत व श्री. गणेश घुले यांची मिळकत
दक्षिणेस	-	स.नं.६/४ ही श्री. वैजुकुमार घुले व इतर यांची मिळकत
पश्चिमेस	-	श्री. अमरसिंह जाधवराव, श्री. दत्तू सखाराम अंबिके, श्री. रघुनाथ सदोबा अंबिके, श्री. लक्ष्मण बबन घुले, श्री. कृष्णा बबन घुले, श्री. कुंडलिक बबन घुले यांनी सामाईक ठेवलेला रस्ता (बोळ)
उत्तरेस	-	सरकारी रस्ता

असे वर कलम १ (अ) ते (क) यात वर्णन केलेल्या मिळकतीचे एकूण क्षेत्र ०० हे ५४.३४६ आर म्हणजेच ५४३४.६ चौ. मी. ही मिळकत.

येणेप्रमाणे चतुःसीमापूर्वक मिळकत ती मधील जल, तरू, काष्ठ, पाषाण, झाडझाडोरा हद्दीच्या खुणा, वहिवाटीचे हक्क, विहीर पाण्याचे भांडे येण्याजाण्याचा हक्क वावर, वापर करण्याचा हक्क इतर तदंगभूत वास्तूमात्र संपूर्ण दरोबस्त अशी मिळकत.

१. सदर मिळकत मूळची श्री. वैजुकुमार पुंडलिक घुले, सौ. गौरी वैजुकुमार घुले, चि. अजिंक्य वैजुकुमार घुले, श्रीमती बेबीताई पुंडलिक घुले, सौ. विद्या मुकुंद गोरक्षकर व सौ. विनीता रविंद्र मोहिते यांचे मालकीची असून सदरची मिळकत ७/१२ उतारी त्यांचे नावे फेरफार नं.३५३० ने मालक म्हणून दाखल आहे. सदरची मिळकत मूळ मालकांनी विकसित करण्याचे ठरविले असून ती त्यांनी सदर दस्तातील लिहून देणार म्हणजेच पुरंदर प्रमोटर्स अँड बिल्डर्स, तर्फे भागीदार श्री. सचिन काशिनाथ शिवरकर व श्री. दिलीप पन्नालाल धर्मावित यांना रजिस्टर्ड विकसन करारनाम्याने व कुलमुखत्यारपत्राने दिलेली असून सदरचा दि.२९/०४/२०१७ रोजीचा विकसन करारनामा व कुलमुखत्यारपत्र मे. सब रजिस्ट्रार साहेब हवेली नं.२२ यांचे कार्यालयात अनु नं.४५३३/२०१७ व ४५३७/२०१७ दि.०३/०५/२०१७ ने नोंद केले आहे.

२. त्यानंतर पुरंदर प्रमोटर्स अँड बिल्डर्स, तर्फे भागीदार श्री. सचिन काशिनाथ शिवरकर व श्री. दिलीप पन्नालाल धर्मावित यांनी सदर मिळकत विकसित केली.

३. सदर पुरंदर प्रमोटर्स अँड बिल्डर्स, तर्फे भागीदार श्री. सचिन काशिनाथ शिवरकर व श्री. दिलीप पन्नालाल धर्मावत यांनी सदर मिळकतीसाठी जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे यांचेकडून, क्र. PRH/PMRDA/NA/SR/29/2018 dt.25/05/2018 अन्वये अ-कृषिक परवानगी मिळविलेली आहे. त्यानंतर पुरंदर प्रमोटर्स अँड बिल्डर्स यांनी सदर मिळकतीवर बांधावयाच्या नियोजित योजनेचा आराखडा तयार करून तो पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे, यांचेकडून जा. क्र. बीएचए/ मौ. नांदेड/ स. नं.६/३ व ६/४/ प्र.क्र. १४५१/१७-१८ दि.१७/११/२०१८ अन्वये मंजूर करून घेतला 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.६/३, ६/४ व सिसनं. २३२, मौजे नांदेड, ता. हवेली, जि. 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 फ्लॅटचा 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 गाळा उक्ती किंमत रु.----- / - (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 फ्लॅटमध्ये सोई सुविधा देण्याचे प्रवर्तक यांनी कबूल केले आहे.

