करारनामा

(AGREEMENT TO SELL)

करारनामा आज वार ...., दिनांक ....., माहे जुलै, सन २०१७ ईसवी ते दिवशी...

१) श्री ....
वय: ...... वर्षे, धंदा: ....,
पॅन नं: -----------------------------
२) सौ. ....
वय: .... वर्षे, धंदा: ....
पॅन नं: -----------------------------
दोघे राहणार: ....,
................., ...

लिहून घेणार

(ज्यांचा उल्लेख यापुढे या करारात लिहून घेणार/तुम्ही/तुमचा असा करण्यात आला असून त्यात त्यांचे वालीवारस, नॉमिनीज, असायनिज ट्रस्टीज, ॲडमिनीस्ट्रटर्स इ. अंतर्भुत आहेत.)

यांसी

मे. संस्कृती डेव्हलपर्स, भागिदारी संस्था,
पॅन नं: **ABZFS5744D** तर्फे,भागीदार व
मान्यता देणार यांचे तर्फे कु.मु. म्हणून

१) श्री. दिपक बाळासाहेब रायकर
वय: ४१ वर्षे, धंदा: व्यवसाय,
पॅन नं. **AEVPR9119L**
राहणार: धायरीगाव, विठ्ठल मंदिराजवळ,
ता. हवेली, जि. पुणे – ४११०४१
२) श्री. विकास शिवाजी गायकवाड
वय: ३० वर्षे, धंदा: व्यवसाय,
पॅन नं. **AMPPG9871Q**
राहणार: शुभम भवतु निवास,
संत सावता माळी चौक, धायरीगाव,
ता. हवेली, जि. पुणे ४११०४१

लिहून देणार

(ज्यांचा उल्लेख यापुढे या करारात लिहून देणार /डेव्हलपर आम्ही/आमचा असा करण्यात आला असून त्यात त्यांचे वालीवारस, नॉमिनीज, असायनिज ट्रस्टीज, ॲडमिनीस्ट्रेटर्स इ.अंतर्भुत आहेत.)

यांसी

१) सौ. कमल उर्फ कमलाबाई सहादू बोडके
वय: ४९ वर्षे, धंदा: शेती,
पॅन नं. **AXIPB4960B**
२) श्री. सहादू रामकृष्ण बोडके
वय: ५३ वर्षे, धंदा: शेती,
पॅन नं. **AXIPB4910B**
३) श्री. गणेश सहादू बोडके
वय: २९ वर्षे, धंदा: शेती,
पॅन नं. **AXIPB4909L**
४) श्री. दिनेश सहादू बोडके
वय: २७ वर्षे, धंदा: शेती,
पॅन नं. **ARXPB8246R**
५) श्री. महेश सहादू बोडके
वय: २५ वर्षे, धंदा: व्यवसाय,
पॅन नं. **AXIPB4908M**
सर्व राहणार: मु. बोडकेवाडी,
पो. देहूगाव, ता. हवेली,
जि. पुणे – ४१२१०९

मान्यता देणार

(ज्यांचा उल्लेख यापुढे या करारात मान्यता देणार असा करण्यात आला असून त्यात त्यांचे वालीवारस, नॉमिनीज, असायनिज ट्रस्टीज, ॲडमिनीस्ट्रेटर्स इ. अंतर्भुत आहेत.)

फ्लॅट नं. ....., ... मजला,........विंग,
मोबदला रक्कम रूपये ......,.....,......./–

<u>कारणे करारनामा लिहून देतो तो येणेप्रमाणे,</u>

१) मिळकतीचे वर्णन :: **(DESCRIPTION OF PROPERTY)**

) तुकडी पुणे पोट तुकडी, ता. हवेली, जि. पुणे मे. सब रजिस्ट्रार साहेब हवेली क्र. १ ते २८ यांचे हददीतील व ग्रामपंचायत गाव मौजे देहू, तालुका हवेली, जिल्हा पुणे यांच्या हददीतील स. नं. १३४ यांसी मान्यता देणार यांच्या हिश्याचे लिहून देणार यांना विकसनास दिलेले एकुन क्षेत्र ०० हे ९१ आर यांसी आकार ०६ रू. २५ पैसे ही जमिन मिळकत. यापुढे जिचा उल्लेख दस्तात 'सदर मिळकत' केला आहे. यांसी चतु:सिमा खालीलप्रमाणे:–

पुर्वेस :	स. नं. १३५ श्री नारायण पाचपिंड यांची मिळकत
दक्षिणेस :	स. नं. १५० श्री साहेबराव परंडवाल यांची मिळकत
पश्चिमेस :	स. नं. १४० श्री कैलास पानसरे यांची मिळकत
उत्तरेस :	स. नं. १३६ सुशिला फापाळे यांची मिळकत

येणेप्रमाणे मिळकत चतु:सिमा मुलकी दप्तरी दर्शवल्याप्रमाणे त्यातील दगड, माती, तृण, काष्ट, पाषाण, झाड झाडोरा, जल तरू इत्यादी तंदगभूत वस्तूसहित व सदर मिळकतीमध्ये येण्याचे व जाण्याचे रस्त्याचे हक्कासह, वहीवाटाचे, वागणूकीचे, व इजमेंटचे सर्व हक्कासह कोणत्याही प्रकारचा हक्क राखुन न ठेवता दरोबस्त.

टिप: वर नमुद केलेल्या परिशिष्ठ १ अ या मिळकतीच्या वर्णनात व तपशिलात आणि मुलकी दप्तरी व जमिन भूमापन दप्तरी असलेल्या नोंदीशी कोणत्याही प्रकारे विसंगती आढळून आल्यास मूलकी दप्तरी व जमिन भूमापन दप्तरी असलेल्या नोंदीप्रमाणे वरिल मिळकतीचे वर्णन आहे असे समजुन दस्त वाचला जाईल.

ब) वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर आर. सी. सी मध्ये बांधकाम करण्यात येत असलेल्या **'इंद्रायणी वाटिका' 'ए' बिल्डींग** या नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीमधील .... मजल्यावरील **फ्लॅट क्र.** .... यांसी फ्लॅट कारपेट क्षेत्र .... चौ. मी, एन्क्लोज्ड बाल्क्णी .... चौ. मी, ड्राय बाल्कणी .. .. चौ. मी, टेरेस एरीया .... चौ. मी, लॉबी .... चौ. मी, एकुन कार्पेट .... चौ. मी म्हणजेच एकुन कार्पेट .... चौ. फुट ही फ्लॅट मिळकत. सोबत सदर दस्तात नमूद केलेल्या इतर सुख सुविधांच्या यादीसह.

२) वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत मान्यता देणार यांचे खरेदी मालकीची असून त्यांच्या नावाची नोंद गाव दप्तरी ७/१२ सदरी फेरफार क्रमांक ७८७ अन्वये दाखल आहे. सदर जमिन मिळकत ही पुर्णपणे निजोखमी, बोजारहीत, बिनभानगडीची अशी असून त्यावर इतर कोणाचाही कसल्याही प्रकारचा हक्क – अधिकार नाही. अगर सदर मिळकत मान्यता देणार यांनी लिहून देणार यांचे शिवाय कोणासही गहाण, दान, लिज, लिन, अन्न, वस्त्र, पोटगी, करार, मदार, कोर्ट दरबार, जप्तीचा विषय नाही अगर सदर मिळकत लिहून देणार यांनी कोणत्याही जडजोखमीत गुंतविलेली नाही.

३) वर कलम १ अ मध्ये नमूद केलेल्या मिळकतीचा सर्वे नं १३४ व जुना सर्वे नं. ३५० असा होता. हरी नारायण पाचपिंड यांच्या नावाची नोंद गाव दप्तरी ७/१२ सदरी सदर मिळकतीचे मालक म्हणून दाखल होती. दिनांक ०३/०९/१९९० रोजी हरी नारायण पाचपिंड यांचा मृत्यू झाला त्यांच्या मृत्यूनंतर त्याच्यामागे त्यांचे भाऊ बाबु नारायण पाचपिंड याची गाव दप्तरी तलाठी यांच्याकडे केलेल्या अर्जानुसार व हरी नारायण पाचपिंड याच्या दिनांक १९/०९/१९८८ च्या मृत्यूपत्रानुसार सदर मिळकतीचे समान दोन हिश्शे करून दोन भागात विभागणी/वाटनी केली त्यापैकी पहीला हिस्सा ०० हे ४५ आर १ महादू रामकृष्ण बोडके २ सहादू रामकृष्ण बोडके ३ सुरेश रामकृष्ण बोडके

४ प्रकाश रामकृष्ण बोडके यांच्या मध्ये वाटुन दिला व दुसऱ्या हिश्श्यामधील क्षेत्र ०० हे ४५ आर त्यांचे भाऊ बाबु नारायण पाचपिंड याच्या नावाने वाटप केला त्या अन्वये १ महादू रामकृष्ण बोडके २ सहादू रामकृष्ण बोडके ३ सुरेश रामकृष्ण बोडके ४ प्रकाश रामकृष्ण बोडके व बाबु नारायण पाचपिंड यांच्या नावाची नोंद गाव दप्तरी ७/१२ सदरी फेरफार क्रमांक १९९ अन्वये दिनांक २८/१२/१९९० रोजी दाखल केलेली आहे. त्यास सर्कल ऑफीसर चिंचवड यांनी दिनांक १६/०३/१९९१ रोजी मंजूरी दिलेली आहे.

४) सदर वर कलम १ अ मध्ये नमूद केलेली जमिन मिळकतीपैकी ०० हे ४५ आर ही जमिन मिळकत श्री बाबु नारायण पाचपिंड यांनी १ महादु रामकृष्ण बोडके २ सहादु रामकृष्ण बोडके ३ सुरेश रामकृष्ण बोडके आणि प्रकाश रामकृष्ण बोडके यांनी दिनांक २१/०६/१९९१रोजी रजिस्टर खरेदीखत क्रमांक ६६६४/१९९१अन्वये कायदेशिर नोंद केलेली आहे. व सदरचा दस्त मे सब रजिस्टार हवेली क्र. ०२ यांच्या कार्यालयात नोदवण्यात आलेला आहे. याअन्वये बाबु नारायण पाचपिंड यांच्या नावाची नोंद ७/१२ सदरी दाखल झालेली आहे.

५) दिनांक २४/०१/१९९३ रोजी बाबु नारायण पाचपिंड यांच्या मृत्यूनंतर त्याच्या मागे त्यांचे कारदेशिर वारस म्हणून त्यांची पत्नी पार्वतीबाई बाबुराव पाचपिंड यांच्या नावाची नोंद ७/१२ सदरी फेरफार क्रमांक ३०१ अन्वये दिनांक १६/०४/१९९३ रोजी दाखल झाली आहे तेव्हापासुन सदर मिळकत पार्वतीबाई बाबूराव पाचपिंड यांच्या वहिवाटीची व मालकीची झाली.

६) सदर वर कलम १ अ मध्ये नमूद केलेली जमिन मिळकत पार्वतीबाई बाबुराव पाचपिंड यांनी सदर मिळकत कमल उर्फ कमलाबाई सहादू बोडके यांना दिनांक १८/०८/१९९८ रोजी खरेदिखत दस्त क्रमांक ५९८४/१९९८ अन्वये सह दुययम निबंधक हवेली क्रमांक ५ येथे कायदेशिर रित्या नोंदवलेला आहे. सदर दस्तान्वये कमल उर्फ कमलाबाई सहादू बोडके यांच्या नावाची नोंद ७/१२ दप्तरी फेरफार क्रमांक ७८७ अन्वये दाखल झालेली आहे.

७) लिहून देणार/संस्कृती डेव्हलपर्स यांनी दिनांक ०१/१०/२०१४ रोजी दैनीक प्रभात या वर्तमान पत्रामध्ये जाहीर नोटीस पाठवली आहे व सदर जाहीरातीमध्ये त्यांनी सदर वर कलम १ अ मध्ये नमूद केलेल्या सदर मिळकतीसंदर्भात कोणाची हरकत असल्यास कळवावे अशी नोटीस पाठवली. सदर जाहीर नोटीसीवर कोणीही कोणत्याही प्रकारची लिहून देणार यांच्या मालकी हक्काबाबत हरकत अथवा तक्रार दाखवली नाही.

८) दिनांक २७/०१/२०१७ रोजी ॲडव्होकेट नरेंद्र एम जाधव यांनी सादर केलेल्या सर्च ॲन्ड टायटल रिपोर्ट नूसार सदर वर कलम १ अ मध्ये नमूद केलेल्या मिककतीच्या मालकीबाबत लिहून देणार मे संस्कृती डेव्लपर्स यांचे क्लिन व मार्केटेबल टायटल असल्याचे नमूद केले. तसेच मान्यता देणार यांनी लिहून घेणार यांना दिलेल्या विकसन

करारनामा व कुलमुखत्यारपत्र यामध्ये ठरलेल्या अटीनूसार तसेच नियोजीत नकाशानुसार लिहून देणार यांनी सदर मिळकत विकसीत करून त्यावर व्यापारी तसेच निवासी गाळे बांधून लिहून देणार व मान्यता देणार यांच्यामध्ये ठरलेल्या हिश्यानूर आपल्या आपल्या हिश्याचे गाळे लिहून घेणार व लिहून देणार विविघ ग्राहकांना विकू शकतात.

९) लिहून देणार मे संस्कृती डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार १) श्री दिपक बाळासाहेब रायकर व २) श्री विकास शिवाजीराव गायकवाड यांचा वर कलम १ मध्ये नमूद केलेल्या मिळकती प्रमाणे जमिन मिळकत किंवा तशाच प्रकारच्या मिळकती जमिन/जागा मालक यांना मोबदला देऊन अशा प्रकारचे प्लॉट विकसन करण्याचा व ते विविध ग्राहकास विकण्याचा व्यवसाय आहे लिहून देणार यांनी मान्यता देणार ज्या ठिकाणी राहतात त्या ठिकाणी बरेच यशस्वी प्रोजेक्ट केले आहेत असे मान्यता देणार यांना समजले व मान्यता देणार यांनी ही त्यांची वर कलम १अ मध्ये नमूद केलेली मिळकत लिहून देणार यांना विकसनास देण्याचे ठरवले. लिहन देणार व मान्यता देणार यांनी आपापसात बोलाचाली करून सदर मिळकत विकसन मोबदला ठरवुन मान्यता देणार यांनी लिहून देणार यांना विकसन करारनामा व कुलमुखत्यारपत्र दस्त लिहून दिलेले आहे. सदरचा विकसन करारनामा व कुलमुखत्यारपत्र दस्त मे. सब रजिस्ट्रार साहेब हवेली नं. **१७** पुणे यांचे कार्यालयात **विकसन करारनामा दस्त नं. २२४१/२०१५** व **कुलमुखत्यारपत्र दस्त नं. २२४२/२०१५** अन्वये दिनांक **१०/०४/२०१५** रोजी रीतसर नोंदवलेले आहेत.

