--श्री गजानन प्रसन्न ---

भाडेकरूंबरोबर मालकी तत्वावर सदनिका विकत देण्याचा करार

मालकी तत्वावर सदनिका विकत देण्याचा करार आज रोजी दि.--------रोजी

श्री.
पॅन नं
रा.   लिहून घेणार (भाडेकरू)
वय वर्ष   धंदा

(यास यापुढे लिहून घेणार असे संबोधिले आहे. ज्यामध्ये त्यांचे वालिवारस,एक्झिक्युटर ॲडमिनीस्ट्रेटर यांची समावेश आहे.

यांसी

मे. व्हिन - लॅण्ड डेव्हलपर्स चे प्रो. विजय इनामदार
पॅन नं :AABPI6822R
वय वर्ष- 73   धंदा - प्रमोटर डेव्हलपर्स   लिहून देणार
रा. 759/18 डेक्कन जिमखाना पुणे 411004

(यास यापुढे लिहून घेणार असे संबोधिले आहे. ज्यामध्ये त्यांचे वालिवारस, एक्झिक्युटर ॲडमिनीस्ट्रेटर यांची समावेश आहे

श्री. शशिकांत दगडोबा हिवरेकर (पॅन नं ABJPH6669J)
वय वर्ष 66 धंदा - व्यवसाय
रा.सरला रोजेस,फ्लॅट नं. 124 बी.विंग
सोमेश्वर वाडी
पुणे 411008.

मान्यता देणार

यांचे तर्फे कुलमुखत्यारपत्र धारक विजय शंकर इनामदार
(यास यापुढे लिहून घेणार असे संबोधिले आहे. ज्यामध्ये त्यांचे वालिवारस,एक्झिक्युटर ॲडमिनीस्टेटर यांसी समावेश आहे.)

प्रचलित सरकारी मुद्रांका प्रमाणे व लोकेशन प्रमाणे
व भाडेकरू म्हणून होणारी किंमत रू. -
करारांची रक्कम रू.

लोकेशन- लक्ष्मी पुलापासून फडके चौकामार्गे लालतोटी चौकामार्गे नानाझरीत जाणाऱ्या पुर्व पश्चिम रस्त्यावरील मालमत्ता उर्वरित क्षेत्र.

कारणे करार लिहून देवतो ते येणेप्रमाणे :-

अ) ज्याअर्थी, घर क्र. 1163 अ एकुण क्षेत्र 150.9 चौ.मी. व घर क्र. 1163 ब एकुण क्षेत्र 161.8 चौ.मी कसबा पेठ या मिळकतींचे विस्तृत वर्णन खालील परिशिष्ठ अ व परिशिष्ठ ब मध्ये अनुक्रमे केले आहे. या पुढे या दोन्ही मिळकतींचा एकत्रीत उल्लेख सदरच्या मुळ मिळकती असा करण्यात आलेला आहे. सदरच्या मुळ मिळकती केशव लक्ष्मण जगदाळे व सखुबाई केशव जगदाळे यांच्या एकत्रीत मालकी व वहिवाटीच्या होत्या. सदर मुळ मिळकती दि.05/02/1965 रोजीच्या खरेदीखताने पांडुरंग दगडोबा हिवरेकर, ज्ञानेश्वर दगडोबा हिवरेकर, शशिकांत दगडोबा हिवरेकर व मंदाकिनी दगडोबा हिवरेकर यांनी सदरच्या मिळकती खरेदीखताने खरेदी केल्या. सदरचे खरेदीखत मे. सहदुय्यम निबंधक हवेली 2 यांचे कार्यालयात अनुक्रमे अनु.क्र. 244 व 245 अन्वये 08/02/1965 रोजी नोंदविलेले आहे. त्यानुसार या सर्वांच्या नावांची नोंद सदर मुळ मिळकतीच्या मालमत्ता पत्रकात झाली. सदर सर्व मालकांपैकी पांडुरंग दगडोबा हिवरेकर, ज्ञानोबा दगडोबा हिवरेकर, व मंदाकिनी दगडोबा हिवरेकर यांनी दि. 18/07/2006 रोजीच्या बक्षीसपत्राने त्यांचे सदर मुळ मिळकतीमध्ये त्यांचे असलेले सर्व हक्क व अधिकार सदर मान्यता देणार यांचे नावे तबदील केले. तेव्हांपासून मान्यता देणार हे सदर दोन्ही मिळकतींचे एकटे मालक झाले. त्यानुसार सदर सदर मिळकतीच्या मालमत्ता पत्रकास नोंद झाली.