६. सदर लिहून घेणार यांनी सदर नवीन बांधण्यात येणाऱ्या '९ नांदेड' या इमारती मधील ----- मजल्यावरील फ्लॅट क्र. ---, यासी क्षेत्र ---- चौ. फूट म्हणजेच ----- चौ. मी. कारपेट, असा फ्लॅट मालकी तत्त्वावर खरेदी घेण्याची इच्छा दर्शविली.

७. सदर मिळकतीतील वा सदर मिळकतीत बांधण्यात येत असलेल्या नवीन इमारतीतील इतर रहिवासी वा व्यापारी गाळे, 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, सीमाभित्त 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 राहिल. यास स्वतंत्र मान्यतेची गरज राहणार नाही.

वरील म्हणण्यास बाधा न येता, असेही मान्य करण्यात येते की, खरेदी घेणार यांनी मालकी हक्क तत्वावर 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 सबळ 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 फ्लॅटची रक्कम क्षेत्रानुसार प्रमाणित करून परतावा देणे वा घेणे आहे.

सदर गाळ्याचा मोबदला :

सदर मालक प्रवर्तक व खरेदी घेणार यांच्यात ठरल्याप्रमाणे, सदर मिळकतीत बांधकाम चालू असलेल्या नवीन इमारत '९ नांदेड' मधील ---- मजल्यावरील फ्लॅट क्र.---, यासी क्षेत्र ----- चौ. फूट म्हणजेच ----- चौ. मी. कारपेट त्यासोबत जोडपत्र-१ मध्ये नमूद केलेल्या सोई व सुविधांसह म्हणजेच सदर गाळा उक्ती किंमत रक्कम रु.----- / - (अक्षरी रूपये ----- फक्त) या किंमतीला खरेदी घेणार यांनी मालकी हक्क तत्वावर प्रस्तुतच्या दस्तात नमूद केलेल्या अटी व शर्तीत अधिन राहून विकत घेण्याचे कबूल केले आहे. सदर फ्लॅटच्या वरील किंमतीस आरक्षित क्षेत्र व

सुविधांचा, जमिनीच्या सोई सुविधांच्या किंमतीचा समावेश होतो. आरक्षित क्षेत्र व सुविधा आणि एकत्रित वापरावयाचे क्षेत्र व सुविधांचा तपशील खाली परिशिष्ट-३, मध्ये सविस्तरपणे नमूद केलेला आहे. तसेच सदर फ्लॅटमध्ये वा फ्लॅटच्या बांधकामात ज्या सोई व सुविधा देण्याचे मालक प्रवर्तकाने कबूल केले आहे.

त्याचा तपशील जोडपत्र-१ मध्ये दिला आहे व सदर फ्लॅट हा जोडपत्र-२ मध्ये दर्शविलेल्या नकाशात तांबड्या रंगाने देण्यात येणारा फ्लॅट दाखविला आहे.

मोबदला रकमेचा भरणा :

रूपये		
रूपये		
रूपये		
रूपये		
रूपये		
रूपये		आज पासून ३० दिवसांच्या आत बँक अथवा वित्तीय संस्थेकडून कर्ज करून देण्याचे आहे.
रूपये		

वर मोबदला रकमेच्या भरणा तपशिलात नमूद केल्याप्रमाणे सदर फ्लॅटची ठरलेली रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देण्याची आहे.