१०) वर नमूद केलेल्या दस्ताऐवजानुसार सदर मिळकतीबाबत लिहून देणार यांना मिळालेले हक्क व अधिकारानुसार सदर मिळकतीचे सर्व प्रकारचे डेव्हलपमेंट करून नविन इमारतीचे बांधकाम लिहून देणार यांनी करण्याचे ठरविले व लिहून देणार यांनी **मे. संस्कृती डेव्हलपर्स** या नावाची भागीदारी संस्था स्थापन केलेली आहे. सदर संस्थेचा मुख्य उददेश इमारत बांधून त्यातील फ्लॅट विविध ग्राहकांना विकण्याचा आहे.

११) वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर ओनरशिप तत्वानुसार इमारतीचे बांधकाम करून त्यातील निवासी सदनिका विक्री करणेचे हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना असुन मिळकतीचे बांधकामाचा नकाशा **जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे महसूल शाखा सी जे ३७४/२०१६ क्र. पमह/पीएम आर डी ए/एन ए/एस आर/१५९/२०१६ पुणे दि. २०/०१/२०१७** रोजी रहिवास प्रयोजनार्थ आकृषिक परवानगी देण्यात आलेली आहे. तसेच मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधीकरण, पुणे यांचेकडील **विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र जा. क्रमांक डी पी/बी एच ए ०७/२०१६/प्र क्र ६४६/एच ए व्ही/शाखा १/मौजे देहू/ग नं. १३४/दिनांक १८/०७/२०१६** अन्वये मिळालेले आहे. तसेच **महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग यांचेकडील आधिसुचना क्रमांक टीपीएस १८१५/१२०४/१३/प्र. क्र. ८७/१५ नवी १३ दिनांक ३१/०३/२०१५** रोजी रहिवास प्रयोजनासाठी रेखांकन व बांधकाम नकाशांना मंजुरी दिलेली आहे.

) लिहून देणार यांनी खालील परिशिष्ट १ मध्ये उल्लेख केलेल्या मालमत्तेवर बहुविध इमारती / इमारत बांधण्याचा प्रस्ताव मांडला व त्यास अनुसरून सदर मिळकतीवर "इंद्रायणी वाटिका" विंग ए, बी, सी व डी या नावाने प्रस्तावित इमारतीचे बांधकाम सुरु केले आहे.

१३) तसेच वर विकसन कराराचे अनुषंगाने लिहून देणार विकसनकर्ता प्राप्त अधिकारास अनुसरून त्यांना सदर प्रस्तावित इमारतीमधील त्यांचे मालकीच्या सदनिका / कार्यालये / दुकाने या प्रस्तावित खरेदीदारास विकण्याचे एकमेव संपूर्ण हक्क व अधिकार आहेत तसेच त्यासंदर्भात तसे विक्री करारनामे करून त्याचा संपूर्ण मोबदला स्वीकारण्याचे अधिकार देखील त्यांना प्राप्त झाले आहेत.

१४) त्यानुसार प्रस्तुत लिहून घेणार यांनी सदर इमारतीत फ्लॅट खरेदी करण्याचे उद्देशाने लिहून देणार यांचेकडे सदर मिळकतीचे मालकी हक्काबाबतची सर्व कागदपत्रे, दस्तऐवज, आणि अस्थायी योजनांशी संबधित शीर्षकांचे सर्व कागदपत्र तसेच सदर इमारतीचे मंजूर नकाशे तसेच इतर सर्व कागदपत्रे आणि तपशील आणि ज्यांचा उल्लेख **दि रियल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) ॲक्ट २०१६** (ज्याचा उल्लेख येथून पुढे "**सदर कायदा**" असा केलेला आहे) आणि त्याखाली केलेले नियम व विनियम इ. चे अवलोकन केले आहे आणि सदर कागदपत्रे प्रस्तुत दस्तास परिशिष्ट म्हणून त्यास सामील केले आहेत.

१५) आणि खालील परिशिष्ट १ मध्ये नमूद केलेल्या मालमत्तेशी संबंधित विकासक/लिहून देणार याचे वकिलांच्या वतीने देण्यात आलेल्या शोध अहवालाची प्रत आणि त्याच्या मते व त्यानुसार त्याच्या अवलोकनासाठी उपलब्ध असलेल्या कागदपत्रांनुसार सदर मिळकत हि निर्वेध व निजोखमी असल्याची खात्री व भरवसा दिलेला आहे तसेच सदर मिळकतीचे मालकी हक्कात कोणताही दोष नसल्याची खात्री दिली आहे तसेच सदर मिळकत हि विकसन करणेसाठी स्वच्छ आणि विक्रीयोग्य आहे असे शीर्षक दिले आहे व त्यास अनुसरून लिहून देणार यांना सदर मिळकतीतील प्रस्तावित सदनिका विक्री करण्याचे संपूर्ण हक्क व अधिकार आहेत.

१६) आणि प्रस्तुत लिहून देणार यांनी प्रस्तुत गृहप्रकल्प हा सदर कायद्याचे तरतुदीस अनुसरून रिअल इस्टेट नियामक प्राधिकरण यांचेकडे **रजिस्टर नं**. ---------- अन्वये नोंदविलेला आहे. सदर नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत परिशिष्ट एफ सोबत जोडली आहे.

१७) आणि प्रस्तुत लिहून घेणार यांनी नमूद सर्व कागदपत्रे आणि योजनांची पडताळणी केल्यानंतर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडे सदर मिळकतीत होत असलेल्या इमारतीमधील एक फ्लॅट खरेदी देण्याची विनंती केली व सदर विनंती लिहून देणार यांनी मान्य करून "**इंद्रायणी वाटिका" ए बिल्डींग** मधील फ्लॅट नं. -------- यांसी एकूण कार्पेट क्षेत्र ------------ चौरस मी., एनक्लोसड/ बंद बाल्कनी यासी क्षेत्र ---------- चौ. मी., ड्राय बाल्कनी -------- चौ. मी., तसेच लगतचे टेरेस यांसी एकूण

क्षेत्र -------चौ. मी. कार्पेट क्षेत्र, लॉबी ------ चौ. मी. एकूण कार्पेट ------- चौ. मी. म्हणजेच ---------- चौ. फूट कार्पेट, मंजूर प्लॅननुसार ॲलोट करण्याचे ठरले (ज्याचा उल्लेख येथून पुढे "**सदर फ्लॅट**" असा केलेला आहे व ज्याचे सविस्तर वर्णन येथून पुढे **परिशिष्ट २** मध्ये केले आहे.)

१८) लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यान सदर सदनिकेच्या किमतीबाबत विचार विनिमय होऊन सदर सदनिकेची **एकूण किंमत रक्कम रुपये ----------/- (अक्षरी रक्कम रुपये --------------------)**

.

२ फ्लॅट मिळकत हि लिहून देणार यांनी सदर एकूण किमतीस करारनामा दस्ताने खरेदी देण्याचे मान्य व कबूल करून हा करा .

लिहून देणार यांना मुद्रांक शुल्कासाठी देय शुल्क, नोंदणी शुल्क, सेवा कर, व्हॅट, लागू असल्यास तसेच जीएसटी, आणि अन्य कर, त्या युनिटच्या क्षेत्रानुसार किंवा राज्य किंवा केंद्र सरकार किंवा इतर कोणत्याही प्राधिकरणाने लावलेले इतर सर्व कर ई. या रकमा देण्याच्या आहेत तसेच सदर सर्व रकमा या सदर सदनिकेचा फ्लॅट / युनिट / अपार्टमेंट ताब्यात घेण्यापूर्वी लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांना अदा करावयाच्या आहेत.

१९) आणि सदर कायद्याचे/उक्त अधिनियमाच्या कलम १३ अन्वये लिहून देणार यांनी सदर फ्लॅट चा लेखी विक्री करारनामा लिहून घेणार यांचेसोबत करून त्या कराराची अंमलबजावणी करणे आवश्यक आहे सदर करारनामा हा नोंदणी कायदा १९०८ चे तरतुदीनुसार नोंदणीकृत करावयाचा आहे. तसेच सदर करार आणि त्यातील सर्व मजकूर लिहून घेणार यांनी वाचला आहे आणि त्यांना त्यांच्या स्थानिक ज्ञात भाषेत तसेच इंग्रजीत समजावून सांगितलेला आहे व तो लिहून घेणार यांना तो मान्य व कबूल आहे.

आता विक्रीच्या संदर्भातील प्रस्तुत करारनाम्याच्या अटी व शर्ती खालीलप्रमाणे-

०१) प्रस्तुत लिहून देणार म्हणजेच डेव्हलपर संबंधित स्थानिक संस्थाद्वारे मान्यताप्राप्त प्लॅन, डिझाइन आणि विनिर्देशानुसार प्रस्तावित "**इंद्रायणी वाटिका**" हा गृहप्रकल्प बांधतील तसेच सदर प्रकल्पात एकूण ४ इमारती असतील त्या बिल्डींग ए, बी, सी व डी या नावाने ओळखल्या जातील. परंतु भविष्यात सदर इमारतीचे आराखड्यामध्ये काही बदल करावयाचा झाल्यास किंवा त्या कारणाने लिहून घेणार यांना देय असलेल्या फ्लॅट मध्ये फेरबदल होत असल्यास लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांची लेखी स्वरुपात पूर्व संमती घेणे आवश्यक आहे. परंतु सक्षम अधिकारी किंवा संस्था

यांचे आदेशान्वये तसा फेरबदल अथवा वाढ होत असल्यास त्याकामी लिहून घेणार यांचे संमतीची आवश्यकता राहणार नाही.

१(ए) आणि त्यास अनुसरून लिहून घेणार यांनी सदर फ्लॅट खरेदी करण्यास सहमती दर्शविली आणि त्यानुसार लिहून देणार यांनी खालील **परिशिष्ट २** मध्ये तपशीलवार नमूद **फ्लॅट नं**. -------- हा **एकूण रक्कम रुपये** ------------------ /- **(अक्षरी रक्कम रुपये** ------------------------ **फक्त)** ला खरेदी देण्याचे मान्य केले तेच सदर किमतीत सामाईक सुविधा यामधील हक्क आणि सदर इमारतीमधील इतर सर्व सुखसोयी ई. (ज्याचे सोबतचे अनुसूचीमध्ये अधिक विशेषतः वर्णन केलेले आहे) बाबींचा समावेश आहे.

१(बी) भरणा तपशील: -

खाली नमूद केलेप्रमाणे लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वर नमूद एकूण खरेदी मोबदला देण्याचे मान्य व कबूल केले आहे.

तसेच लिहून देणार यांनी याद्वारे स्पष्ट केले आहे की, लिहून देणार हे खाली नमूद देय मोबदल्याचा क्रम हा बांधकामाच्या वेगवेगळ्या टप्प्यांत किंवा लिहून घेणार यांचा फ्लॅट स्थित असलेल्या इमारतीच्या कामाच्या कालक्रमानुसार बदलू शकतील.

प्रस्तुत लिहून घेणार याद्वारे सदर फ्लॅट नं. ----- जो फ्लोर प्लॅनमध्ये दर्शविल्याप्रमाणे आणि उक्त इमारतीत "परिशिष्ट" म्हणून चिन्हांकित केले (ज्याचा उल्लेख येथून पुढे संपूर्ण दस्तात **'<u>सदर फ्लॅट</u>'** असा केलेला आहे.) खरेदी करण्यास सहमत आहे. लिहून घेणार हे सदर फ्लॅटची **एकूण खरेदी रक्कम रुपये** --------------------- **(अक्षरी रक्कम रुपये** ---------------------- **फक्त)**

-

अ.क्र. रक्कम (रुपये)	**(% स्लॅब)**	**तपशील-**
१. रु. ------------ /-	१०%	प्रस्तुत कराराच्या नोंदणीपूर्वी देय.
२. रु. ------------ /-	२०%	प्रस्तुत करार नोंदणी करतेवेळी देय.
३. रु. ------------ /-	१५%	प्लिंथ / फाऊंडेशन स्टेजवर देय.
४. रु. ------------ /-	५%	पहिल्या स्लॅबवर किंवा त्यापूर्वी देय.
५. रु. ------------ /-	५%	तिसरा स्लॅबवर किंवा त्यापूर्वी देय.
६. रु. ------------ /-	५%	पाचव्या स्लॅबवर किंवा त्यापूर्वी देय.
७. रु. ------------ /-	५%	सातव्या स्लॅबच्या वेळी किंवा त्यापूर्वी देय.
८. रु. ------------ /-	५%	आठव्या स्लॅबच्या वेळी देय.
९. रु. ------------ /-	१०%	वीटबांधकाम आणि इतर संबंधित कामाच्या सुरूवात करण्यापूर्वी देय.

१०. रु. ------------ /- १०% प्लास्टर आणि इलेक्ट्रीकलचे काम व इतर संबंधित कामास प्रारंभ करण्याआधी देय.

११. रु. ------------ /- ५% फरशीकाम व इतर संबंधित कामास प्रारंभ करण्यापूर्वी देय.

१२. रु. ------------ /- ५% ताब्यात देतेवेळी देय.

एकूण रक्कम रु. ----------/ - (अक्षरी रक्कम रुपये ------------- ------------ फक्त),

----

येणेप्रमाणे सदर रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देनेची आहे हि या कराराची मुख्य अट आहे.

१(सी) वरील एकूण किंमत हि सर्व कर वगळता आहे (ज्यामध्ये लागू असणारा व्हॅट व सेवाकर आणि सेस, जीएसटी ई. द्वारे लिहून देणार यांनी दिलेला कर, देय किंवा दिलेला कराचा समावेश आहे आणि जर राज्यात किंवा कोणत्याही कायद्यानुसार अनिवार्य केले असल्यास फ्लॅट / युनिट / अपार्टमेंट यांच्या ताब्यात सोपवण्याच्या तारखेपर्यंत प्रमोटरने देय असलेल्या प्रकल्पाच्या बांधकामाच्या आणि कार्यालयाच्या संबंधात लावलेले इतर कर.)