ब) सदर मुळ मिळकतीमध्ये जुने भाडेकरू होते व सदर मिळकतीचा अधिक भाग भाडेकरूंच्या ताब्यामध्ये होता. त्यामुळे सदर मान्यता देणार यांना सदर मिळकतीतून अत्यंत अल्प उत्पन्न मिळत होते. म्हणुन त्यांनी सदर मुळ मिळकती वरील जुना इमला पाडून त्यावर नविन बहु मजली इमारत बांधण्याच्या उद्देशाने सदर मिळकतीतील त्यांचे विकसनाचे हक्क तबदील करण्याचे ठरले. त्याबाबतची माहिती लिहून देणार यांना मिळाली. सदर लिहुन देणार यांनी मान्यता देणार यांची भेट घेऊन सदर मिळकतीतील मान्यता देणार यांचे विकसनाचे हक्क व अधिकार खरेदी करण्याची इच्छा व्यक्त केली. उभयपक्षामध्ये चर्चा विनिमय होऊन व अटी व शर्ती नक्की केल्या व सदर मान्यता देणार यांनी ठरलेल्या अटी व शर्ती नुसार सदरच्या मुळ मिळकतीतील विकसनाचे सर्व हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबूल केले. तसेच सदर विकसनासाठी आवश्यक ती कृत्ये करण्यासाठी सदर लिहून देणार यांचे नावे कुलमुखत्यारपत्र करून देण्याचे मान्य केले.

क) सदर लिहून देणार व मान्यता देणार यांचे मध्ये ठरलेल्या अटी व शर्तीनुसार दि. 06/06/2010 रोजी विकसनाचा करारनामा झाला. सदरचा विकसन करारनामा मे. सहदुय्यम निबंधक हवेली क्र. 16 यांचे

कार्यालयात अनु. क्र. 4291 अन्वये दि. 06/05/2010 रोजी नोंदविला. तसेच मान्यता देणार यांनी सदर मान्यता देणार यांनी सदर लिहून देणार यांचे व मे त्यांच विरुशी लिहून देणार यांचे नावे कुलमुखत्यारपत्र लिहून दिले. सदरचे कुलमुखत्यारपत्र मे. सहदुय्यम निबंधक हवेली क्र. 16 यांचे कार्यालयात अनु. क्र. 4292 अन्वये दि. 06/05/2010 रोजी नोंदविला आहे. सदर विकसन करारनामा व कुलमुखत्यारपत्र अन्वये लिहून देणार यांना एकत्रीत सदरच्या मिळकती विकसित करण्याचा व त्यातील गाळे मालकी तत्वावर विक्री करण्याचा हक्क व अधिकार प्राप्त झालेला आहे.

ड) सदर लिहून देणार यांनी मूळ मिळकती एकत्र करण्यासाठी पुणे मनपा.कडे नकाशा सादर केला. पुणे मनपा त्यांच्याकडील परवाना क्र. सी.सी./1725/12 अन्वये दि. 08-08-2012 रोजी मंजूर केला. यापुढे या एकत्रीत मिळकतीचे वर्णन खालील परिशिष्ट 'क' मध्ये विस्तृतपणे दिलेले आहे. यापुढे या एकत्रीत मिळकतीचा उल्लेख सदरची मिळकत असा करण्यात आलेला आहे.

इ) सदर मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या नियोजित इमारतीचा नकाशा लिहून देणार यांनी पुणे मनपा कडे दाखल केला. पुणे मनपा. ने सदरचा नकाशा बांधकाम परवाना क्र. सी.सी./3185/19 दि. 17-03-2019 अन्वये मंजूर केलेला आहे.

ई) सदर लिहून देणार हे सदर मूळ मिळकतीमध्ये मोहिनेमाह भाडेकरू म्हणून राहण्यास होते व त्यांचे ताब्यात अंदाजे ------ चौ.फूट जागा भाडे वहिवाटीची होती. सदर लिहून देणार यांनी सदर लिहून घेणार यांचे विरुद्ध स्मॉल कॉजेस कोर्ट पुणे या कोर्टामध्ये दावा क्र. ---- महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा कलम 15(1) (अ)(ब) अन्वये दाखल केलेला होता. सदर दाव्याचे कामी सदर लिहून देणार यांचे मध्ये तडजोड झाली व सदर तडजोडीनुसार सदर लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांनी सदर भाडेकरू असलेल्या बदल्यात व भाडेकरू हक्काच्या बदल्यात सदर नियोजित इमारतीमध्ये एक निवासी फ्लॅट नं. ---- मजल्यावर मालकी तत्वावर रु ---- किंमतीला खरेदी देण्याचे ठरले.

फ) तदनंतर महाराष्ट्र शासनाने दि 18/02/2019 रोजी परिपत्रकाद्वारे 300 चौ.फूट चटई क्षेत्राची निवासी सदनिका विनामोबदला देण्याचे आदेश देण्यात आला. त्यानुसार लिहून देणार यांनी लिहून घेणार त्यांच्यामध्ये चर्चा व सल्लामसलत झाली व उभयतांमध्ये पूर्वीच्या तडजोडीपैकी मोबदला व जागेच्या क्षेत्राबाबतची अटी व शर्तीच्या तडजोड मान्य केली व उर्वरित सर्व शर्ती तशाच ठेवण्याचे ठरले. त्यानुसार लिहून घेणार यांना त्यांच्या सदर मिळकतीतील भाड्याच्या जागेच्या व भाडेकरू हक्काच्या मोबदल्यापोटी 300 चौ.फूट चटई क्षेत्र म्हणजेच 27.87 चौ.मी. चटई क्षेत्र विना मोबदला देण्याचे मान्य व कबूल केले. यापुढे या क्षेत्राचा उल्लेख ' सदरचे विनामोबदला क्षेत्र ' असा करण्यात आला आहे.