स्थानिक स्वराज्य संस्थेने लादलेल्या अटी व शर्तीचे पालन :

सदर मिळकतीवर बांधावयाच्या इमारतीचे आराखडे मंजूर करताना वा त्यानंतर वा भोगवट्याचे दाखले / बांधकाम पूर्णत्वाचे दाखले देतेवेळी स्वराज्य संस्थेने ज्या काही अटी, शर्ती, बंधने इत्यादी लादले तर त्याचे पालन व निरीक्षणे करण्याचे मालक प्रवर्तक व खरेदी घेणार हे कबूल व मान्य करतात. सदर

फ्लॅटसंबंधीचा भोगवट्याचा दाखला स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडून मिळाल्याशिवाय आणि सदर फ्लॅटचा पूर्ण मोबदला रकमेचा व इतर खर्चाचा भरणा मालक प्रवर्तकांना वर नमूद केल्याप्रमाणे दिल्याशिवाय सदर फ्लॅटचा ताबा खरेदी घेणार 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.

सोई व सुविधा :

सदर फ्लॅटच्या बांधकामात व फ्लॅटमध्ये 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 फ्लॅटचे बांधकाम हे ----- वा तत्पूर्वी मालक / प्रवर्तकांनी पूर्ण करून सदर फ्लॅटचा ताबा खरेदी घेणार यांना द्यावयाचा आहे. सदर फ्लॅटचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर मालक / प्रवर्तकांनी सदर फ्लॅटचे 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 फ्लॅटच्या बांधकामाची, मोजमापाची व त्यात पुरविलेल्या सोई व सुविधांची स्वतः तपासणी करून खात्री करून घेणे आहे. वर नमूद केलेप्रमाणे खरेदी घेणार यांनी स्वतःची खात्री करून घेतल्यानंतर त्यांचे विनंतीनुसार मालक / प्रवर्तक यांनी सदर फ्लॅटचा प्रत्यक्ष व खुला कब्जा लिहून घेणार यांना त्यांनी प्रस्तुतच्या करारनाम्यातील कोणत्याही अटींचा वा शर्तीचा भंग न केल्यास देणे आहे. आणखी असेही ठरविण्यात येते की, सदर फ्लॅटचे बांधकाम वर नमूद केलेप्रमाणे मुदतीत पूर्ण करण्याची अट खाली नमूद केलेल्या गोष्टींपैकी कोणतीही वाजवी गोष्ट घडल्यास, सदर फ्लॅटचे बांधकाम पूर्ण करण्याची वर नमूद केलेली मुदत ही पुढील वाजवी मुदतीकरीता वाढवली गेली आहे, त्या गोष्टी खालीलप्रमाणे :-

- a) सदर फ्लॅटचा मोबदला किंमतीचा भरणा हफत्यानुसार 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 फ्लॅटमधील 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 रकमे मध्ये मालक / प्रवर्तक यांना पुढील रकमा दिलेल्या आहेत -

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

- b) सोसायटी अथवा अपार्टमेंटच्या सभासदत्त्वापोटी तसेच ६ महिन्यांचा मॅटेनन्स
- c) एम एस ई बी चार्जेस
- सदरच्या रकमा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेल्या आहेत.

दोष / उणीवांबाबत जबाबदारी :

सदर गाळ्याचे बांधकाम पूर्ण होऊन सदर फ्लॅट वापरासाठी तयार असल्याची ८ दिवस आधी लेखी सूचना मालक / प्रवर्तकांकडून मिळाल्यावर खरेदी घेणार यांनी सदर फ्लॅटचा ताबा वरील देय रकमा मालक / प्रवर्तकांना देऊन घेणे आहे. असे ठरविण्यात येते की, प्रवर्तकाने खरेदी घेणार यांना ताबा घेण्याबाबत आगाऊ ८ दिवस लेखी सूचना दिल्यापासून सदर फ्लॅटबाबतच्या बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला दिल्यापासून दोन्हीपैकी जी घटना अगोदर घडली असेल, त्यापासून सदर फ्लॅट 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 राहिल. आणखी असेही ठरविण्यात आले आहे की, जर सदर फ्लॅटचा ताबा मिळालेनंतर लिहून घेणार यांनी सदर फ्लॅटमध्ये त्यांच्या अंतर्गत अथवा बाह्य रचनेत बदल केले असतील व ज्यामुळे सदर फ्लॅट 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 फ्लॅटचा वापर :

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

इमारतीतील फ्लॅट 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 फ्लॅटधारकांची 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 फ्लॅट 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 सहा 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 कायद्याने कलम १० व त्यानुसार 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 सहा 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.