१(डी) सक्षम प्राधिका-यांना देय विकास शुल्क किंवा इतर कोणत्याही वाढीमुळे सक्षम प्राधिकाराकडून लावला किंवा लादला जाऊ शकतो अशा शुल्कामुळे वाढीव किंमत/वाढ वगळता वरील संपूर्ण मोबदला हा एस्केलेशन-मुक्त आहे. तसेच लिहून देणार हमी देतात कि, भविष्यात स्थानिक संस्था / सक्षम प्राधिकरणाने लावलेले विकास शुल्क, किंमत, किंवा कर वाढवण्याकरिता आदेश केल्यास तशा वाढीव रकमेची लिहून घेणार यांना मागणी करतेवेळी मागणीपत्रासोबत लिहून देणार यांनी तश्या अधिसूचना / आदेश / नियम ई. ची पत्र सादर करतील, तसेच सदर वाढ हि सदर आदेशानंतरच्या देयकांवर लागू होईल.

१ (ई) लिहून देणार त्याच्या संपूर्ण विवेकबुद्धीने, त्याआधीच्या काळात जे लिहून देणार यांनी मान्य केले असेल त्याप्रमाणे सुरुवातीच्या रकमेपैकी देय हफ्ते हे मुदतीपूर्वी दिल्यास/अदा केल्यास लिहून घेणार द्वारे देय असलेल्या समान हप्त्यांच्या रकमेत सूट दिली जाऊ शकते. सदर सवलत देण्याची तरतूद आणि अशा सवलतीचा दर लिहून देणाराने लिहून घेनारास मंजूर केल्या नंतर कोणत्याही पुनरीक्षण अथवा बंद करण्याचे अधीन राहणार नाही.

१ (एफ) लिहून देणार यांनी बिल्डिंग पूर्ण झाल्यानंतर आणि सक्षम प्राधिका-यांनी भोगवटापत्र मंजूर केल्यानंतर लिहून घेणार यांना खरेदी दिलेल्या सदनिकेचा अंतिम कार्पेट क्षेत्राची पुष्टी करून देतील तसेच त्यामध्ये काही बदल होत असल्यास तसा बदल एकूण क्षेत्राच्या ३ टक्क्यापर्यंत अधीन राहून ग्राह्य धरण्यात येईल. कॉंपेट क्षेत्रासाठी देय असलेली वरील एकूण किंमत लिहून देणार यांचे पुष्टीवरून पुनःगणित केले जाईल. जर लिहून घेणार यांना दिलेल्या मर्यादेच्या आत कार्पेट क्षेत्रात काही घट झाली असेल तर लिहून देणार, हे जास्तीची रक्कम हि दिलेल्या तारखेपासून,

नियमानुसार विनिर्दिष्ट वार्षिक व्याज दराने ४५ दिवसांच्या आत लिहून घेणार यांना परत करेल. तसेच लिहून घेणार यांना देण्यात आलेल्या सदनिकेच्या कार्पेट एरियामध्ये वाढ झाल्यास, लिहून देणार हे सदर अतिरिक्त क्षेत्राची जादा रक्कमेची मागणी लिहून घेणार यांचेकडे करतील व ती लिहून घेणार यांनी देण्याची आहे. हे सर्व आर्थिक देवाण घेवाण हि करारानुसार मान्य केलेल्या दराने केले जातील.

२.१) लिहून देणार याद्वारे सर्व नियम, अटी, निश्चिती आणि कोणत्याही मर्यादा असल्यास पाळण्याचे मान्य करतात, ज्या संबंधित प्राधिकरणाने मंजुरीच्या वेळी, किंवा त्यानंतरच्या योजना मंजूर करतेवेळी किंवा सदर फ्लॅट / युनिट ताब्यात देण्यापूर्वी केलेल्या आहेत किंवा असतील.

२.२) सदर कराराची मुदत व प्रकल्प मुदतीचा कालावधी हा लिहून देणार व घेणार यांचेसाठी सदर कराराचा मुख्य भाग आहे व राहील. तसेच लिहून देणार हे ठरलेल्या मुदतीत इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून देतील तसेच सदनिकेचा ताबा लिहून घेणार यांना देतील तसेच सदरचे प्रस्तावित इमारतीचे भोगवटापत्र मिळवून सर्व सामाईक सुखसुविधा गृहनिर्माण सोसायटीस हस्तांतरित करतील. त्याचप्रमाणे, "पेमेंट प्लॅन" मध्ये उपरोक्तप्रमाणे लिहून घेणार यांनी ठरलेल्या मुदतीत संपूर्ण देय खरेदी रक्कम लिहून देणार यांना अदा करावयाची आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी भरणा तपशिलात नमूद हफ्ते तसेच सर्व कराच्या रकमा ई. ठरलेल्या मुदतीत लिहून देणार यांना न दिल्यास, लिहून घेणार देय तारखेपासून, हे महाराष्ट्र रिअल इस्टेट (नियमन व विकास) (रिअल इस्टेट प्रोजेक्ट्सची नोंदणी, रिअल इस्टेट एजंट्सची नोंदणी, व्याज दर आणि वेबसाइटवरील प्रकटीकरण) नियम, २०१७ च्या नियम १८ अनुसार लिहून देणार यांना व्याज देण्यास जबाबदार राहतील.

३) लिहून देणार येथे घोषित करतात की, आजमितीस उक्त जमिनीच्या संदर्भात सरकारी नियमानुसार फ्लोअर स्पेस इंडेक्स (एफएसआय) हा ११०४३.७७ चौरस मीटर एवढा उपलब्ध आहे तसेच लिहून देणार यांनी एकूण फ्लोअर स्पेस इंडेक्स (एफएसआय) पैकी ९४९८.६५ चौरस मीटर चा उपयोग करून प्रस्तुत बांधकाम करण्याचे ठरविले आहे. तसेच वर नमूद एकूण उपलब्ध एफएसआय पैकी उर्वरित एफएसआयचा वापर हे लिहून देणार भविष्यात बांधकाम नकाशे रीवाईज करून वापरणार आहेत. तसेच डेव्हलपमेंट कंट्रोल रेग्युलेशनमध्ये नमूद केल्यानुसार किंवा वाढीव एफएसआयच्या अपेक्षेनुसार विविध योजनांची अंमलबजावणी करून भविष्यासाठी, जे भविष्यात उपलब्ध होईल, ते विकास नियंत्रण नियमात बदल करतील, जे त्या प्रकल्पावर लागू आहे त्याचा लाभ घेऊन देखील बांधकाम करण्याचे ठरविले आहे. वर नमूद प्रमाणे लिहून देणार यांनी प्रोजेक्टवर त्याच्याद्वारे वापरण्यासाठी प्रस्तावित असलेल्या फ्लोअर स्पेस इंडेक्सचा खुलासा केला आहे व त्यास अनुसरून लिहून घेणार यांनी सदर सदनिका विकत घेण्याचे ठरविले आहे. तसेच वर नमूद प्रस्तावित एफएसआय फक्त लिहून देणार यांचे मालकीचा असेल हि बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबूल आहे.

४.१) जर लिहून देणार प्रोजेक्ट पूर्ण करण्यासाठी आणि सदनिका / युनिट चा ताबा लिहून घेणार यांना देण्यास दिलेल्या मुदतीत अयशस्वी ठरल्यास, विलंबाच्या प्रत्येक महिन्यासाठी, नियमानुसार विनिर्दिष्ट केलेल्या नियमानुसार लिहून घेणार यानी दिलेल्या संपूर्ण रकमेवर ताबा देईपर्यंत व्याज देण्यास पात्र राहतील. तसेच लिहून घेणार यांनी मोबदला तपशिलात नमूद केलेप्रमाणे देय मुदतीत लिहून देणार यांना पेमेंट न केल्यास, लिहून घेणार हे देय तारखेपासून सदर कायद्याचे नियमामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे संपूर्ण देय रकमेवर करारनामाच्या अटींनुसार व्याज देण्यास पात्र असतील.

४.२) उपरोक्त दिलेल्या उप-कलमाच्या संदर्भात व्याज वसूल करण्याच्या लिहून देणार यांचे हक्कात कोणतीही बाध न येता, जर लिहून घेणार यांनी ठरलेल्या मुदतीत खरेदी रक्कम लिहून देणार यांना न दिल्यास तसेच सदर सदनिकेपोटी संबधित स्थानिक प्राधिकरण आणि इतर खर्चांनुसार आकारलेल्या करांचा देय सर्व रकमा ई. वेळेवर व ठरलेल्या मुदतीत लिहून देणार यांना न दिल्यास आणि हप्त्याच्या देयकांचे तीन डीफॉल्ट केल्यास लिहून देणार यांना प्रस्तुतचा करार रद्द करण्याचे संपूर्ण हक्क व अधिकार राहतील.

अ) त्याकामी लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना, देण्यात आलेल्या पत्त्यावर पोस्टाने १५ दिवसाचे मुदतीसह रीतसर पत्र पाठवून आणि मेलद्वारे माहिती पाठवतील कि, लिहून घेणार यांनी करारातील अटी आणि नियमांचा भंग केला आहे व त्याकारणाने प्रस्तुत करारनामा रद्द करण्याचा लिहू देणार यांचा उद्देश आहे. नोटिसाच्या कालावधीत लिहून देणार यांनी उल्लेख केलेल्या उल्लंघनाच्या दुरुस्त्या करण्यास लिहून घेणार अपयशी ठरल्यास, अशा नोटीसच्या कालावधीच्या शेवटी, लिहून देणार यांना हा करार समाप्त करण्याचा अधिकार असेल.

ब) आणखी असे की, या कराराच्या समाप्तीनुसार उपरोक्तप्रमाणे, लिहून देणार हे करारनामा रद्द झालेपासून ३० दिवसांचे मुदतीत लिहून घेणार यांना त्यानी दिलेल्या एकूण रकमेच्या १०% रक्कम वजावट करून उर्वरित रक्कम लिहून घेणार यांना परत करतील. त्यांनतर सदर सदनिकेवर लिहून घेणार यांचा कोणताही हक्क व अधिकार असणार नाही व कायद्याने राहणार देखील नाही.

५) उक्त इमारतीमधील लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे सदनिकेस दिलेले फ्लोअरिंग आणि सॅनिटरी फिटिंग्ज व सुविधा यांच्या तपशीलवार उल्लेख सोबत जोडलेल्या 'एनेक्शर' ई मध्ये केलेला आहे.

६. प्रस्तुत लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना प्रस्तुत सदनिकेचा ताबा दि. ३१/१२/२०२२ पूर्वी किंवा त्यापूर्वी देतील. तसेच जर लिहून देणार हे सदर मुदतीत लिहून घेणार यांना सदर फ्लॅटचा ताबा त्याच्या नियंत्रणाबाहेर कृतीमुळे आणि उपरोक्त तारखेस त्याच्या एजंटच्या कारणास्तव न देऊ शकल्यास, लिहून देणार हे सदर फ्लॅट संदर्भात आधीच प्राप्त केलेल्या रकमेची व्याजासह परतफेड करण्याची जबाबदार लिहून देणार यांचेवर असेल. लिहून देणाराने लिहून घेणार ग्राहकास विशेषतः समजावून सांगितले आहे की, सर्व आवश्यक त्या पायाभूत सुविधा आणि सुविधा जे लेखी स्वरूपात विशेषतः उल्लेखण्यात आले आहेत त्या सदर सदनिकेचा ताबा घेण्याच्या तारखेपासून १२ महिन्यांत पूर्ण होतील. सदर बाब लिहून देणाराने घेणारास फ्लॅटसाठी

अर्ज करण्याच्या वेळी येथे उल्लेखित केली आहे. आणखी असे सांगितले आहे की, जर लिहून देणार यांनी या नमूद कालावधीमध्ये दिलेल्या कालावधीच्या अनुसार उक्त यूनिटचे/ फ्लॅटचा ताबा देण्यास अपयशी ठरल्यास, आणखी 6 महिने मुदत वाढवण्यास परवानगी दिली जाईल किंवा उक्त युनिटच्या बांधकाम पूर्ण करण्यास परवानगी दिली जाईल किंवा जर प्रस्तावित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणेकामी खाली नमूद कारणामुळे विलंब झाला तर जी खालीलप्रमाणे-

i) युद्ध, नागरी खोडी किंवा नैसर्गिक आपत्ती;

ii) शासकीय आणि / किंवा इतर सार्वजनिक किंवा सक्षम प्राधिकारण / न्यायालयाची कोणतीही सूचना, आदेश, नियम, अधिसूचना.

iii) विविध वैधानिक संस्था आणि प्राधिकरणांचे नियम, नियमावली, उप-नियमांमध्ये वेळोवेळी बदल करणे जे प्रकल्पाच्या विकासावर परिणाम करत आहेत.

iv) पुणे महानगर पालिकेच्या किंवा इतर कोणत्याही सार्वजनिक संस्था किंवा प्राधिकरण, ज्यामध्ये लिफ्ट, वीज आणि पाणी कनेक्शन आणि मीटरसारख्या सेवांची आवश्यक प्रमाणपत्रे / एनओसी / परवानगी / लायसन्स / कनेक्शन उपलब्ध करून देणे किंवा देणे यासाठी विलंब झाल्यास.

V) लिहून घेणार यांनी मोबदला रक्कम देण्यास विलंब केल्यास (तसेच लिहून देणार यांचे प्रस्तुत करारनामा रद्द करण्याचे हक्कास कोणतीही बाध न येता).

i) पोलाद, अन्य बांधकाम साहित्य, पाणी किंवा विद्युत पुरवठा याची उपलब्धता न झाल्यास;

Vii) लिहून घेणार याचे वतीने व आवश्यकतेनुसार कोणतीही अतिरिक्त कार्य / जोडणी करणे आवश्यक आहे त्या कारणास्तव.