ग) लिहून घेणार यांना वरील विना मोबदला क्षेत्रा व्यतिरिक्त ---- चौ.फूट म्हणजेच ------ चौ.मी. इतके अधिक जागेचे क्षेत्र खरेदी करण्याचे आहे. यापुढे या अधिक जागेच्या क्षेत्राचा उल्लेख ' अदरचे जादाचे क्षेत्र' असा करण्यात आलेला आहे. त्याबाबत लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान चर्चा होऊन जादाच्या क्षेत्राचा मोबदला म्हणून रक्कम रु. ------ (अक्षरी ---------) देण्याचे लिहून घेणार यांनी मान्य व कबूल केले आहे. पुणे म.न.पा. ने मंजूर केलेल्या प्लॅनप्रमाणे व लिहून घेणार हे जो फ्लॅट लिहून घेणार यांना देत आहे तो स्वतंत्र फ्लॅट आहे. करारनामा केल्यानंतर व सदरचा करारनामा रजि. झालेनंतर वरील नविन इमारतीचे बांधकाम सुरु करण्यासाठी लिहून घेणार यांनी स्वतःची राहण्याची पर्यायी व्यवस्था स्वखर्चाने लिहून देणार यांनी नोटीस दिल्यापासून 15 दिवसांचे आत जागा मोकळी करून जागेचा ताबा व खुला ताबा देण्यात आहे. त्याकरिता लिहून देणार हे कोणत्याही प्रकारची आर्थिक मदत करणार नाहीत. तसेच ताबा खाली करतेवेळी लिहून घेणार यांनी सदर मिळकतीचे मालकांना देणे असलेले भाडे व त्यांचे नावे असलेले लाईट

मिटरचे बीले एम.एस.ई.डी.सी.एल. मध्ये लिहून घेणार यांचे नावे असलेला लाईट मिटर एम.एस.ई.डी.सी.एल. सुपुर्त करून त्याचा आर.एम.ओ. रिपोर्ट घेऊन कोणतीही थकबाकी नसल्याचे पत्र घेऊन लिहून देणार यांना देण्याचे आहे. तसेच पुणे मनपा.ने स्वतंत्र पाणी पुरवठ्यासाठी पाण्याचे मिटर दिले होते असल्यास, ते मीटर पुणे मनपा.च्या ताब्यात देवून पाणी पुरवठा विभागाचे ना हरकतपत्र घेऊन लिहून देणार यांना देण्याचे आहे.

च) सदर पुर्नविकास प्रकल्प हा रेग्युलेशन ऑफ रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अँण्ड डेव्हलपमेन्ट) कायदा 2016 अन्वये नोंदविला असून त्याचा नोंदणी क्र.------ असा आहे. सदर विकसन प्रकल्पाची सर्व माहिती लिहून देणार यांच्या ------संकेतस्थळावरती उपलब्ध केली आहे. सदर संकेतस्थळाचे लिहून घेणार यांनी पूर्णपणे अवलोकन केले आहे व ते सर्व वाचून लिहून घेणार यांची सर्व शहानिशा व खात्री पटलेली आहे.

छ) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अँण्ड डेव्हलपमेन्ट ॲक्ट 2016 (रेरा) व महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅटस (रेग्युलेशन ऑफ द प्रमोशन ऑफ कन्स्ट्रक्शन मॅनेजमेंट ॲण्ड ट्रॉन्सफर ॲक्ट 1963 (मोफा) तरतूदीनुसार आवश्यक असणाऱ्या सदर प्रकल्पाविषयीच्या माहिती बाबतचे कागदपत्र,नकाशे तसेच लिहून देणार यांच्या सदर मिळकतीमध्ये असलेल्या सर्व हक्क व अधिकार बाबतची माहिती व कायदेशीर पुरावे दिलेले आहेत. तसेच सदर लिहून घेणार यांनी त्यांच्या वकिलाचा शोध तपशीलही दिलेला आहे.सदर लिहून घेणार यांनी सर्व कागदपत्रांचे अवलोकन केलेले असून सदर लिहून देणार यांच्या सदर मिळकतीमध्ये असलेल्या सर्व हक्क व अधिकाराबद्दल खात्री पटल्यानंतरच प्रस्तुतचा करारनामा करत आहेत.

सदर सर्व व्यक्तींच्या मध्ये ठरलेल्या सदर करारनाम्याच्या सर्व अटी व शर्ती खालीलप्रमाणे --