निर्बधात्मक क्षेत्र व सोईबाबतच्या व्यवहारासंबंधीचा मालक / प्रवर्तकांचा सार्वभौम अधिकार :

वाहनतळाच्या जागा, इमारतीवरील मोकळी गच्ची, इमारतीतील टेरेस, मोकळी जागा, इत्यादी क्षेत्र हे निर्बधात्मक क्षेत्र म्हणून मालक / प्रवर्तक यांचेकडे राहिल व ते कोणत्याही फ्लॅटधारकांस अथवा कोणाही व्यक्तीस विक्री अथवा वितरित करण्याचा हक्क मालक / प्रवर्तक यांना राहिल. 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 फ्लॅटधारकांनी एकत्रित सोईनुसार वापरण्याच्या असून त्या सोडून इतर सर्व गोष्टी / सोई, सुविधा इत्यादी निर्बधनात्मक क्षेत्र व सोई म्हणून घोषित करण्याचे व मालक / प्रवर्तकांना योग्य वाटेल त्या अटीवर व शर्तीवर 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. तसेच सदर मिळकतीवरील मोकळ्या टेरेसचे हक्क व अधिकार मालक / प्रवर्तक यांचेकडे असेपर्यंत मालक / प्रवर्तक त्यावर जाहिरात फलक, साईन बोर्ड, विविध कंपन्यांचे बॅनर, फोन / मोबाईल टॉवर, उभे करू शकतात व त्यातून मिळालेल्या लाभ घेण्याचा अधिकार फक्त मालक / प्रवर्तक यांनाच राहिल. त्याबाबत खरेदी घेणार अथवा त्यांचे अभिहस्तांतिकी अथवा इमारतीतील इतर फ्लॅटधारक यांचेपैकी कोणीही कोणतीही हरकत घेणार नाही.

कर - सारा इत्यादींचा धारणा :

सदर फ्लॅटचा ताबा मिळाल्यापासून एकत्रित वीज वापर, देखभाल दुरुस्ती, शेतसारा, शासकीय कर, इमारतीत प्लॉट असल्यास त्याचा विजेचा, देखभालीचा, दुरुस्तीचा खर्च, नोकरवर्गाचा पगार, एकूण मिळकतीचा देखभालीचा व दुरुस्तीचा खर्च इत्यादीतील सदर फ्लॅटसाठी 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 मॅटेनन्स करावयाचा आहे व सुरुवातीस पहिल्या वर्षी अंदाजित रक्कम रु.१/- प्रती चौ. फूट प्रती महिना व एकरकमी - वन टाईम मॅटेनन्स याप्रमाणे होणारी रक्कम खरेदी घेणार यांनी मालक / प्रवर्तक यांच्याकडे द्यावयाची आहे व यदाकदाचित खरेदी घेणार यांच्या हिश्याचा खर्च सदर रकमेपेक्षा अधिक असल्यास ती फरकाची रक्कम खरेदी घेणार यांनी मालक / प्रवर्तक मागतील त्या वेळी मालक / प्रवर्तक यांच्याकडे जमा करतील आणि सदर फ्लॅटबाबतचे स्थानिक स्वराज्य संस्थेस व शासनास द्यावे लागणारे मिळकत कर, सारा खरेदी घेणार यांनी सदर गाळ्याबाबत भरणे / करणे आहे व त्याप्रमाणे ती त्यांची जबाबदारी राहिल.