७.१) फ्लॅटचा ताबा घेण्याची प्रक्रिया: - सक्षम अधिका-याकडून भोगवटाप्रमाणपत्र मिळालेनंतर आणि लिहून घेणार यांनी संपूर्ण मोबदला दिलेनंतर लिहून देणार यांनी ताबा घेणेसंदर्भात लिहून घेणार यांना लेखी नोटिसीने कळविण्याचे आहे व ३ महिन्याचे कालावधीत ताबा घेण्यासाठी येण्याचे कळविण्याचे आहे. लिहून देणार यांनी कोणत्याही तरतुदी, औपचारिकता, कागदपत्रांची पूर्तता न केल्यास लिहून घेणार यांना नुकसान भरपाई देण्यास हमी दिली आहे. लिहून घेणार यांनी ग्रामपंचायत किंवा अशा कोणत्याही प्राधिकरणाने त्यांच्या किंवा लिहून देणार किंवा खरेदीदार / कंपनीच्या संघटनेने निर्धारित केल्यानुसार, देखभाल शुल्क आणि अशा इतर शुल्के वेळोवेळी देण्याची आहेत. लिहून देणाराने निर्धारित केल्याप्रमाणे लिहून घेणार यांनी सदनिकेचा ताबा मिळालेनंतर सदर सदनिकेसाठीचा देखभाल खर्च व इतर शुल्काचा भरणा करण्याचे मान्य केले आहे.

७.२) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांनी दिलेल्या लेखी नोटीसच्या १५ दिवसांच्या आत फ्लॅट राहण्यालायक आहे असे कळविल्यानंतर सदर फ्लॅटचा ताबा घेण्याचा आहे.

७.३) फ्लॅटचा कब्जा घेण्यासाठी लिहून घेणार हे नोटीस मुदतीत अपयशी झाल्यास त्यानंतर उल्लेखित खंडानुसार लिहून देणार कडून लिखित सूचना मिळाल्यानंतर, लिहून घेणार हे आवश्यक नुकसानभरपाई दस्त, हमीपत्र व अशा इतर दस्तऐवजीकरणाची

अंमलबजावणी करून ताब्यात घेतील. परंतु नमूद मुदतीत करारानुसार लिहून घेणार हे नमूद केलेल्या कलमात दिलेल्या वेळेत ताबा घेण्यास अपयशी ठरत असेल तरी सदर सदनिकेसाठी लागू असलेल्या देखभाल शुल्काची रक्कम देण्यास पात्र राहतील.

७.४) लिहून घेणार यांना फ्लॅट / युनिट चा ताबा दिलेल्या तारखेपासून ५ वर्षांच्या आत, लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना फ्लॅट किंवा इमारतिचे बांधकामात काही दोष आल्यास कि ज्यामध्ये फ्लॅट / युनिट / अपार्टमेंट वसलेले असेल व असा दोष कारागिरी, गुणवत्ता किंवा सेवेच्या तरतूदीमुळे झालेला कोणतीही दोष असेल, तर अशा दोषांची दुरुस्ती हि लिहून देणार यांनी स्वतःच्या खर्चाने सुधारणा व दुरुस्ती करून देण्याची आहे.

अ) लिहून घेणार हमी आणि वचन देतो कि, कोणत्याही अंतर्गत तसेच बाह्य भिंती किंवा इमारतीचे बांधकाम किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाची तोडफोड करणार नाही, तसेच त्यास व्यापक आंतरिक बांधणी किंवा बांधणीचे बांधकाम करणे ज्यामुळे त्याला नुकसान होऊ शकते, यामुळे संपूर्ण इमारत किंवा संपूर्ण इमारतीचे संरचना किंवा बांधकामास नुकसान होऊ शकते. हि सावधगिरी व काळजी घेण्याकरिता लिहून घेणार अपयशी झाल्यास, या कराराच्या आवश्यक मुदतीचा व शर्तीचा भंग होईल, ज्यायोगे त्याअंतर्गत दिवाणी आणि फौजदारी खटला दाखल करण्यात येईल.

ब) वर नमूद केलेल्या उपरोक्त कलमातील डीफॉल्ट प्रकरणात वगळता, युनिट ताब्यात घेतल्यानंतर आणि निर्धारित वेळेत निश्चित केल्याप्रमाणे, फ्लॅट किंवा इमारतिचे बांधकामात काही दोष आल्यास कि ज्यामध्ये फ्लॅट / युनिट / अपार्टमेंट वसलेले असेल व असा दोष कारागिरी, गुणवत्ता किंवा सेवेच्या तरतूदीमुळे झालेला कोणतीही दोष असेल, तर अशा दोषांची दुरुस्ती हि लिहून देणार यांनी स्वतःच्या खर्चाने सुधारणा व दुरुस्ती करून देण्याची आहे. आणि जर अशा दोषांचे नुकसान करणे शक्य नसेल तर, लिहून देणार यांचेकडून कायद्याच्या तरतुदीप्रमाणे अशा दोषासाठी नुकसान भरपाई देण्यास पात्र असतील, जेव्हा सदर इमारतीची सदर कालावधीत नियमीत देखरेख केली असेल व लिहून घेणाराने चांगल्या परिस्थितीत आणि इमारत दुरुस्तीत ठेवण्यासाठी योग्य काळजी घेतली असेल तेव्हा. विशेष करून उपरोक्त अपार्टमेंट किंवा त्यातील फिटिंग्जमधील कोणत्याही स्वरूपातील कोणत्याही फेरबदलांची अंमलबजावणी केली जाणार नाही. लिहून घेणार याद्वारे मान्य करण्यात आले आहे की, सदनिकेमधील कोणत्याही वस्तूमध्ये कोणतीही फेरबदल करू नये, जसे पाईप्स, वॉटर सप्लाय कनेक्शन किंवा स्नानगृह, शौचालये आणि स्वयंपाकघरात कोणत्याही स्वरुपाचे किंवा फेरबदल करावयाचे नाहीत, ज्यामुळे पाण्याचा ताण पडतो. जर अशी कोणतीही कामे लिहून देणार यांचे लेखी संमतीशिवाय केली गेली तर, दोष उत्तरदायित्व आपोआप शून्य होईल.

८) येथे दोष शब्द म्हणजे केवळ लिहून देणार यांनी बांधकाम करतेवेळी दुर्लक्ष केल्याच्या कारणामुळे निर्माण होणारे दोष आणि याचा अर्थ असा नाही की, सामान्य परिधान आणि झीज, सदनिकाधारक यांनी अपार्टमेंटचा केलेला निष्काळजी वापर, निसर्गाचे अभाव इ. फिटिंग्ज आणि फिक्स्चरमधील दोष, ती त्यात समाविष्ट नाहीत.

९) लिहून घेणार यांनी सदर फ्लॅट योग्य रितीने सांभाळण्याचा आहे व योग्य ती काळजी घेण्याची आहे व मर्यादित नसलेल्या सर्व आवश्यक त्या सर्व गोष्टी जसे फ्लॅटमधील टाईल्समध्ये पाणी झिरपणे टाळण्यासाठी वेळोवेळी पांढरे सिमेंट भरणे. याशिवाय लिहून देणार यांनी दिलेली निर्मात्याची वॉरंटी दोषयुक्त दायित्व कालावधीच्या आधी संपुष्टात येईल जर अपार्टमेंट / बिल्डिंग / फेज / विंगच्या देखरेखीखाली समाविष्ट केले असल्यास आणि जर वार्षिक देखभालीचा करारनामा / नूतनीकरण केला नाही अशा स्थितीत निर्माण होणार्या दुरुस्तीस लिहून देणार जबाबदार राहणार नाही.

१०) संपूर्ण प्रकल्पात विक्रेते / निर्मात्यांद्वारे दिलेली वचनबद्धता आणि वॉरंटीच्या आधारावर गृहीत डिझाईन व निर्माण केले गेले आहे की, सर्व उपकरणे, फिक्स्चर्स आणि फिटिंग्ज देखभाल आणि वॉरंटी कॉण्ट्रॅक्ट्सद्वारे संरक्षित ठेवण्यात येतील आणि ते टिकाऊ असतील आणि सोयीस्कर कार्य स्थितीत राहतील ज्यामुळे सदर वॉरंटी सामाईक सुविधा व इमारत यांना लागू असेल तिथे वॉरंटी चालू ठेवता येईल.

११) लिहून घेणार हे सदर सदनिका/फ्लॅट किंवा त्याचा काही भाग ज्यासाठी तो विकत घेण्यात आला असेल म्हणजेच त्या निवासी अथवा इतर प्रयोजनासाठी वापरण्यास परवानगी दिली आहे. तसेच पार्किंग ची जागा हि स्वत:ची गाडी ठेवण्यासाठी किंवा पार्किंग करण्याच्या हेतूसाठी पार्किंगची जागा वापरनेची आहे.

१२) लिहून घेणार यांनी इमारतीमधील अन्य सदनिका खरेदीदार यांचेसोबत गृहनिर्माण सोसायटी किंवा असोसिएशनच्या नावाने सोसायटी स्थापन करणेसाठी भाग घेण्याचा आहे तसेच सदर सोसायटी हि लिहून देणार यांनी ठरवून दिलेल्या नावाने ओळखली जाणार आहे आणि त्याबाबत लिहून देणार हे वेळोवेळी निर्णय घेतील आणि या कारणासाठी वेळोवेळी नोंदणी आणि / किंवा सदस्यत्वासाठी अर्ज आणि अन्य कागदपत्रे आणि कागदपत्रे निर्मितीसाठी आणि सोसायटी किंवा मर्यादित कंपनीच्या नोंदणीसाठी आणि प्रस्तावित सोसायटीचे उप-कायद्यांसह सदस्य होण्यासाठी आवश्यक असलेल्या कागदपत्रांची अंमलबजावणी करणे व त्यावर सह्या करणे योग्यरित्या भरणे, स्वाक्षरी करणे आणि सर्व कागदपत्र तयार करून लिहून देणार यांना सात दिवसांच्या आत परत करणे जेणेकरून लिहून देणार यांना सोसायटीची नोंदणी करणे शक्य होईल. तसेच सहकारी सोसायटीच्या रजिस्ट्रारने किंवा आवश्यकतेनुसार, मसुदा उप-कायद्यात किंवा मेमोरॅन्डम आणि / किंवा संघटनेचे आराखड्यात कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले असल्यास, त्याबाबत लिहून घेणार यांनी ना हरकत देण्याचे आहे. तसेच लिहून देणार यांनी मूळ मालक व लिहून देणार यांचे सर्व अधिकार, शीर्षक आणि / किंवा इमारत किंवा सदनिकेचे इमारतीतील सर्व हक्क ई. प्रस्तावित स्थापन केलेल्या सोसायटी आणि त्याच्या सदस्यांच्या उन्नतीसाठी प्रकल्पाच्या विकासासाठी सोसायटीला हस्तांतरित करावयाचे आहेत ज्यामध्ये पूर्णतः सदनिका / युनिट स्थित असेल.

१३) लिहून देणार यांनी १५ दिवसांच्या आत सदर फ्लॅट राहण्यसाठी तयार आहे अशी नोटिस लिहून घेणार यांना दिलेनंतर संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने दिलेले स्थानिक कर, भत्ते शुल्कासारख्या इतर करांच्या रकमा (उदा. फ्लॅट / युनिट / अपार्टमेंटच्या चटई क्षेत्राच्या प्रमाणात) भाग खाली नमूद केलेल्या जमिनी व इमारतींचे व्यवस्थापन व देखभाल करण्यासाठी सरकारचे जल शुल्क, विमा, सामान्य दिवे, दुरुस्ती आणि शिपायांचे

वेतन, कंत्राटदार, चौकीदार, सफाई कर्मचारी आणि इतर सर्व खर्च आवश्यक देण्याची संपूर्ण जबाबदारी लिहून घेणार यांची राहील. गृहनिर्माण सोसायटी किंवा मर्यादित कंपनीची स्थापना होईपर्यंत आणि इमारतींची किंवा विंग त्याच्याकडे हस्तांतरित केली जात नाही तोपर्यंत, लिहून घेणार हे लिहून देणार यांनी निर्धारित केलेल्या जाणा-या आउटगोइंग अशा प्रमाणबध्द समभागांना देय करील. जोपर्यंत लिहून घेणार यांचे शेअर्स इतका आहे हे निश्चिंत होत नाही तो पर्यंत लिहून घेणार हे लिहून देणार यांना इमारत पूर्णत्वाचे तारखेपासून पहिल्या १२ महिन्यांच्या कालावधीसाठी प्राधान्यकृत मासिक योगदान देतील. सदर रकमेवर कोणतीहे व्याज लागू राहणार जाणार नाही व सदर रक्कम हि अंतिम सोसायटीची स्थापना होईपर्यंत लिहून देणार यांचे ताब्यात राहील व सोसायटी ची स्थापना झालेनंतर करारात नमूद खर्च जाता जि रक्कम उर्वरित असेल ती सोसायटीचे खात्यात वर्ग करण्यात येईल.

अ) वर नमूद केलेल्या देखभाल शुल्कात खालील गोष्टींचा समावेश असेल ज्यात त्याचा वापर केला जाऊ शकतो:

i) साफसफाई आणि स्वच्छता

ii) लिफ्ट्स, जनरेटर, सेव्हज ट्रिटमेंट प्लांट (एसटीपी), पम्पिंग सिस्टीम, वॉटर पंप, सीसीटीव्ही कॅमेरे, ऑरगॅनिक कचरा कन्व्हर्टर (ओडब्ल्यूसी), टँक क्लीनिंग, फायर फाइटिंग इक्विपमेंट, पीव्ही सोलर सिस्टीम, इंटरकॉमचे देखभाल ई.

Iii. उपरोक्त सर्व उपकरणे आणि उपकरणे चालवण्याचा खर्च (स्वतंत्र अपार्टमेंट / सदनिकासाठी विजेच्या जनरेटरचा पुरवठा वगळता), ज्या संबंधात इमारतीतील अन्य सदनिकाधारकासह समान भागांमध्ये मिळणा-या मालकाकडून देय होईल)

Iv. सोसायटीच्या इमारतीमधील सामाईक भागातील सामाईक भागासाठीची सामाईक विद्युत बिले.

V. सुरक्षा शुल्क

Vi. बागकाम शुल्क

Vii. खाजगी स्रोतांमधून विकत घेतलेले पाण्याचा खर्च आणि इतर सर्व संबंधित खर्च.