1. सदर करारनाम्यातील सर्व पक्ष मान्य व कबूल करतात की, सदर लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना सदर मिळकतीमध्ये लिहून घेणार यांच्या ताब्यात भाड्याने असलेल्या क्षेत्राच्या जागेच्या बदल्यात विना मोबदला देण्याचे क्षेत्र 300 चौ.फुट (चटई) म्हणजेच 27.88 चौ.मी. (चटई) व लिहून घेणार यांनी बाजार भावाप्रमाणे खरेदी करण्याचे मान्य केलेले जादाचे जादाचे क्षेत्र ------- चौ.फू. (चटई) म्हणजेच --- चौ.मी. (चटई) असे दोन्ही क्षेत्र मिळून एकूण क्षेत्र ---- -- चौ.फू. (चटई) म्हणजेच --- चौ.मी. (चटई) या क्षेत्राची सदर मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या व विशाल अपार्टमेन्टस या नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या नियोजित इमारतीतील --- मजल्यावरील एक सदनिका, याचे विस्तृत वर्णन खालील परिशिष्ट ड मध्ये केलेले आहे, या पुढे या सदनिकेस उल्लेख सदरची सदनिका असा करण्यात आलेला आहे. लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे व सदर लिहून घेणार यांनी सदरची सदनिका खरेदी घेण्याचे मान्य व कबूल केले आहे. तसेच प्रस्तुतचा करार लिहून घेणार हे फ्लॅट घेणेसाठी कर्ज प्रकरण करणार असतील तर त्या प्रकरणास आवश्यक असणारे सर्व कागदपत्रांची यादी दिल्या प्रमाणे लिहून देणार यांनी उपलब्ध करून द्यावयाची आहेत.

2. सदर लिहून घेणार यांनी सदरच्या जादाच्या क्षेत्राचा म्हणजेच ---- चौ.मी. (चटई) --- - चौ.फू. (चटई) या क्षेत्राचा होणारा मोबदला रू.------- (रू.-------फक्त) लिहून देणार यांना देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे. वर नमूद केलेल्या जादा क्षेत्राच्या मोबदल्याची एकूण किंमत रू.------

- (रु------फक्त) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना मान्य व कबूल केलेले आहे. सदरची रक्कम लिहून घेणार यांनी खालील प्रमाणे देण्याची आहे.

रक्कम भरण्याचा तपशिल -

अ.नं	रक्कम रुपये	टक्के	कामाचा तपशिल
1		10	प्रस्तुत करारापोटी चेक नं. ------ बँक, पुणे
2		15	फ्लॅट नं. --- चे प्लिंथ झालेवर
3		10	पहिला स्लॅब झालेवर
4		10	दुसरा स्लॅब झालेवर
5		10	तिसरा स्लॅब झालेवर
6		15	चौथा स्लॅब झालेवर वीट बांधकाम व प्लॅस्टर झालेवर
7		10	फ्लोरिंग व प्लंबिंग झालेवर
8		10	इले. वायरिंग, दरवाजे, खिडक्या बसविल्या नंतर
9		5	रंगकाम, व इतर कामे झाल्यानंतर
10		5	त्यावेळेस असलेल्या पुणे मनपा कडून फ्लॅटचे कंप्लिशन सर्टिफिकेट मिळाले नंतर किंवा जागेचा ताबा घेण्याचेवेळी
एकूण		100	(अक्षरी)

3. लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु झाले पासून सदरचा प्रकल्प महिन्याचे आत संपूर्ण बांधकाम करून ठरलेल्या फ्लॅटचा खुला व प्रत्यक्ष ताबा देण्याचे ठरलेले आहे. मात्र प्रस्तुतचा करारनामा झाले नंतर सहा महिन्यांचे आत जुन्या इमारतीतील सर्व हितसंबंधाच्या तक्रारी/ करार न देणे व देणे मिळून प्रत्यक्ष बांधकामास सुरुवात करावयाची प्रमुख अट राहील. तसेच काही कायदेशिर अडचण आल्यास दोघांचे विचाराने सहा(6) महिन्यांची मुदतही वाढवून देण्यात येईल. तरीही ठरलेला ताबा न दिल्यास लिहून देणार यांनी द.सा.द.शे. 12% लिहून घेणार यांनी दिलेल्या रकमेवर नुकसानी द्यावयाची आहे. वर नमूद केलेली ही ताबा कालावधी खालील कारणास्तव वाढवून मागण्याचा लिहून देणार यांस राहील. सिमेंट, स्टील किंवा बांधकाम साहित्य यांचा निर्माण होणारा तुटवडा व त्यावर लादली गेलेली सरकारी बंधने व त्यामुळे सदर साहित्य मिळण्यास झालेला उशीर, नैसर्गिक आपत्ती म्हणजेच पूर, देशातील अशांतता, युद्ध, कर्फ्यु, हरताळ वगैरे कारणास्तव तसेच लिहून देणाऱ्याच्या कुवती बाहेरील कारणामुळे झालेला विलंब उदा. म.न.पा.पुणे यांनी नविन लावलेल्या अटी व नियम वगैरे कारणांनी उशीर झाल्यास तो ग्राह्य धरावयाचा आहे. तसेच सदरचे बांधकाम सुरु असताना बांधकाम साहित्याचे सध्याचे बाजारभाव/किंमती मध्ये 5% पेक्षा जास्त वाढ झाल्यास अधिक झालेल्या वाढीची किंमत लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वेळोवेळी द्यावयाची आहे. करून लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांना सदनिकेचा ताबा देण्याचा आहे. तसेच करारप्रमाणे लिहून घेणार यांनी रक्कम न दिल्यास लिहून घेणार यांचे कडून लिहून देणार यांना जेवढी रक्कम बाकी आहे त्या रकमेपोटी लिहून घेणार यांनी खरेदी करणार असलेल्या फ्लॅटवर लिहून देणार यांचा प्रथम लीन व चार्ज राहील.