मुद्रांक व नोंदणी फी खर्चाचा भरणा देणे :

प्रस्तुतच्या करारनाम्याच्या अनुषंगाने येथून पुढे होणारे सर्व करारनामे, फ्लॅट विक्री दस्त, खरेदीखत इत्यादी की जे सदर मिळकतीचे मिळकत मालक सदर

फ्लॅटबाबत खरेदी घेणार यांचे नावावर वा सहकारी गृहरचना संस्था स्थापन केली असल्यास त्या संस्थेचे खरेदी घेणार हे सदर फ्लॅटबाबत 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 फ्लॅटबाबत सर्व मोबदला खरेदी घेणार यांनी मालकांना दिल्यास व सदर मिळकतीचे मालक प्रस्तुतच्या करारनाम्यात इतरत्र नमूद केलेल्या अटी व शर्तीस बांधिल राहून सदर फ्लॅटचा ताबा देण्यास व सदर फ्लॅटबाबतचे 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, सव्हीस कर, इत्यादी सदर मिळकतीबाबत वा सदर फ्लॅटबाबत 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 फ्लॅटसंबंधीचा बांधकाम पूर्णत्वाचा 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 फ्लॅट त्याच कारणासाठी वापरण्याचा आहे.

सदर फ्लॅट 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 फ्लॅटधारकांची 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 राहिल.

सदर मिळकतीत बांधण्यात येत असलेल्या इमारतीतील सर्व फ्लॅटची 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 विशेषतः 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 फ्लॅट वापराबाबतच्या अटी व शर्ती :

सदर फ्लॅट जे कोणी वापरतील त्या सर्व इसमांचा समावेश होईल या इराद्यासह खरेदी घेणार हे प्रवर्तकांबरोबरच सदर फ्लॅट ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीबाबत खालीलप्रमाणे अटी व शर्ती ठरवतात.

सदर फ्लॅटचा ताबा मिळाल्यापासून खरेदी घेणार हे स्वतःच्या जबाबदारी व स्वतःच्या खर्चाने सदर फ्लॅटबाबतीतील सर्व दुरुस्त्या व देखभाल करून ज्या ज्या कारणासाठी वापरण्यायोग्य ठेवतील. सदर फ्लॅटमध्ये वा सदर फ्लॅट ज्या इमारतीत असेल त्या इमारतीतील जिना, समाईक जाण्यायेण्याच्या वाटा, अशा रितीने वापरणार नाहीत की ज्यामुळे नियम, नियमन, निर्बंध किंवा उपनिधी किंवा स्थानिक स्वराज्य संस्थेचे नियम किंवा उपनिधी यांचा भंग होईल. तसेच सदर फ्लॅटमध्ये किंवा इमारतीत अशा कोणत्याही सुधारणा, फेरबदल किंवा इतर कोणत्याही गोष्टी, त्या केल्याने नियमाविरुद्ध कृत्य होईल. वरीलप्रमाणे नियमाविरुद्ध कोणतेही कृत्य वा सदर फ्लॅटला वा सदर इमारतीस धोकादायक कृत्य खरेदी घेणार हे वा सदर फ्लॅट जे कोणीही इसम वापरतील ते करणार नाहीत अशी हमी या लेखानेच खरेदी घेणार हे मालकांना देत आहेत.

सदर फ्लॅट ज्यांच्या ताब्यात राहिल ते सदर फ्लॅटमध्ये 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, जिच्याच्या जाण्यायेण्याला धोका होईल वा जिच्यास नुकसानी होईल अशा कोणत्याही वस्तूंची ने-आण जिच्यावरून वा लिफ्टने व एकत्रित पाटवाटेवरून करणार नाहीत, असे असले तरीही जर यदाकदाचित खरेदी घेणार यांच्याकडून वा त्यांचेतर्फे सदर फ्लॅट वापरणार यांचेकडून जर सदर फ्लॅटला वा इमारतीस कोणत्याही प्रकारचे नुकसान झाल्यास वा सदर अटीचे उल्लंघन झाल्यास त्यामुळे कोणतेही परिणाम झाल्यास त्याची खर्चासह भरपाई देण्याची सर्वस्वी जबाबदारी खरेदी घेणार यांच्यावर राहिल.