Viii. सामाईक सुखसोयीचा खर्च, क्लब हाउस ई. चा खर्च

Ix. प्रशासनाचा खर्च, पगार, वेतन, कमिशन, कामाच्या ऑर्डरची देयके, प्रकल्प पूर्ण झाल्यानंतर रोजच्या खर्चात काम करणार्या कर्मचा-यांना आणि विशेषतः या कारणास्तव विशेषतः नियुक्त केले आहे.

X गैर-कृषी कर, जर प्रकल्प पूर्ण झाल्यानंतर आणि इतर कोणताही कर आणि लागू असेल आणि पीएमसी किंवा संबंधित ग्रामपंचायत किंवा कोणतीही स्थानिक संस्था यांचा कर.

Xi युनिट पूर्ण झाल्यानंतर कीटक नियंत्रण खर्च.

Xii सामाईक सुविधा देखभाल खर्च आणि इलेक्ट्रिक स्विचेस / लाइट पॉइंट बदलण्यासाठी खर्च.

Xiii एलीवेटर दुरुस्ती आणि देखभाल करार, लिफ्ट तपासणी शुल्कासह

Xiv. बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर अग्निशमन प्रमाणपत्र

Xv. सोसायटीसाठी सांडपाणी प्रक्रिया प्रकल्पासाठी कार्यान्वयन आणि वीज शुल्क

Xvi. पूर्ण झाल्यानंतर इमारतीच्या प्रॉपर्टी टॅक्स

Xvii मालमत्तेचे इतर कर, कर, सेस इ.

Xviii कोणतेही अन्य वैधानिक शुल्क

ब) अशा पक्षांदरम्यान हे मान्य केले आहे की उपरोक्त देखभाल रकमेमध्ये खाली नमूद केलेल्या गोष्टींचा समावेश नसेल, आणि लिहून घेणार किंवा सोसायटी एकतर वैयक्तिकरित्या किंवा कोणत्याही नियुक्त एजन्सीद्वारा, खालील खर्च उचलून घ्यावा लागेल, पूर्णपणे भिन्न योगदानापासून लिहून घेणार यांनी केलेल्या देखभाल रकमेव्यतिरिक्त किंवा ज्याला उपरोक्त देखभाल शुल्काचा केवळ रकमेचा वाटा दिला नाही तर तो लिहून देणार यांचेकडून समायोजित केला जाऊ शकतो.

i. इमारत / अपार्टमेंट / उपकरणे / यंत्रसामग्री, चोरी, अग्नी इत्यादीसाठी आणि अशा इतर कोणत्याही खर्चासाठी विमा,

ii. गळतीसाठी इमारतीची दुरुस्ती, मालमत्तेस टिप किंवा त्याच्या कोणत्याही भागास.

Iii. युनिटसाठी किंवा संपूर्ण इमारतीसाठीचा दुरुस्ती खर्च

क) उपरोक्त कलम (ए) मध्ये नमूद केलेल्या रकमेची देखभाल, लिहू देणारद्वारा एका वेगळ्या खात्यात ठेवली जाईल, आणि लिहून देणाराने सूचीबद्ध केलेल्याप्रमाणेच वापरली जाईल आणि ती फक्त प्रस्तावित प्रकल्पाच्या आणि इमारतीच्या सामान्य देखभालसाठीच केली जाईल. सदरची जबाबदारी हि गृहप्रकल्प सोसायटीकडे सोपविण्यापर्यंत लिहून देणार पार पडतील व प्रकल्पाची देखभाल कायम ठेवतील.

ड) लिहून घेणार यांनी संपूर्ण देखभाल खर्च व योजनेची संपूर्ण माहिती समजावून घेतली आहे. लिहून घेणार यांनी मान्य केले आहे, लिहून घेणार हे वेळचेवेळी देखभाल खर्चाची रक्कम जमा करतील जेणेकरून संपूर्ण इमारत किंवा प्रकल्पाची देखरेख हि पैशाचे अभावामुळे किंवा न भरल्यामुळे त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचा अडथळा येईल.

ई) तसेच वर नमूद देखभाल खर्च हा संपूर्ण इमारतीचे देखभालीसाठी अपुरा पडत असल्याची लिहून देणार यांची खात्री झाल्यास तसेच सुविधा, वीज, पाणी, निचरा, सांडपाणी, परिच्छेद, उद्याने किंवा त्यांची दुरुस्ती, यासाठी निधी अपुरा होत असल्यास अतिरिक्त शुल्क वसूल करणेकामी, प्रस्तुत लिहून घेणार हे लिहून देणार यांनी किंवा सोसायटी आणि / किंवा फेडरल सोसायटी यांनी लावलेल्या मागणीनुसार या अतिरिक्त शुल्कामध्ये योगदान देण्यास जबाबदार राहतील.

एफ) संपूर्ण यंत्रणा किंवा सर्वसाधारण सुविधा लिहून देणार किंवा सोसायटीद्वारे एकतर निवासी समुदायाच्या फायद्यासाठी संपूर्णपणे चालविली जात आहे. कोणत्याही परिस्थितीत लिहून घेणार यांनी उपरोक्त देखभाल खर्चाची रक्कम देण्यास टाळाटाळ करण्याची नाही व तसे केल्यास करारनाम्याचे अटींचे पालन केले नाही या कारणास्तव लिहून देणार हे प्रस्तुत करारनामा रद्द करण्याचे अधिकार राखून ठेवीत आहेत, अन्यथा या लिहून देणार यांना या कराराची अंमलबजावणी न करता उपलब्ध असलेल्या इतर उपायांना न जुमानता प्रत्येक महिन्याला २% व्याजाने देखभाल खर्च रकमेची वसूलीसह करण्याचे अधिकार राहतील. तसेच थकीत रक्कम हि सदर सदनिकेवर बोजा म्हणून राहील.

जी) प्रस्तुत लिहून देणार हे देखभाल खर्चाची रक्कम ठेवींद्वारे गुंतवणूक करून ठेवतील आणि या ठेवींपासून देखरेखीसाठी खर्च करीतील. उरलेली देखभाल खर्चाची रक्कम लिहून देणार द्वारा तयार करण्यात येणाऱ्या अंतिम गृहनिर्माण संस्थेच्या खात्यात हस्तांतरित केली जाईल. तसेच लिहून देणार किंवा गृहनिर्माण संस्था या सदरची रक्कम उपरोक्त नमूद केलेल्या व्याप्ती अंतर्गत सामाईक सुविधा / क्षेत्रे यांच्या दैनंदिन देखभाल खर्चासाठी करतील. लिहून घेणार मान्य करतात कि, सदरच्या निश्चित केलेल्या रकमा या तात्पुरत्या असतील आणि आवश्यक असल्यास, खर्च घटकांवर विचार

केल्यास, सदरच्या देखभाल खर्चाचे रकमेत वाढ केली जाईल परंतु त्यात लिहून घेणार यांचे वैयक्तिक फ्लॅट करिता लागू असणारा मालमत्ता कर आणि इतर स्थानिक कर, वैयक्तिक पाणी शुल्क / बिले आणि वैयक्तिक एमएसईडीसीएल बिले, अंतर्गत फ्लॅट चा देखभाल खर्च इ. चा समावेश असणार नाही व त्याची सर्व जबाबदारी हि लिहून घेणार यांची आहे व राहील.

१४) अंतिम हस्तांतरण: -

अ) लिहून देणार यांनी प्रस्तुत इमारतीचे तसेच इतर इमारतीचे सर्व विंग सह बांधकाम पूर्ण केल्यानंतर तसेच सदर इमारतीमधील सर्व सदनिका विक्रीपोटी सर्व सदनिकाधारक यांचेकडून संपूर्ण रकमेची वसुली झालेनंतर तसेच सर्व सदनिकाधारक यांनी इतर सर्व देय रकमा, पूर्ण देयके / शुल्के / अतिरिक्त वस्तूंचा खर्च / अतिरिक्त प्रीमियम्स इत्यादीसाठी खर्च लिहून देणार यांना दिलेनंतर लिहून देणार हे महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियम व विकास कायदा २०१२) चे कलम १९ अन्वये सदर इमारत किंवा त्याचा कोणताही भाग हा लिहून घेणार यांची अंतिम गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे योग्य तो दस्त करून कायम हस्तांतरित करून देतील.

ब) तसेच लिहून देणाराने उक्त जमिनीच्या लेआउटमध्ये बांधलेल्या इमारती / फेज/विंग खाली असलेल्या संपूर्ण अविभाजीत किंवा अविभाज्य जमिनीच्या संदर्भातील अंतिम हस्तांतरण दस्त (DEED OF CONVEYANCE) लिहून देणार हे हा प्रस्तावित को-ऑपरेटिव्ह हाउसिंग सोसायटीच्या नावे शेवटचे भोगवटापत्र/बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र संबंधित प्राधिकरणाकडून प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून/मिळालेपासून एक वर्षाच्या नोंदवून देतील. परंतु त्याकामी लिहून देणार यांचे नियंत्रणाबाहेरील परिस्थिती उद्भवल्याने किंवा त्या प्रसंगीच्या नियंत्रणाबाहेरील परिस्थिती आणि वाजवी विस्तारास अधीन राहून किंवा उर्वरित अपार्टमेंट्सचा निपटारा करण्यासाठी लिहून देणार यांचे अधिकारांनुसार, जर काही विलंब झाला तर तो वरील १ वर्षाचे मुदतीमधून वजा करणेचा आहे.

क) उक्त सोसायटीच्या नावे सदर हस्तांतरण दस्त (DEED OF CONVEYANCE) करतेवेळी सदर दसतात संबंधित प्राधिकरण किंवा सरकारद्वारे लावलेल्या नियम, प्रस्तुत करारातील नियम व अटींचा वा इतर नियमांचा समावेश लिहून देणार यानी करण्याचा आहे. तसेच सदरचा DEED OF CONVEYANCE चा दस्त तयार करण्याची संपूर्ण जबाबदारी हि लिहून देणार यांची राहील.

ड) लिहून देणार हे सध्याच्या इमारती / इमारतीचा संबंधित भाग सोसायटीकडे हस्तांतरण करण्यास जबाबदार असतील, ज्यामध्ये लिहून घेणार यांनी सदर सदनिका विकत घेतलेली आहे. तसेच सदरचा संपूर्ण गृहप्रकल्प, त्याची संपूर्ण जमीन व त्यामधील सामाईक सुविधा आणि इतर खुल्या जागा यांची संपूर्ण मालकी हि लिहून देणार यांचेकडे राखून ठेवली जाईल जोपर्यंत त्या एपेक्स सोसायटी किंवा फेडरेशनकडे हस्तांतरित केल्या जात नाहीत.

ई) उपरोक्त कलमात नमूद केल्याप्रमाणे नमूद इमारतीचे मालकी हक्क हा लाभधारकांच्या/खरेदीदाराच्या संघटनेलाहस्तांतरित केल्यानंतर देखील लिहून देणार यांना सदर इमारतीमधील न विकलेल्या सदनिकेसंदर्भात जाहिरात, मार्केट, बुकिंग, विक्री किंवा विक्री करण्याचा प्रस्ताव देणे किंवा कोणत्याही सदनिका किंवा इमारतीचे वाटप करण्याचे सर्व अधिकार राहतील त्याकामी संबंधित को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटीने

देखील लिहून देणार यांना इमारत आणि सामाईक भागाच्या विकासावर कोणत्याही निर्बंध न लावता परवानगी देण्याची आहे.

फ) आणखी असे की, अशा परिस्थितीत, लिहून देनाराला/प्रवर्तकाला इमारतीच्या आवारात आणि सामाईक भागात प्रवेशास परवानगी देण्यात येईल आणि उपरोक्त नमूद केल्याप्रमाणे दोष दुरुस्त करण्यासाठी तसेच त्यांच्या जबाबदार्या पार पाडण्यास परवानगी दिली जाईल.

जी) कोणत्याही परिस्थितीत, जोपर्यंत करारामध्ये देय सर्व रक्कम किंवा अन्यथा मागणी केलेल्या सर्व रकमा ई. तसेच देखभाल खर्चाच्या रकमा या लिहून घेणार यांचेकडून लिहून देणार यांना संपूर्णपणे अदा होत नाहीत तोपर्यंत लिहून घेणार किंवा त्याच्या गृहनिर्माण सोसायटीस जमिनीचे हस्तांतरण करून मागण्याचे कोणतेही अधिकार राहणार नाहीत.

एच) या करारात कुठेही नमूद नसले तरी, येथे लिहून घेणार यांची विशेषत: सहमती आहे की, लिहून देणार यांनी प्रस्तुत प्रोजेक्ट चे अंतिम नाव **"इंद्रायणी वाटिका" बिल्डिंग-ए** असे ठरविले आहे तसेच सदर नाव बदलण्याचा कोणताही अधिकार लिहून घेणार यांना राहणार नाही हि या कराराची मुख्य अट आहे व राहील आणि यापुढे लिहून देणाराचे नाव बोर्डावर किंवा इमारतीवर आणि प्रकल्पाच्या प्रवेशदारावर ठरविलेल्या योग्य ठिकाणी लावण्यास लिहून घेणार याचे संस्थेची हरकत राहणार नाही ही अट या करारनाम्याची अट आहे.

१५) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचे मागणीनुसार संबंधित कायदेशीर खर्च, प्रशासकीय खर्च आणि खर्चासंदर्भात संबंधित शुल्क लागू असेल, ज्यात प्रमोटरचे वकिलांचादेखील समावेश असेल. तसेच सोसायटी, किंवा मर्यादित कंपनी, किंवा एपेक्स बॉडी किंवा फेडरेशनची निर्मिती व स्थापना करनेकामी आणि त्याचे नियम, आणि उपनियम तयार करणेकामी येणारा खर्च आणि भाडेपट्टीच्या हस्तांतरणाची किंवा खरेदीदस्तांची वा इतर तत्सम दस्तांची निर्मिती करणे याकामी वेळोवेळी येणाऱ्या खर्चाच्या रकमा या लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना त्या-त्यावेळी देण्याच्या आहेत.