4. सदर इमारतीचे बांधकाम टप्प्या-टप्प्याने होणार आहे. त्याबाबतचा विस्तृत तपशिल लिहून देणार यांनी त्यांच्या वरील आर्किटेक्ट यांच्याकरवी नमूद केलेला आहे.

5. सदर सदनिकेच्या बांधकामध्ये कांही दोष आढळल्यास सदर दोषाबाबतची लेखी तक्रार सदनिकेचा ताबा दिल्यापासून पुढील पाच वर्ष करण्याची आहे. परंतु सदरच्या बांधकामात दोष हा आर्किटेक्ट किंवा सिव्हिल इंजिनियरने बांधकामातील 'दोष' म्हणून नमूद करणे आवश्यक आहे.

6. वर कलम 1 यात वर्णन केलेल्या सदर मिळकतीवरील बांधकाम करण्यासाठी पुणे महानगरपालिकेने ----- अन्वये परवानगी लिहून देणार यांना दिली आहे. पुणे म.न.पा. व संबंधीत सरकारी नियमांचे पालन करण्याची व अमलबजावणी करण्याची व त्यांच्या नियमाप्रमाणे सदर बांधकाम सुरु करुन भोगवटापत्र घेऊन फ्लॅटचा ताबा देण्याची जबाबदारी लिहून देणार यांची राहील.

7 सदर मिळकतीवर उपलब्ध झालेल्या एकूण एफ.एस.आय. मधील मान्य बांधकामासाठी आवश्यक असलेला सर्व एफ.एस.आय. चा पूर्ण वापर करुन सदरची इमारतीचे बांधकाम केलेले/करत आहे. जर बांधकामानंतर आवश्यक एफ.एस.आय. पैकी संपूर्ण बांधकामासाठी वापर केल्यानंतर कांही एफ.एस.आय. शिल्लक राहिल्यास तो सर्व एफ.एस.आय. वर लिहून देणार यांच्या एकाधिकार मालकीचा व अधिकाराचा राहणार आहे. त्यावर लिहून घेणार व अन्य कोणत्याही इसमाचा कसलाही हक्क व अधिकार राहणार नाही. तसेच सदरचा उर्वरित एफ.एस.आय. वा लिहून देणार यांना विनियोग व उपभोग घेण्याचा हक्क व अधिकार राहील. त्यास कोणीही कसलाही हिस्सा हरकत करणार नाही.

8. वर कलम -- मध्ये उल्लेख केल्याप्रमाणे ठरलेल्या किंमतीपैकी देय झालेला हप्ता मुदतीत न दिल्यास थकलेल्या हप्त्याचे रकमेवर त्यानंतर दरसाल दर शेकडा 18% प्रमाणे व्याज लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देणेचे आहे. त्याचप्रमाणे वर कलम -- मध्ये उल्लेख केलेल्या तारखेस अगर वेळेत ठरलेल्या रकमेचा हप्ता न दिल्यास अगर या करारातील इतर शर्तीचा भंग केल्यास लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना 15 दिवसांची लेखी नोटीस देवून लिहून घेणार यांनी हप्ता देण्याची मुदत देण्यात येईल अथवा भंग केलेल्या अटी व शर्तीचे पालन करण्याची संधी देण्यात येईल. परंतु सदरची मुदत देवून अथवा संधी दिल्यानंतर देखील लिहून घेणार यांनी सदरचा हप्ता न दिल्यास अथवा भंग केलेल्या अटी व शर्तीची पुर्तता मुदतीत न केल्यास लिहून देणार यांना सदरचा करारनामा रद्द करण्याचा हक्क व अधिकार राहील. तसेच जर वरीलप्रमाणे हा करार रद्द केला तर सदर खरेदीच्या मोबदल्यापैकी जेवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदरची सदनिका तिऱ्हाईत व्यक्तीस खरेदी दिल्यानंतर त्याच्या येणाऱ्या मोबदल्याच्या रकमेतून बिन व्याजी परत करणेची आहे. परंतु लिहून घेणार यांनी ------- अशा स्थितीत तुमचा भाडेकरी हक्क संपुष्टात येणार आहे.

9. लिहून घेणार हे सदर मिळकतीत राहत नसल्याने त्यांनी जागेत राहवयास येल्याने त्यांचेवर या करारानुसार बजावयाच्या सर्व नोटिसा या योग्य रितीने पुढे दिलेल्या पत्त्यावर पाठविल्यास बजाविलेल्या समजण्यात येईल. लिहून घेणाऱ्यास योग्य रितीने नोटीसा बजाविण्याचे सांगण्यात येईल तो पत्ता:-

श्री.