खरेदी घेणार हे स्वतःच्या खर्चाने व स्वतःचे जबाबदारीवर सदर फ्लॅटच्या आतील सर्व दुरुस्त्या करतील आणि ज्या स्थितीत सदर फ्लॅटचा ताबा प्रवर्तक खरेदी घेणार यांना दिला आहे, त्याच स्थितीत तो ठेवतील आणि त्याला वा सदर फ्लॅट 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 फ्लॅट 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 राहिल.

खरेदी घेणार यांनी वा सदर फ्लॅट जे कोणी इसम वापरतील त्यांनी त्यांच्या ताब्यातील सदर फ्लॅट वा त्याचा कोणताही भाग वा सदर फ्लॅट 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 फ्लॅटसाठी असलेल्या भिंती, जलनिस्सार नलिका, पाण्याच्या नलिका इत्यादी बाबी वा त्यास जोडून असलेल्या सर्व गोष्टी सुस्थितीत व दुरुस्त असलेल्या स्थितीत खरेदी घेणार यांनी वा सदर फ्लॅट जो कोणी वापरेल त्यांनी ठेवला पाहिजे. सदर फ्लॅटमध्ये 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 फ्लॅट जो कोणी वापरेल त्यांनी करणे नाही. जर कोणत्याही कारणाने काही दुरुस्त्या 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 फ्लॅट वापरतील त्यांनी सदर फ्लॅटचा वापर ज्या कारणांसाठी मंजूर नकाशात दर्शविला आहे, त्याशिवाय इतर कारणांसाठी केल्याने सदर फ्लॅटसंबंधी 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 फ्लॅट व त्याबाबतचा त्यांचा कोणताही हितसंबंध व त्याचा कोणताही भाग कोणासही पोट भाड्याने, भाड्याने, हस्तांतराने किंवा इतर कोणत्याही प्रकारे तब्दील देणे, इत्यादी पोटी प्रवर्तकांना देय असलेल्या सर्व रकमा दिल्याखेरीज आणि खरेदी घेणार यांनी सदर करारातील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केला नसल्याशिवाय आणि प्रवर्तकांची पूर्व लेखी परवानगी / संमती घेतल्याशिवाय करता येणार नाही.

खरेदी घेणार यांनी फ्लॅटधारकांच्या संघटनेचे सुरुवातीस केले जातील ते सर्व नियम, पोटनियम, निर्बंध व नियंत्रण वा इमारत सुस्थितीत राखण्यासाठी वा इमारतीची व त्यातील फ्लॅटची 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 '९ नांदेड' 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 फ्लॅटची 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 फ्लॅटचा ताबा घेण्यापूर्वी खरेदी घेणार यांनी त्यांच्या इच्छेनुसार फ्लॅटची सर्व प्रकारची मोजमापे व क्षेत्राची खात्री करून घेणे आहे. आणि जर क्षेत्रात काही कमतरता आल्यास सदर कमी क्षेत्रासाठी सदर फ्लॅटच्या एकूण किंमतीमधून प्रमाणित हिस्सेवारी ठरवून त्याचा परतावा मालकांकडून खरेदी घेणार यांनी घेणेच 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

प्लॅटच्या 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 स्वतः 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 सुरुवातील 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 तसेच रेरा (RERA) अॅक्टखाली प्रस्तुतचा करारनामा आहे.