१६) सदर इमारतीचा अथवा त्यातील विंगचा हस्तांतरण दस्त नोंदणीची वेळी, लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना, सदर दस्ताचे अनुषंगाने लिहून घेणार यांचे हिश्यास येणाऱ्या मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी, ई. रक्कम देण्याची आहे. संबंधित डॉक्युमेंटरी औपचारिकता तसेच त्याकामी संबंधित पर्यावरण कायदे आणि महाराष्ट्र प्रदूषण मंडळ यांच्या अंतर्गत संबंधित अधिका-यांनी विहित केलेल्या नियम आणि विनियम, लिहून घेणार लाभार्थी आणि त्यांचे संस्थेवर बंधनकारक राहील. लिहून घेणाराने सदर जारी केलेल्या सर्व निर्देशांचे पालन करणेची संपूर्ण जबाबदारी त्यांचेवर राहील. तसेच लिहून घेणार मान्य आणि पुष्टी करतात की, खाजगी स्रोतांकडून कुठल्याही पिण्याचे अथवा वापराचे पाण्याची खरेदी करणे आवश्यक झाल्यास त्याअंतर्गत त्याचे प्रमाणात त्याच्या खरेदीचे खर्च देण्याचे आहेत.

१७) लिहून देणार/प्रमोटरचे जबाबदाऱ्या आणि हमी:-

प्रमोटर खालील प्रमाणे लिहून घेणार/ खरेदीदाराला हमी देतो: -

i) लिहून देणार यांनी धारण केलेल्या जमिनीबद्दल निर्वेध, निजोख्मी आणि विक्रीयोग्य मालकी हक्क दिले आहे; सदर बाब या कराराशी संबंधित शीर्षक अहवालात घोषित केल्याप्रमाणे आणि सदर जमिनीवर विकासासाठी आवश्यक अधिकार लिहून देणार यांना आहे तसेच प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी सदर जमिनीचा कायदेशीर ताबा हा लिहून देणार यांचेकडे आहे तसेच ती विकसित करण्याचे संपूर्ण हक्क व अधिकार लिहून देणार आहेत.

ii) प्रोजेक्ट विकसित करण्यासाठी लिहून देणार यांना पूर्ण सक्षम अधिकार आहेत व त्यास अनुसरून संबंधित अधिकार्याकडून मिळकत विकसनाच्या आवश्यक परवानग्या मिळवून सदर मिळकतीचे विकसन करण्याचे आहे.

iii) सदर जमीन किंवा प्रकल्पावर इतर कोणाचा कोणताही बोजा अथवा अधिकार काही आणि सदर बाब शीर्षक अहवालात नमूद आहे आणि ते रेरा वेबसाइटवर अपलोड केले आहे;

Iv. प्रकल्पाच्या जमिनीबद्दल किंवा शीर्षक अहवालात नमूद केलेल्या प्रकल्पाच्या संदर्भात कोणत्याही न्यायालयात सुनावणी प्रलंबित नाही.

V. प्रकल्पाच्या संदर्भात सक्षम प्राधिका-याने दिलेली सर्व मंजूरी, परवाने आणि परवाने वैध आहेत आणि अस्तित्वातील आहेत आणि कायद्याच्या योग्य प्रक्रियेनंतर प्राप्त झाले आहेत, शिवाय प्रकल्पाच्या संदर्भातील सर्व मंजुरी, परवाना आणि परवाने सक्षम प्राधिकार्यांनी जारी केले आहेत, आणि प्रमोटर नेहमीच सर्व लागू नियमांचे व कायद्यांचे पालन करीत राहतील;

Vi. लिहून देणार यांना प्रस्तुत करारानामा लिहून देण्याचा पूर्ण हक्क व अधिकार आहे आणि अश्या कोणतीही कृती किंवा कार्य करण्यास वचनबद्ध नाही किंवा वगळलेले नाही, ज्याअंतर्गत लिहून घेणार यांना प्रस्तुत कराराने देण्यात आलेल्या अधिकार, मालकी हक्कास आणि हितसंबंध यास पूर्वग्रहदूषितपणे बाधा निर्माण होईल.

Vii. प्रमोटर हमी देतात कि, प्रस्तुत कराराननामा लिहून घेणार यांना लिहून देण्याचा त्यांना पूर्ण हक्क व अधिकार आहे तसेच त्यासाठी त्यांचेवर कोणत्याही प्रकारची बंधने लादली गेली नाहीत.

viii) प्रस्तुत इमारतीचे लिहून घेणार यांचे सोसायटीचे नावे कन्वेयन्स डीडच्या अंमलबजावणीच्या वेळी लिहून देणार सदर इमारतीमधील सामाईक सुविधा व भागाचे कायदेशीर हक्क, अधिकार तसेच त्याचा खुला ताबा हा लिहून घेणार यांचे सोसायटीचे नावे हस्तांतरित करतील.

iX) प्रमोटरने सर्व सरकारी कर, थकीत कर, दर, चार्जेस आणि इतर सर्व कर आणि अन्य वेतन, प्रीमियम, नुकसान भरपाई आणि / किंवा दंड आणि अन्य खर्च, जे जे त्या प्रकल्पाबद्दल संबंधित सक्षम अधिकारी यांना देय आहेत ते सर्व वेळोवेळी दिले आहेत व योग्यरित्या त्याचे पेमेंट केले आहे.

X) लिहून देणार यांना सदर मिळकतीसंदर्भात कोणतीही सरकार किंवा इतर स्थानिक संस्था किंवा प्राधिकरण किंवा कोणत्याही कायदेशीर अंमलबजावणी, सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (उक्त मालमत्तेचे अधिग्रहण किंवा मागणी करण्यासंबंधी) यांच्याकडून नोटीस देण्यात आलेली नाही किंवा लिहून देणार यांना त्या जमिनीच्या संदर्भात कोणतीही नोटीस अथवा आदेश प्राप्त झाला नाही.

Xi) प्रमोटर/लिहून देणार हे सर्व इमारतींचे किंवा त्याचे जमिनीचे अंतिम स्तरावर हस्तांतरण होईपर्यंत लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे प्रतिनिधित्व करतील तसेच त्यांचे

वतीने संमती देणे, ना हरकत प्रमाणपत्र देणे आणि कार्यालयातील सर्व विभागांमध्ये सर्व आवश्यक गोष्टी करणे, कलेक्टर ऑफ स्टॅम्पस, पुणे, पुणे चे कलेक्टर ऑफिसर, महाराष्ट्र सरकार, एमएसईडीसीएल ई. सर्व कामे लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे वतीने करतील व सदर कामे हि लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

Xii) लिहून देणार/प्रमोटर यांनी ग्राहकांच्या सोयीसाठी सदरचा प्रकल्प हा विविध फेज व वेगवेगळ्या इमारती बांधून पूर्ण करण्याचा ठरविला आहे. त्यामुळे कोणत्याही कारणास्तव कोणत्याही विशिष्ट इमारतीस अथवा विंगला वेगळे करण्यासाठी स्वतंत्र कुंपण आणि गेट करण्याची परवानगी देण्यात आलेली नाही. सदर सर्व फेज मधील सदनिकाधारकास कोणत्याही फेज मध्ये जाण्यास परवानगी आहे व राहील.

xiii) लिहून देणार चे मालकीचे जमिनीवर किंवा क्षेत्राशी संबंधित क्षेत्रावरील पूर्वनिर्धारित क्षेत्रावर सामाईक सुख सुविधा बांधण्याचा लिहून देणार यांचा प्लॅन आहे आणि सदर सर्व सामाईक सुख सुविधा या सोसायटीची स्थापना झाल्यानंतर प्रस्तावित सोसायटीला हस्तांतरित केल्या जातील व त्याचा वापर सोसायटीचे सर्व सभासदांनी करण्याचा आहे. प्रमोटरला वेळोवेळी निर्णय घेता येईल अशा अटी व शर्तींनुसार प्रमोटरला त्यासंबंधीच्या सुविधेचा वापर / अधिकार / जागा हस्तांतरित करण्याचा अधिकार असेल. अशा सुविधांच्या आणि प्रवेशयोग्य जमिनीच्या वापरासाठी पुढील प्रवेश देण्याचा अधिकार लिहून देणार अथवा त्यांचे वारस यांना असेल परंतु त्याला अट असेल की, अशा प्रवेश आणि सुविधा फक्त इमारतीमधील फ्लॅटधारकयांनाच उपलब्ध असतील.

१८) सदनिकाधारक / खरेदीदार /लिहून घेणार हे लिहून देणार यांना हमी देतात कि,

i) सदनिकाधारक / खरेदीदार / स्वत: च्या खर्चाने प्रस्तुत फ्लॅट ताब्यात घेण्याच्या तारखेपासून चांगले व दुरुस्त स्थितीत ठेवतील आणि त्यामध्ये किंवा फ्लॅट ज्या इमारतीमध्ये आहे त्याचे नियम, किंवा उपविधींच्या विरुद्ध आहे अशी कोणतीही कृती करणार नाहीत. परंतु काही बदल करावयाचा झाल्यास तसा बदल स्थानिक प्राधिकरणाच्या परवानगीशिवाय कर्ता येणार नाही.

ii) सदर फ्लॅट / युनिट / अपार्टमेंट मध्ये लिहून घेणार यांनी कोणतेही सामान ठेवण्याचे नाही जे धोकादायक, ज्वलनशील आहे ज्यामुळे ज्यात फ्लॅट / युनिट / अपार्टमेंट स्थित आहे अशा इमारतीच्या बांधकाम किंवा संरचनेचे नुकसान होईल ज्यासाठी संबंधित स्थानिक किंवा इतर प्राधिकार्याद्वारे आक्षेप घेतला आहे तसेच जड पॅकेज घेऊन जाताना लिहून घेणाराने काळजी घेण्याची आहे ज्यामुळे पायऱ्या, कॉमन पसेज किंवा फ्लॅट / युनिट / अपार्टमेंट असलेल्या इमारतीची हानी होऊ शकते.

iii) सदर फ्लॅट धारकाने स्वतःच्या खर्चाने सदर फ्लॅट मधील सर्व देखभाल दुरुस्त्या करावयाच्या आहे ज्यामुळे सदर फ्लॅटचे मूळ स्वरूप अबाधित राहील. सदर फ्लॅट ज्या इमारतीत वसलेला आहे त्या इमारतीस कोणताही धोका निर्माण होणार नाही असे कोणतेही कृत्य करावयाचे नाही व अशी कृती हि संबंधित प्राधिकरणाच्या नियम व कायद्यांचे आणि उप-नियमांच्या विरोधात असू शकते तसेच तशी कृती लिहून घेणाराने केल्यास तो संबंधित प्राधिकरणाचे होणारे परिणामास जबाबदार असेल.

iv) सदर फ्लॅट किंवा इमारतीचे कोणत्याही भागाची नासधूस होईल असे कोणतेही कृत्य करण्याचे नाही किंवा त्यातील कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही प्रकारचा कोणताही

बदल करावयाचा नाही किंवा बदल करण्यास कारणीभूत होण्याचे नाही. सदर फ्लॅट ज्या इमारतीत वसलेला असेल त्या इमारतीच्या उंची आणि बाहेरील रंगाच्या योजनेत कोणताही बदल करावयाचा नाही. तसेच सदनिका, / अपार्टमेंटमधील सामाईक भाग, नाले आणि पाईप्स चांगल्या दुरुस्तीमध्ये ठेवण्याच्या आहेत. आणि विशेषतः, सर्वांचा निवारा संरक्षित करणेसाठी म्हणून सदर इमारतीचेह स्तंभ, तुळई, भिंती, स्लॅब्स किंवा आरसीसी, किंवा इतर स्ट्रक्चरल ई. कोणतीही हानी होईल असे कृत्य लिहून देणार यांचे अथवा सोसायटीचे लेखी परवानगीशिवाय करण्याचे नाही.

V) अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करण्यास परवानगी नाही ज्याने उक्त जमीन व इमारत ज्यामध्ये फ्लॅट स्थित आहे किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचे नुकसान होईल ज्यामुळे सदर इमारतीस अथवा सदनिकेस असलेला विमा हा रद्द होईल किंवा त्याकारणाने विमा संदर्भात वाढीव प्रीमियम देय होईल.

Vi. लिहून घेणार यांनी इमारतीचे आवारात घाण, कचरा, किंवा अन्य वस्तू टाकण्याच्या नाहीत.

Vii. स्थानिक करांमध्ये वाढ अथवा पाणीपट्टी, किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाने लागू केलेले कोणतेही शुल्क, पाणी आकार, विमा आणि अशा इतर कर यामध्ये वाढ झाल्यास तसे वाढीव शुल्क देण्यास लिहून घेणार बांधील राहतील.

viii) लिहून देणार यांना प्रस्तुत करारनुसार देय असलेल्या सर्व रकमा व खर्च देईपर्यंत लिहून घेणार यांना सदर सदनिका अन्य तिऱ्हाइतास भाड्याने अथवा विक्री करता येणार नाही.

iX) लिहून घेणाराने सदर फ्लॅट / युनिट ताब्यात घेण्यापूर्वी लिहून देणार यांना आवश्यक ती सर्व कागदपत्रावर सह्या, संमत्या देण्याच्या आहेत आणि सदर कागदपत्रे जरुरीनुसार सोसायटीच्या निर्मिती आणि नोंदणीसाठी आवश्यक असतील.

X) प्रमोटरने खरेदीदारास स्पष्ट केले आहे की, भविष्यात त्या भागामध्ये संपूर्ण बिल्डिंगच्या जमिनीच्या बाहेर असलेल्या भागामध्ये विकसन / बांधकाम कार्यवाही करावयाची आहे, त्याकामी लिहून घेणार ग्राहकाने कोणताही आक्षेप घेण्याचा नाही किंवा कोणत्याही प्रकारची गैरसोयीचा प्रमोटर यांचेकडे मोबदला मागण्याचा नाही.

Xi) लिहून देणार/प्रमोटरने स्पष्ट केले की, ०१.०५.२०१७ पूर्वी तयार केलेल्या सध्याच्या प्रकल्पाच्या संदर्भात त्याच्या सर्व जाहिराती आणि ब्रोशर मागे घेतल्या आहेत आणि तेव्हापासून ते वापरात नाहीत; आणि खरेदीदार / लिहून घेणार याद्वारे मान्य करतो की, त्यांनी ०१.०५.२०१७ नंतर केवळ प्रमोटरने प्रकाशित केलेल्या प्रोजेक्टच्या संदर्भात जाहिरात आणि ब्रोशर इत्यादींवरच विश्वास ठेवला आहे.