रा.------

10. सदर सदनिकेमध्ये खालील परिशिष्ट 'इ' मध्ये वर्णन केल्याप्रमाणे सोई व सुविधा पुरविण्यात आहेत. देण्यात येणाऱ्या सुविधामध्ये कोणतेही बदल हवे असल्यास काम सुरु होण्या पुर्वी किमान 15 दिवस लिहून घेणार यांनी लेखी कळवायच्या आहेत. तोंडी सुचनांचा विचार केला जाणार नाही. ज्या सुविधांमध्ये बदल करावयाचे आहेत त्याचा अंदाजे जादाची रक्कम लिहून देणार यांचेकडे प्रथम जमा

करावयाची आहे. रक्कम जमा झालेनंतरच योग्य त्या सुविधा मधील बदल करण्यात येतील. तसेच देण्यात आलेल्या सुविधांचे काम पुर्ण झालेनंतर त्यात काही बदल हवे असलीत तर झालेल्या सुविधांच्या रकमेची वजावट दिली जाणार नाही.

11. सदर फ्लॅटचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर व तो वापरण्यास योग्य झाल्यानंतर लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना ताबा घेण्याचे लेखी कळविण्याचे आहे. सदरप्रमाणे लिहून देणार यांनी लेखी कळविलेल्या तारखे पासून पुढील सात दिवसामध्ये सदर मोबदल्या पैकी बाकी राहीलेली सर्व रक्कम अधिक इतर खर्चाची म्हणजे परिशिष्ट -- मध्ये नमूद केलेली रक्कम देवून सदनिकेचा ताबा घेण्याचा आहे.

12. सदर फ्लॅटचा वापर लिहून घेणार यांनी फक्त राहण्यासाठी करावयाचा आहे. सदर प्रमाणे होणाऱ्या इमारतींमधील सर्व फ्लॅट धारकांनी सोसायटी असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट किंवा लिमिटेड कंपनी स्थापन करावयाची असून त्याचा सभासद होण्यासाठी किंवा रजिस्ट्रेशनसाठी जरूर असणाऱ्या सर्व अर्जांवर व कागदपत्रांवर लिहून घेणार यांनी सह्या करावयाच्या असून सदर संस्थेची स्थापना, रजिस्ट्रेशन, पोटनियम, सभासदासाठी असणारे अर्ज व सर्व कागदपत्रे इत्यादी सर्व पुर्तता व सह्या करून लिहून देणार यांचे कडे देण्याची जबाबदारी लिहून घेणार यांचे वर राहील. या प्रमाणे पुर्तता केल्यानंतर संस्थेची स्थापना व नोंदणीचे काम दि. महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट (रेग्युलेशन ऑफ दि प्रमोशन, सेल,मॅनेजमेंट ॲन्ड ट्रान्सफर) ॲक्ट 1964 चे नियम 8 मध्ये सांगितलेल्या मुदतीत लिहून देणार यांना शक्य होईल. सदर संस्थेचे नाव **विशाल अपार्टमेंट्स** असे राहिल. सदर संस्थेच्या ड्राफ्ट पोटनियम किंवा मेमोरँण्डम आणि / किंवा आर्टिकल्स ऑफ असोसिएशन मध्ये रजिस्ट्रेशन ऑफ को-ऑपरेटिव्ह सोसायटीज, सक्षम अधिकारी किंवा रजिस्ट्रार ऑफ कंपनीज यांनी दुरुस्त्या सुचविल्यास सदर दुरुस्त्याप्रमाणे योग्य ते बदल करण्यास लिहून घेणार यांनी हरकत घेण्याची नाही.

13. सदर सदनिकेचा ताबा घेण्याची नोटीस लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना दिल्यानंतर सात दिवसांनंतर सदर सदनिकेच्या क्षेत्रफळाच्या प्रमाणात सदर मिळकतीचे व सदर सदनिकेचे सर्व कर लिहून घेणार यांनी देणेचे आहेत. सदर करामध्ये पुणे महानगरपालिकेचे सर्व कर म्हणजेच घरपट्टी, पाणीपट्टी इत्यादी त्याप्रमाणे बिगर शेतसारा व इतर सर्व सरकारी करांचा समावेश असेल. त्याचप्रमाणे सदर इमारतीच्या देखभालीसाठी येणारा सर्व खर्च सुद्धा लिहून घेणार यांच्या हिश्श्यास येईल त्याप्रमाणात देणेचा देणेचा आहे. वरील सर्व खर्च व कर लिहून घेणार यांचा सदर इमारतीतील हिस्सा ठरेपर्यंत व तात्पुरती दरमहा --- --इतकी रक्कम देणेचे मान्य व कबूल केलेले आहे. सदर खर्चाची रक्कम प्रत्येक महिन्याच्या 5 तारखेपर्यंत दरमहा आगाऊ देणेची जबाबदारी लिहून घेणार यांच्यावर राहील.

14. फ्लॅटचा ताबा घेतेवेळी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडे खालील रक्कम व त्यावरील सर्व सरकारी कर देण्याची आहे.