१०. मुद्रांक व नोंदणी फी :

स.नं.६ व सिसनं.२३२ झोन : ----- दर रु.-----/- प्रती चौ. मी
बाजारभावाप्रमाणे किंमत रक्कम रु.-----/-.

परिशिष्ट - १

(सदर मिळकतीचे वर्णन)

तुकडी पुणे पोट तुकडी ता. हवेली मे. सब रजिस्ट्रार साहेब, हवेली पुणे व जिल्हा परिषद पुणे, पंचायत समिती हवेली यांचे हद्दीतील गांव मौजे नांदेड येथील मिळकती त्यांसी स.नं., हिस्सा नं., क्षेत्र, आकार व चतुःसीमा पुढीलप्रमाणे -

अ) जमीन मिळकत स.नं.६/३, यांसी क्षेत्र ०० हे २१ आर म्हणजेच २१०० चौ. मी. यांसी आकार ०२ रु. ०० पैसे ही संपूर्ण जमीन मिळकत यांसी चतुःसीमा खालीलप्रमाणे :-

पूर्वेस : अनिल, कांतीलाल, भरत, काळूराम, शिवराम, गजानन,
बाबासाहेब, विजय वाल्हेकर यांची मिळकत
दक्षिणेस : नांदेड सिटीची मिळकत
पश्चिमेस : श्री. वैजुकुमार घुले यांची मिळकत
उत्तरेस : सरकारी रस्ता

ब) जमीन मिळकत स.नं.६/४ यांसी क्षेत्र ०० हे ३७ आर यांसी आकार ०३ रु. १९ पैसे यापैकी क्षेत्र ०० हे ३१.६९ आर म्हणजेच ३१६९ चौ. मी. जमीन मिळकत, यांसी चतुःसीमा खालीलप्रमाणे -

पूर्वेस - श्री. वैजुकुमार घुले यांची मिळकत
दक्षिणेस - नांदेडसिटीची मिळकत
पश्चिमेस - श्री. अमरसिंह जाधवराव यांच्या मालकीचा रस्ता
उत्तरेस - सरकारी रस्ता व गणेश, अशोक चंद्रकांत घुले, दत्तोबा,
देविदास, रोहिदास सावंत, हिरामण कारले, रमेश,
रामभाऊ हेमा घुले यांच्या मिळकती.

क) जमीन मिळकत सि.स.नं.२३२ यांसी क्षेत्र १६५.६ चौ. मी. ही संपूर्ण जमीन मिळकत, यांसी चतुःसीमा खालीलप्रमाणे -

पूर्वेस - सि.स.नं.२३३ श्री. अशोक, श्री. चंद्रकांत व श्री. गणेश
घुले यांची मिळकत
दक्षिणेस - स.नं.६/४ ही श्री. वैजुकुमार घुले व इतर यांची मिळकत
पश्चिमेस - श्री. अमरसिंह जाधवराव, श्री. दत्तू सखाराम अंबिके, श्री.
रघुनाथ सदोबा अंबिके, श्री. लक्ष्मण बबन घुले, श्री.
कृष्णा बबन घुले, श्री. कुंडलिक बबन घुले यांनी सामाईक
ठेवलेला रस्ता (बोळ)
उत्तरेस - सरकारी रस्ता

असे वर कलम १ (अ) ते (क) यात वर्णन केलेल्या मिळकतीचे एकूण क्षेत्र ०० हे ५४.३४६ आर म्हणजेच ५४३४.६ चौ. मी. ही मिळकत.

येणेप्रमाणे चतुःसिमापूर्वक मिळकत ती मधील जल, तरू, काष्ठ, पाषाण, झाडझाडोरा हद्दीच्या खुणा, वहिवाटीचे हक्क, विहिर पाण्याचे भाडे येण्याजाण्याचा हक्क वावर, वापर करण्याचा हक्क इतर तदंगभूत वास्तूमात्र संपूर्ण दरोबस्त अशी मिळकत.