Xii) लिहू देणार हे महाराष्ट्र राज्य वीज वितरण कंपनी लिमिटेड ('एम.एस.ई.डी.सी.एल.') किंवा इतर कोणतीही वीज युटिलिटी प्रत्येक फ्लॅटच्या खरेदीदारास व संपूर्ण योजनेतील सर्व संस्थांना थेट पुरवेल आणि विद्युत वापराचे शुल्क एमएसईडीसीएलद्वारे संबंधित ग्राहकांकडून थेट वसूल केले जाईल. तथापि वीज पुरवठा कमी पुरवण्याकरिता प्रमोटर जबाबदार असणार नाही. प्रस्तावित प्रकल्पातील सोसायटीसह प्रत्येक सोसायटीला सामाईक क्षेत्रांसाठी बॅकअप दिले जाईल, ज्या केवळ त्या सोसायटीने सांभाळण्याच्या आहेत.

१९) सदर प्रकल्पासंदर्भात प्रस्तावित ग्राहकाकडून सदनिका खरेदीपोटी अथवा बुकिंग पोटी विसार म्हणून मिळालेली रक्कम किंवा भागभांडवल म्हणून किंवा सहकारी

सोसायटीचे स्थापना करणेसाठी प्राप्त होणार्या समभागांची रक्कम किंवा संस्थेची जाहिरात चलन, कायदेशीर शुल्क आणि ज्या प्रयोजनांमुळे ते प्राप्त झाले आहेत किंवा ज्या रकमा वसूल होतील त्या सर्व लिहून देणार यांनी वेगळ्या खात्यात जमा करण्याच्या आहेत व अशा प्राप्त झालेल्या सर्व रकमा या त्याच कारणासाठी वापरण्याच्या आहेत ज्यासाठी त्या आलेल्या आहेत तसेच उर्वरित रकमा या सदर मिळकतीचे विकसन करण्यासाठी वापरण्याच्या आहेत.

२०) या करारनाम्यात जे नमूद नाही ते अथवा अस्तित्वातील फ्लॅट / युनिट / अपार्टमेंट किंवा कथित प्लॉट आणि बिल्डिंग किंवा त्याचा काही भाग यांचा अनुदान, मृत्यू किंवा कायद्यात नियुक्त करणे यासारखे ई. संबंध राहणार नाही. लिहून घेणार यांचा त्यांना विकलेल्या/ॲलोट केलेल्या फ्लॅट वर फक्त अधिकार राहील तसेच त्या व्यतिरिक्त इतर सर्व खुल्या जागा, पार्किंग स्पेस, लॉबी, स्टेरकेस, टेरेस, हि सर्व लिहून देणार यांचे मालकीचे राहील व त्याची संपत्ती राहील व जेव्हा सदर इमारतीची सोसायटी स्थापन होईल तेव्हा त्या सदर गृहनिर्माण संस्थेस हस्तांतरित केल्या जातील.

२१) लिहून देणाराने गहाणखत करावयाचे नाही अथवा बोजा निर्माण करावयाचा नाही-
अ. प्रमोटरने हा करार अंमलात आणल्यानंतर त्याने सदर फ्लॅटवर कोणत्याही प्रकारचे गहाणखत किंवा बोजा निर्माण करावयाचा नाही. जर तसा काही बोजा निर्माण केल्यास त्याअनुषंगाने लिहून घेणार यांचे सदर सदनिकेसंदर्भात कोणत्याही हक्कास बाध निर्माण होवू देण्याची नाही.
ब) लिहून देणार हे सदर जमीन मिळकतीवर किंवा जमिनीच्या इतर भागावर कुठल्याही बँकेच्या / किंवा वित्तीय संस्था आणि / किंवा व्यक्तीकडून प्रकल्पासाठी कर्ज किंवा / किंवा कर्जाच्या स्वरुपात कोणत्याही अन्य नावाने, कोणत्याही प्रकल्पाच्या वापरासाठी, आणि त्या प्रकल्पाच्या पूर्ततेसाठी, कर्ज प्रकरण करू शकतील व त्यास लिहून घेणार यांची काहीही हरकत राहणार नाही.
क) लिहून देणार हे प्रोजेक्ट जमिनीवर आणि / किंवा जमिनीच्या भागावर कोणत्याही वीत्तिय संस्थेचा अथवा बँकेकडून गहाणखत करून बोजा निर्माण करण्याचे अधिकार असतील.
डी) लिहून घेणाराने लिहून देणार यांना नमूद प्रकल्प कर्ज कोणत्याही बॅके किंवा वित्तीय संस्थांकडून आणि / किंवा व्यक्ती यांचेकडून करून घेण्यास प्रस्तुत दस्तानेच संमती दिली आहे. तसेच कोणताही अडथळा आणि / किंवा कोणताही आक्षेप न करण्याची हमी दिली आहे.
ई. तथापि, सदर कर्जाची परतफेड करण्याची संपूर्ण जबाबदारी हि लिहून देणार याची राहील तसेच त्याची कोणतीही तोशीस लिहून घेणार यांना लागू देण्याची नाही.

२२) लिहून घेणाराचे घोषणापत्र:-
ए) येथे प्रमोटरने विशेषत: लिहून घेणारास कळविले आहे की, येथे प्रमोटर जमिनीचा सध्याच्या योजनेचा विकास करीत आहे, जेणेकरून सदर ठिकाणी इमारतीचे लँडस्केपिंग, उंची आणि उंचीच्या योजना, इमारती, बाह्य रंग योजना, गच्ची, खिडक्या आणि ग्रिल्स इत्यादी यामुळे एकजिनसीपणा/एकरूपता दिसेल तो/ती बिघडवण्याचा/ची कोणताही अधिकार प्रस्तुत लिहून घेणार यांना राहणार नाही. व त्यामुळे बाह्य स्वरूपातील

योजनेचा परिणाम बाहेरील आकार, किंवा कोणत्याही प्रकारे विस्तारित करण्याचा किंवा कोणत्याही रोपे लावण्याकरिता किंवा अडकविण्यासाठी किंवा टेरेसवर कायम किंवा तात्पुरते संरचनेत कोणत्याही प्रकारची उभारणी करण्यासाठी किंवा माती किंवा छतावर जड वस्तू ठेवण्याची नाही ज्यामुळे इमारतीचे बाह्य रूपावर परिणाम होईल. तसेच लगतचे टेरेस व छतावरील पावसाचे पाणी यासाठी योग्य प्रवाह ठेवण्याचा आहे आणि त्यात कोणत्याही प्रकारे अडथळा आणू नये.

ब) येथे विशेषतः उपरोक्त अटींचे पालन करण्याचे अटीवर सदर सदनिका लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना मालकीने खरेदी देत आहेत.

क) लिहून देणार हे सध्याच्या प्रोजेक्टमध्ये सामाईक सुविधांमध्ये विविध सुविधा पुरवित आहेत आणि सर्व सदनिकाधारक यांनी ज्यायोगे प्रोजेक्टमध्ये योग्य ती काळजी घेऊन त्याचा उपयोग करून / तिचे सर्व प्रकारचे संरक्षण करण्याचे आहे. येथे लिहून घेणार यांना मान्य आहे कि, सदर सदनिकेचा ताबा दिल्यानंतर लिहून देणार हे कोणत्याही गोष्टीस जबाबदार राहणार नाहीत तसेच प्रस्तावित सोसायटी हि सामाईक सोयीसुविधा वापरताना होणारे गैरवापर, नासधूस आणि हताहत टाळण्यासाठी स्वत: चे नियम निश्चित करील. कोणत्याही व्यक्ती किंवा मालमत्तेस आपत्ती व कोणत्याही स्वरूपाचे कोणतेही नुकसान झाल्यास त्यासाठी प्रमोटर जबाबदार राहणार नाहीत.

२३) प्रमोटरद्वारे हा करार लिहून घेणार यांना तयार करून दिलेमुळे सदर करारनामा लिहून देणार यांचेवर बंधनकारक नाही, प्रथमत: जोपर्यंत लिहून घेणार हे प्रस्तुत करारावर सह्या करीत नाहीत तसेच ठरलेल्या सर्व वेळापत्रकानुसार पेमेंट देय होत नाही ज्याप्रमाणे पेमेंट प्लॅन निश्चित केलेला आहे तसेच सदरचा करार मिळालेचे तारखेपासून ३० दिवसाचे आत सदरचा करार लिहून देणार यांना परत करीत नाहीत तोपर्यंत तसेच दुसऱ्यांदा जोपर्यंत सदरचा करार हा संबंधित सब रजिस्ट्रार समोर विहित मुदतीत रजिस्ट्रेशन साठी दाखल होत नाही तोपर्यंत. सदर ३० दिवसाचे मुदतीत वर नमूद केलेप्रमाणे लिहून घेणार हे वागले नाहीत तर लिहून देणार हे ७ दिवसाचे मुदतीसह लेखी नोटीस पाठवतील व ज्यामध्ये नोटीस मिळाल्यापासून ७ दिवसांच्या आत वर नमूद सर्व कार्यवाही केली नाही तर, लिहून देणार यांना प्रस्तुत करार रद्द करण्याचा हक्क व अधिकार राहील व त्यांनतर लिहून घेणार यांनी जमा केलेल्या रक्कमेचा ज्यामध्ये बुकिंग रकमेचा समावेश आहे ती लिहून घेणार यांना कोणत्याही व्याज किंवा नुकसानभरपाईशिवाय परत केली जाईल.

२४) संपूर्ण करार:

प्रस्तुत करार त्यात नमूद शेड्यूलसह, उभय पक्षांनी सदर सदनिकेसंदर्भात संपूर्ण करार केला आहे म्हणून समजला जाईल आणि त्यात सर्व देवाणघेवाण, अन्य करार, ॲलोटमेंटचे पत्र, इतर पत्रव्यवहार, अन्य करार लेखी किंवा तोंडी, असल्यास, ई. समावेश असेल.

२५) दुरुस्तीचे अधिकार–

प्रस्तुत करारनामा केवळ दोन्ही पक्षांच्या लेखी संमतीनेच दुरुस्त केला जाईल.

२६) सदर करारनाम्याच्या लिहून घेणार किंवा अन्य खरेदीदार यांना लागू तरतुदी –

प्रस्तुत लिहून घेणार यांना लागू असलेल्या करारनाम्यातील सर्व अटी व शर्ती या सदर सदनिकेच्या दुसऱ्या खरेदीदारास लागू राहतील व तशी संमती त्याने दिली आहे.
२७) जर या कराराच्या कोणत्याही तरतुदी अधिनियमाच्या अंतर्गत किंवा इतर लागू असलेल्या कायद्यांनुसार किंवा त्याखाली केलेल्या नियम व विनियमाअंतर्गत बेकायदेशीर किंवा अप्रवर्तनीय असल्याचे निर्धारित केले जाईल, तर अशा कराराच्या तरतुदी दुरुस्त केल्या जातील किवा रद्द केल्या जातील किंवा त्यानुसार योग्यपणे विसंगत समजले जातील. तसेच प्रस्तुत करार करतेवेळी सदर करारतील उर्वरित तरतुदी या कराराचा उद्देश आणि अधिनियमाचे पालन करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या मर्यादेपर्यंत किंवा लागू असलेल्या कायद्यानुसार वैध आणि अंमलबजावणीयोग्य राहतील.

२६) करारनाम्यात नमूद केल्यानुसार भांडवली हिस्सा संकलित करण्याची पद्धत:
या करारामध्ये जिथे जिथे असे वाटू लागले आहे लिहून घेणार यांना सामाईक देयाकापोटी कोणतेही देयक द्यावे लागते, ते सदर सदनिकेचे एकूण कार्पेट क्षेत्राचे समान प्रमाणात असतील.

२७) अधिक आश्वासने
दोन्ही पक्ष सहमत आहेत की त्यांनी या इतर दस्ताची अंमलबजावणी करणे, त्यास मान्यता देणे आणि वितरीत करणे आणि अशा इतर कृती करणे ज्यायोगे याकरिता विशेषत: पुरविलेल्या दस्ताचा आणि कृतींचा समावेश असेल, कारण या कराराच्या अंमलबजावणीसाठी आणि एखाद्या व्यवहाराच्या आधारावर येथे किंवा अशा कोणत्याही व्यवहाराच्या संदर्भात किंवा तयार केलेल्या किंवा हस्तांतरित करण्याच्या कोणत्याही अधिकारांची पुष्टी करण्यासाठी किंवा दिलेल्या फ्लॅट खालील सर्व शर्तीस अधीन राहील-
अ) कोणतीही रचना किंवा इमारतीतील कोणत्याही भागाच्या किंवा पुढे असलेल्या भागामध्ये कुठलेही छत किंवा नाव-मंडळाचे प्रोजेक्शन नसतील.
ब) अंतर्गत व बाह्य दोन्ही, इमारतींचे उंची आणि परिपुर्ण साहित्य कोणत्याही परिस्थितीत बदलण्याची परवानगी नाही.
क) निवासी / व्यापारी फ्लॅट / युनिटसाठी बोर्ड आकार आणि प्रकाश व्यवस्था प्रमोटर द्वारा निर्धारित केलेल्या मजल्यानुसार स्थान आकार आणि इमारतींच्या क्षेत्रानुसार प्रतिबंधित केली जाईल.
ड) कोणत्याही निऑन साइन बोर्ड किंवा इलेक्ट्रॉनिक बोर्ड / कंपाऊंड किंवा कोणत्याही ओपन स्पेसमध्ये किंवा कोणत्याही बिल्डिंगच्या वरच्या कोणत्याही ठिकाणी प्रदर्शित केले जाण्याची परवानगी दिली जाणार नाही, कारण अशा सर्व खुल्या जागा असतील.
ई) आंतरिकरित्या केलेले lofts आणि अन्य नागरी बदलांच्या बांधकामामुळे खरेदीदाराच्या जोखमीवर आणि संभाव्य खर्चाशिवायच मूळ आर.सी.सी.चे नुकसान होणार नाही. संरचना आणि अशा बदलांची अंमलबजावणी फक्त प्रमोटरच्या आधी लिखित मंजूरी नंतरच केली जाईल.
फ) कोणत्याही ग्रिल्सची किंवा कोणत्याही दरवाजाची स्थापना केवळ प्रमोटर / आर्किटेक्ट लिखित स्वरूपात लिखित स्वरूपात असेल.
जी) लिहून घेणार यांना त्यांची सदनिका लगतच्या फ्लॅट / युनिट मध्ये सामील करता येणार नाही आणि त्यासाठी कोणतीही दुरुस्ती करता येणार नाही किंवा ती पाडली

जाणार नाही आणि कोणत्याही वेळी किंवा कोणत्याही स्वरूपातील कोणत्याही प्रकारचे बदल योग्य प्राधिकरणाकडून अधिकृत परवानगीशिवाय करता येणार नाहीत.