अ.क्र	रुपये	तपशील
1	10,000/-	कायदा खर्च
2	15,000/-	सोसायटी किंवा कंपनीचे सभासद होण्यासाठी अर्जाची फी व शेअर फी
3	10,000/-	सोसायटी किंवा कंपनी फॉर्मेशन व रजिस्ट्रेशन खर्च
4	10,000/-	टॅक्सेशन व इतर कर मधील तुमचा हिस्सा
5	1,05,000/-	सदनिकेसाठी स्वतंत्र एम एस ई बी मीटर व केबल इन्स्टॉलेशन खर्च
एकूण	1,50,000/-	एक लाख पन्नास हजार फक्त + सरकारी कर

लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेल्या रक्कम रु.1,25,000/- + सरकारी करांचा विनियोग लिहून देणार यांनी सर्व कायदेशिर खर्च वकिलांस सोसायटी किंवा कंपनीच्या फॉर्मेशनसाठी लागणारा खर्च, त्यासंबंधीचे पोट नियम तयार करणे, करारनाम्याचा खर्च व खरेदीखतासाठी या रकमेतून करणार . परंतु त्या व्यतिरिक्त लागणारा खर्च डीड ऑफ अपार्टमेंट / डीड ऑफ डिक्लेरेशन/ खरेदीखत करून देणेसाठी लागणारी स्टॅम्प ड्युटी, रजिस्ट्रेशन फी वगैरे सर्व खर्च लिहून देणार यांनी सोसावयाचा आहे. यांशिवाय तसेच जरुरीप्रमाणे महाराष्ट्र राज्य विद्युत महामंडळाचे डिपॉझिट, सेल्स टॅक्स, जी.एस.टी. अगर इतर टॅक्सेस लिहून देणार यांनी अलाहिदा भरावयाचे आहेत.

15. सदर लिहून घेणार मान्य व कबूल करतात की:-

अ) सादर सदनिका असणाऱ्या इमारतीचे जिने, कठडे यामध्ये कोणत्याही प्रकारे बेकायदेशिरपणे किंवा पोटनियमांचे विरुद्ध कोणतीही बदल किंवा बांधकाम करावयाचे नाही.

ब) सदर सदनिकेमध्ये ज्वालाग्राही, स्फोटक किंवा मानवी जीवितास हानी करणारे कोणतेही पदार्थ किंवा अन्य मजल्यावरील सदनिका व इमारतीतील जिना स्लॅब्स पॅसेज यांचे नुकसान करणारे अवजड सामान अगर वस्तू तुम्ही सदनिकेमध्ये ठेवायच्या नाहीत.

क) लिहून घेणार यांचे कडून कोणतेही नुकसान झाल्यास ते सर्व भरून देण्याची जबाबदारी लिहून घेणार यांचेवर राहील. सदर सदनिकेमध्ये कोणत्याही प्रकारचा बदल, बांधकाम करावयाचे नाही.

ड) त्याप्रमाणे सदर सदनिका किंवा त्यामधील कोणताही भाग पाडावयाचा नाही.

इ) सदर सदनिकेच्या बाहेरील बाजूस असणाऱ्या इमारतीचा रंग, सांडपाण्याचे व ड्रेनेज पाईप यांची व्यवस्थितरित्या काळजी घेण्याची आहे.

ई) कॉलम्स, बीम, किंवा स्लॅब यांचे नुकसान होईल असे कोणतेही कृत्य करावयाचे नाही.

उ) सदर सदर सदनिके मधून कोणत्याही प्रकारची घाण,कचरा टाकावयाचा नसून असे कृत्य कोणी केल्यास त्यास मनाई करावयाची आहे.

ऊ) सर्व संबंधित सरकारी किंवा निमसरकारी संस्थांचे वीज मार्फ किंवा इतर सुविधासाठी रक्कमा भरावयाच्या असल्यास लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना कळविल्यानंतर हिश्श्यारे सदर खर्चाचे पैसे सात दिवसांचे आत देणेचे आहेत.

ए) तसेच या करारान्वये सदनिका वापरण्यासाठी तुम्हास मिळालेले सर्व हक्क किंवा सदर सदनिकेचा ताबा देते वेळी देणे असलेली सर्व रक्कम दिल्याशिवाय इतर कोणासही देण्याचा लिहून घेणार यांना हक्क व अधिकार राहणार नाही.

ऐ) सोसायटी किंवा कंपनीच्या नियम व पोट नियमांचे पालन करावयाचे असून सदर सदनिका व इमारतीच्या देखभालसाठी व संरक्षणासाठी तुम्ही बांधकामाच्या नियमांचे पालन करावयाचे आहे.

ग) सदर सदनिका वापरण्यासाठी अपार्टमेंट /सोसायटी किंवा कंपनीच्या नियमांचे पालन करावयाचे असून या करारात उल्लेख केल्याप्रमाणे करांच्या खर्चाची सर्व रक्कम वेळोवेळी व नियमितपणे देणेचे आहे.

ह) सदर मिळकतीचे खरेदीखत होईपर्यंत लिहून देणार व त्यांचे एजंट्स, कामगार वगैरेंना सदर इमारतीमध्ये येण्याची व इमारतीची अगर इमारतीच्या कोणत्याही भागाची तपासणी करण्याचा हक्क व अधिकार राहील.त्यास लिहून घेणार यांनी संमती दिलेली आहे.