परिशिष्ट - २
(सदर गाळ्याचा तपशील)

वर परिशिष्ट-१ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या '९ नांदेड' इमारतीतील, ----- मजल्यावरील फ्लॅट क्र.----- यासी क्षेत्र -----
- चौ. फूट म्हणजेच ----- चौ. मी. कारपेट, अशी मिळकत.

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 समार्क 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) लिफ्ट

(बी) निर्बंधनात्मक सोई सुविधा

- १) नवीन इमारतीतील वाहनतळ, निर्बंधात्मक वाहनतळ म्हणून वापरासाठी राखीव असून ते वा त्याचा कोणताही भाग कोणासही

कोणत्याही अटीवर वाहनतळ म्हणून वापरण्याचा विशेष हक्क वितरित करण्याचा सार्वभौम अधिकार मालकांकडे राखून ठेवण्यात आला आहे.

- २) वर एकत्रित वापराच्या सोई व सुविधा या मथळ्याखाली दर्शविलेल्या सोई व सुविधा सोडून सदर मिळकतीतील व इमारतीतील इतर सर्व सोई व सुविधा की ज्यात मिळकतीच्या हद्दीपर्यंतची इमारतीच्या सभोवतीची मोकळी जागा इत्यादी सोई व सुविधा म्हणून असून, त्या इमारतीतील कोणत्याही गाळेधारकांस वा तिन्हाईत इसमास कोणत्याही अटी व शर्तीवर व मोबदल्यास विक्री व तबदील करण्याचा सार्वभौम अधिकार प्रवर्तकांकडे राखून ठेवण्यात आला आहे.
- ३) इमारतीवरील मोकळा टेरेस / गच्ची प्रवर्तक यांचेकडे अथवा मालक ज्या कोणांस वितरित, विक्री करीतील त्या गाळेधारकाकडे अथवा व्यक्तीकडे राखून ठेवण्यात आला आहे.

जोडपत्र-१

(सदर गाळ्यासाठीच्या सोई व सुविधा)

- १) पाया : इमारत बांधकाम सांगाड्याचा अभियंताच्या सुचनेनुसार पायाचे बांधकाम.
- २) सांगडा : आर. सी. सी. (भूकंपविरोधक)
- ३) फ्लोअरिंग : २४ x २४ विट्रीफाईड टाईल्स सर्व फ्लॅटमध्ये
- ४) टाईल्स : बाथरूममध्ये ७ फुटापर्यंत आणि डब्ल्यू सी ४ फुटापर्यंत रंगीत ग्लेज्ड टाईल्स
- ५) दरवाजे : फ्लश डोअर्स
- ६) खिडक्या : २ ट्रॅक अॅल्युमिनीयम खिडक्या
- ७) प्लंबिंग : सर्वत्र कन्सिल्ड प्लंबिंग
- ८) वायरिंग : स्विचेस आणि पॉईंट्सच्या पुरेशा सोयीसह वायरिंग
- ९) किचन : ओटा आणि स्टेनलेस स्टील सिंक
- १०) रंगकाम : अंतर्गत डिस्टेम्पर आणि इमारतीस बाहेरून सिमेंट पेंट
- ११) कंपाऊंड : भिंत आणि लोखंडी प्रवेशद्वार
- १२) खास सुविधा : लिफ्ट (बॅकअपसह)
- १३) बांधकाम : सर्व बांधकाम ६ इंच वीटांमध्ये

वरील सोयी व सुविधा या सर्वसामान्यतः नमूद केलेल्या असून त्या सोयीनुसार रहिवाशी 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 सहाय्य करून लिहून दिला असे.

लिहून देणार – पुरंदर प्रमोटर्स अँड बिल्डर्स तर्फे भागीदार

श्री. सचिन काशिनाथ शिवरकर		
श्री. दिलीप पन्नालाल धर्मावत		

लिहून घेणार –

--	--	--

साक्षीदार –