एच) ग्राहक सध्याच्या प्लानमध्ये बदल करण्याची मागणी करणार नाहीत अशी हमी दिली आहे. खरेदीदाराने यासोबत जोडलेल्या परिसराच्या योजनेत कोणतेही बदल करण्याची मागणी करण्याची नाही. प्रमोटर यांनी ग्राहकांच्या विनंतीनुसार विशिष्ट गोष्टी व सुविधा काढून टाकण्यासाठीची विनंती केली असल्यास त्याची कोणतीही रक्कम परत दिली जाणार नाही.

आय) प्रस्तावित योजनेतील सर्व इमारतीचे बांधकाम, व सदनिकांची विक्री व विल्हेवाटपूर्वी सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापना करण्यात आलेली असेल तर सोसायटी धारकांचे हक्क हितसंबंध, हक्क इ. कायमस्वरूपी अबाधित राहतील. तसेच लिहून देणार यांनी त्यांचे मालकीचे शिल्लक असलेले सर्व सदनिका, पार्किंग स्पसेस ई. त्यांचे मर्जीप्रमाणे व योग्य मोबदल्यास विक्री करण्यास सोसायटीची कोणतीही हरकार राहणार नाही तसेच लिहून देणार यांचे विक्री न झालेल्या युनिट्सच्या बाबतीत सामाईक खर्च, देखभाल शुल्क इ. देण्याची जबाबदारी त्यांचेवर राहणार नाही म्हणजेच सदर रक्कम विक्री न झालेल्या सदनिकेस देय राहणार नाही.

जे) लिहून घेणार यांनी प्रमोटरची लेखी परवानगी शिवाय सदर सदनिका हस्तांतरित करावयाची नाही किंवा गहाणखत घेणे किंवा कोणत्याही प्रकारे नवीन खरेदाराबरोबर व्यवहार करावयाचा नाही जोपर्यंत या कराराअंतर्गत संपूर्ण देय रक्कम व इतर खर्च लिहून घेणार यांचेकडून लिहून देणार यांना प्राप्त होत नाही. याचे अटीचे कोणत्याही उल्लंघन केल्यास, लिहून देणार यांना प्रस्तुत करार रद्द करण्याचे हक्क राहतील.

२८) दस्त निष्पदानाचे स्थळ-

या कराराचे अंमलबजावणी केवळ प्रमोटरच्या कार्यालयात त्याच्या अधिकृत स्वाक्षरीकाराने, किंवा इतर ठिकाणी, ज्यात प्रमोटर आणि खरेदीदार यांनी पुर्णपणे सहमती दिली आहे. तसेच उभयपक्षांनी प्रस्तुत दस्त निष्पादित केलेनंतर सदरचा करारनामा हा सब रजिस्ट्रारच्या कार्यालयात नोंदणीकृत करावयाचा आहे. म्हणूनच हा करार पुणे येथे अंमलात आणण्याचे मानले जाईल.

२९) लिहून देणार व घेणार हे हा करार तसेच रजिस्ट्रेशन अॅक्टद्वारे नमूद केलेल्या मर्यादेत संबंधित रजिस्ट्रेशन कार्यालयात नोंदणीसाठी हजर करतील आणि प्रमोटर अशा कार्यालयात उपस्थित राहतील व दस्त निष्पादित करून रजिस्टर करून देतील.

३०) या करारानुसार सदर करारनाम्याबाबत देण्यात येणाऱ्या सर्व नोटिसी या खरेदीदार व प्रमोटरवर नोंदणीकृत पोस्टाने दस्तात दिलेल्या पत्त्यावर पाठविण्याच्या आहेत किंवा अधिसूचित ई-मेल आयडीद्वारे खरेदीदार / प्रमोटरला पाठवली तर ती योग्य प्रकारे दिली जाईल असे मानण्यात येईल. नोंदणीकृत पोस्टाने उपरोक्त पत्त्यातील या कराराच्या अंमलबजावणीनंतर पाठविलेल्या दुसऱ्या पत्त्यातील प्रत्येक बदलाची माहिती देणे हे खरेदीदार आणि प्रमोटरचे कर्तव्य असेल, परंतु वरील पत्त्यावर पोस्ट केलेली सर्व पत्रे हि देणार व घेणार यांना प्राप्त झाली आहेत असे मानले जाईल.

३१) जॉइंट अॅलॉटी /सह-खरेदीदार-

प्रस्तुत करारनाम्यात एकापेक्षा जास्त खरेदीदार असतील तर ज्याचे नाव पहिल्यांदा दिसेल आणि त्याने दिलेल्या पत्त्यावर सर्व पत्रव्यवहार करण्यात येईल तसेच त्या अनुषंगाने इतर खरेदीदारास देखील नोटीस मिळाली असे विचारात घातले जाईल.

३२) स्टॅम्प ड्युटी आणि नोंदणी:
या करारनाम्याच्या स्टॅम्प आणि नोंदणीचा खर्च हा लिहून घेणार/खरेदीदार यांनी करण्याचा आहे.
३३) वादाचे निराकरण-
दोन्ही पक्षांमधील कोणत्याही वादाचे निराकरण सौहार्दपूर्णपणे सेटल होईल. तसेच सदर मार्गाने वाद न मिटल्यास सदरचा वाद रिअल इस्टेट (रेग्युलेशन अ‍ॅण्ड डेव्हलपमेंट) अ‍ॅक्ट, २०१६ चे नियम आणि विनियम यांचेतर्फे नमूद संबंधित प्राधिकारी यांचेकडे दाखल करून संपविण्याचा आहे.

३४) प्रचलित कायदे-
प्रस्तुत करारातून उभयपक्षात उद्भवणारे अधिकार व जबाबदाऱ्या या भारत सरकारच्या प्रचलित कायद्यांनुसार अंमलात आणल्या जातील आणि पुणे न्यायालयाला प्रस्तुत करारनाम्याचे अधिकारक्षेत्र असेल.

– १

( )-

तुकडी पुणे पोट तुकडी, ता. हवेली, जि. पुणे मे. सब रजिस्ट्रार साहेब हवेली क्र. १ ते २८ यांचे हददीतील व ग्रामपंचायत गाव **मौजे देहू,** तालुका हवेली, जिल्हा पुणे यांच्या हददीतील **स. नं. १३४** यांसी मान्यता देणार यांच्या हिश्याचे लिहून देणार यांना विकसनास दिलेले एकुन क्षेत्र ०० हे ९१ आर यांसी आकार ०६ रू. २५ पैसे ही जमिन मिळकत. यापुढे जिचा उल्लेख दस्तात ‘सदर मिळकत’ केला आहे. यांसी चतु:सिमा खालीलप्रमाणे:—

पुर्वेस :	स. नं. १३५ श्री नारायण पाचपिंड यांची मिळकत
दक्षिणेस :	स. नं. १५० श्री साहेबराव परंडवाल यांची मिळकत
पश्चिमेस :	स. नं. १४० श्री कैलास पानसरे यांची मिळकत
उत्तरेस :	स. नं. १३६ सुशिला फापाळे यांची मिळकत

येणेप्रमाण मिळकत चतु:सिमा मुलकी दप्तरी दर्शवल्याप्रमाणे त्यातील दगड, माती, तृण, काष्ट, पाषाण, झाड झाडोरा, जल तरू इत्यादी तंदगभूत वस्तूसहित व सदर मिळकतीमध्ये येण्याचे व जाण्याचे रस्त्याचे हक्कासह, वहीवाटाचे, वागणूकीचे, व इजमेंटचे सर्व हक्कासह कोणत्याही प्रकारचा हक्क राखुन न ठेवता दरोबस्त.

टिप: वर नमुद केलेल्या परिशिष्ठ १ अ या मिळकतीच्या वर्णनात व तपशिलात आणि मुलकी दप्तरी व जमिन भूमापन दप्तरी असलेल्या नोंदीशी कोणत्याही प्रकारे विसंगती आढळून आल्यास मूलकी दप्तरी व जमिन भूमापन दप्तरी असलेल्या नोंदीप्रमाणे वरिल मिळकतीचे वर्णन आहे असे समजुन दस्त वाचला जाईल.

<u>परिशिष्ट – २</u>

वर्णन केलेल्या मिळकतीवर आर. सी. सी मध्ये बांधकाम करण्यात येत असलेल्या **'इंद्रायणी वाटिका' 'ए' बिल्डींग** या नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीमधील **...........** मजल्यावरील **फ्लॅट क्र. ....** यांसी फ्लॅट कारपेट क्षेत्र .... चौ. मी, एन्क्लोज्ड बाल्क्नी .... चौ. मी, ड्राय बाल्कणी .... चौ. मी, टेरेस एरीया . ... चौ. मी, लॉबी .... चौ. मी, एकुन कार्पेट .... चौ. मी म्हणजेच एकुन कार्पेट .... चौ. फुट ही फ्लॅट मिळकत. सोबत सदर दस्तात नमूद केलेल्या इतर सुख सुविधांच्या यादीसह.

येणेप्रमाणे हा करारनामा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना दिला असून त्यावर समजून उमजून आपली स्वखुशीने, अक्कलहुशारीने दडपणास बळी न पडता, कोणत्याही प्रकारचे नशा पाणी न करता खालील साक्षीदारासमक्ष आपापल्या सही, अंगठे केल्या असे. साक्षीदारांनीही आपाआपले सहया केल्या आहेत.

ठिकाण: पुणे

फोटो		**सही व अंगठा**
	१) श्री .... **(लिहून घेणार)**	
फोटो	**२) सौ. ....** **(लिहून घेणार)**	**सही व अंगठा**
फोटो	**१) श्री. दिपक बाळासाहेब रायकर** **मे. संस्कृती डेव्हलपर्स, तर्फे,भागीदार व मान्यता देणार यांचे तर्फे कु.मु. म्हणून लिहून देणार**	**सही व अंगठा**

<table>
<tr><td>फोटो</td><td colspan="2">२) श्री. विकास शिवाजी गायकवाड
मे. संस्कृती डेव्हलपर्स, तर्फे,भागीदार व मान्यता देणार यांचे तर्फे कु.मु. म्हणून लिहून देणार</td><td>सही व अंगठा</td></tr>
<tr><td colspan="2">१) साक्षीदार
सही:
नाव: ______________________
पत्ता: ______________________
______________________</td><td colspan="2">२) साक्षीदार
सही:
नाव: ______________________
पत्ता: ______________________
______________________</td></tr>
</table>

परिशिष्ट - ए

प्रमोटरच्या वकिलाने सदर जमीन मिळकतीबाबत दिलेले मालकी हक्क प्रमाणपत्र ची प्रत.

परिशिष्ट – बी

मालमत्ता पत्रक ची प्रत किंवा मूळ मालक / सह-प्रवर्तकाचे नाव असणारा गावाच्या 7/12 उतारा.

परिशिष्ट - सी -1

संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या बांधकाम योजनांच्या प्रती,

परिशिष्ट - सी -2

प्रमोटरद्वारा प्रस्तावित केलेल्या लेआउटच्या योजनांची कॉपी तसेच त्यानुसार इमारतींचे बांधकाम आणि त्यावरील प्रकल्पासाठी खुल्या जागेची तरतूद करणे प्रस्तावित आहे हे दर्शविणाऱ्या नकाशाची प्रत.

परिशिष्ट - डी -1

फ्लॅट चे फ्लोर प्लॅनची प्रमाणीकृत प्रत,

परिशिष्ट - डी -2

सीसी आणि एनए आदेशाची प्रत

परिशिष्ट - ई

(फ्लॅट / युनिट / अपार्टमेंटसाठी पुरविण्यात आलेल्या विशिष्ट सुखसोयी आणि सुविधा)

AMENITIES

- Cloub house with multipurpose hall
- Grand entrance gate with security cabin
- Childrens play area with playing Equipment
- Elegent compound wall
- Senior citizens sitting zone
- Boundry plantation with trees
- Rain water harvesting
- Solar system for hot water one bathroom
- Fire fighting system

SPECIFICATION

STRUCTURE

- Earthquake Resistance RCC Structure
- Brickwork for internal walls & external wall 6"
- Neeru finish plaster internally, Sand Face Plaster externally

KITCHEN

- Green Marble kitchen platform
- S S Sink
- Dado ceramic tiles up to 7 feet level above platform
- Provision for water purifier, provision to exhaust fan

FLOORING

- Vitrified 2'X2' Flooring Tiles in entire flat/apartment 16”x16” passage area

TOILETS

- Designer wall tiles up to 7 feet level in bathroom.
- 4' height wall tiles in WC.
  Good quality concealed plumbing & C. P. fittings in toilets.

DOORS

- Imported Elephas fully security steel main door with elegant wood grain finish and multipoint locking system.
- Internal door premium imported with vineer finish color appearance.
- Good quality internal flush doors with standard fittings for WC & Bath.
- french doors to terraces.
- Green Marble door frames to all toilets & bath with pvc doors.

WINDOWS

- 3-Track powder coated aluminum sliding windows.
- Marble Granite sills for all windows for base side.

ELECTRIFICATION

- Concealed copper wiring.
- Adequate electrical points in all rooms.
- Electrical switches of standard make / equivalent.

PAINTING

- Oil Bound Distemper to internal walls.
- Cement paint to external walls.

CONVENIENCES

- Genset backup for Lifts, Pumps & Common Areas & Clubhouse.
- Provision for the TV in living room.
- Provision for water heater in common bathrooms.
- Letter Box for each flat.
- Safety grills for all windows except toilets.

परिशिष्ट – एफ

रियल इस्टेट रेग्युलेटरी ऍथॉरिटीसह चे तरतुदीखाली प्रस्तुत प्रकल्प ------------- नंबर ----------- अन्वये नोंदणीकृत केल्याची प्रमाणित प्रत