16. या करारान्वये तुम्ही खरेदी करणार असलेल्या सदर सदनिकेच्या कोणत्याही व कसल्याही प्रकारे बाधा न येता सदर मिळकतीमध्ये असणारे लिहून देणार यांचे हक्क विकण्याचा अगर गहाण ठेवण्याचा किंवा कोणत्याही प्रकारे अलाईन करण्याचा लिहून देणार यांना हक्क व अधिकार आहे. सदर बांधकाम पुर्ण करण्यासाठी लिहून देणार यांना रकमेची जरुरी लागल्यास लिहून देणार कोणत्याही लिहाईत व्यक्तीकडून किंवा संस्थेकडून कर्ज घेण्याचा हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना राहील. सदर गहाणाचा बोजा खरेदीखताचे पूर्वी पुर्णपणे निवारण करू.

17. सदर मिळकतीतील सर्व सदनिकेचे बांधकाम राहण्यास योग्य झाल्यानंतर व सर्व सदनिका धारकांनी लिहून देणार यांना या करारान्वये देणे लागत असलेली सर्व रक्कम दिल्यानंतर सदर मिळकतीमध्ये असणारे सर्व सदनिका विकल्यानंतर मूळ मालकांकडून डीड ऑफ अपार्टमेन्ट / सोसायटीच्या नावाने खरेदीखत करून देणेचे आहे.

येणेप्रमाणे करारनामा असे.

लिहून घेणार	फोटो	अंगठा	स्वाक्षरी

लिहून देणार	फोटो	अंगठा	स्वाक्षरी

परिशिष्ट 'अ'

मिळकतीचे वर्णन :-

तुकडी पुणे, पोट तुकडी तालुका हवेली, जिल्हा पुणे मे. सब रजिस्टार साहेब हवेली नं. 1 यांचे हद्दीतील पुणे शहर पुणे तसेच पुणे महानगरपालिका हद्दीतील पेठ कसबा यांसी सि.स.नं 1163 अ व ब यासी पुणे म.न.पा. म्युनिसिपल घरांक 1163 अ व ब कसबा पेठ ही मिळकत यांसी प्रॉपर्टीकार्डानुसार एकूण क्षेत्रफळ 312.70 चौ. मि.त्यावरील माती,विटा, लाकूड, पत्रे यांसी बांधलेल्या इमल्यासह यासी चतु:सिमा

उत्तरेस- रस्ता	दक्षिणेस - घर नं. 1170, 1164
पश्चिमेस- सि.नं. 1162	पूर्वेस -बोळ

परिशिष्ट " ब " फ्लॅट नं. ---- च्या चतु:सिमा

पूर्वेस :	पश्चिमेस :
उत्तरेस :	दक्षिणेस :

परिशिष्ट " क "

फ्लॅट मध्ये खालीलप्रकारच्या सुविधा देण्यात येतील

इमारत	• R.C.C. फ्रेम स्ट्रक्चर • 6" जाडीची बाहेरिल भिंत व 4"/5" जाडीची आतील भिंतीचे बांधकाम राहील आतील भिंतींना सनला प्लास्टर/पीओपी, ड्राय डिस्टेंपर बाहेरील भिंतींना रॉफ फेस प्लास्टर, सिमेंट पेंट
दरवाजे व खिडक्या	• लाकडी चौकटीमध्ये सर्व दरवाजे (फ्लश) तसेच बाथरूम व डब्ल्यू.सी.साठी वॉटरप्रूफ व मुख्य दरवाजाला ॲल्युमिनम फिटींग,ॲल्युमिनियम स्लायडिंग खिडक्या, 3 मि.मि.जाडीची फिगर काच,
फ्लोरिंग	• सर्व खोल्यांमध्ये फरशी स्कर्टिंग सह.
बाथरूम	• तळास सिरॅमिक टाईल्स व भिंतीस 4 फुटांपर्यंत ग्लेझ टाईल्स, कन्सिल्ड प्लंबिंग,
डब्ल्यु.सी.	• तळास व भिंतीला 2 फूटापर्यंत व्हाईट ग्लेझ टाईल्स, कन्सिल्ड प्लंबिंग पांढरे इंडियन भांड, उंबरा पाहि
किचन	• 8' कडाप्पा ओटा
पाणीपुरवठा	• खालील पाण्याच्या टाकीतून इलेक्ट्रीक पंपातून वरच्या टाकीत पाणी सोडून वरील टाकीतून पाणी पुरवठा करण्यात येईल.
वीजपुरवठा	<u>सर्व इलेक्ट्रिक वायरिंग केसिंग कॅपिंग मध्ये असेल.</u> • हॉल : 1 लाईट पॉईंट,1 फॅन पॉईंट, 1 हाल्फ पॉईंट,डोअर बेल पॉईंट • बेडरूम: 1 लाईट पॉईंट, 1 फॅन पॉईंट, 1 हाल्फ पॉईंट • किचन: 1 लाईट पॉईंट, 1 फॅन पॉईंट, 1 हाल्फ पॉईंट, 1 पावर पॉईंट • बाथरूम: 1 लाईट पॉईंट,1 पावर पॉईंट

	• डब्ल्यु सी : 1 लाईट पॉइंट, 1 पावर पॉइंट • टेरेस : : 1 लाईट पॉइंट
कॉमन ॲमेनिटिस	• कॉमन पार्किंग • कॉमन गच्ची,
लिफ्ट	लिफ्ट 340 kg, 5 persons.