श्री

1

विभाग क्रमांक :
मुल्यांकन दर : /-
बाजार मुल्यांकन : /-
आपसातील किंमत : /-
मुद्रांक/स्टँप : /-
नोंदणी शुल्क : /-

सदनिका विक्रीचा करारनामा

सदनिका विक्रीचा करारनामा आज दिनांक _____ माहे _________सन 2024 रोज _____वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी....

1. श्री.______________ उ.व.___, धंदाः______, PAN ______________ 2. ____________________ उ.व.___, धंदाः______, PAN ______________ दोघे रा.______________ ____________________	लिहून घेणार/ वाटपग्राही

यांसी ;

निशम डेव्हलपर्स भागीदारी संस्था PAN AAV FN 8475 F चे भागीदार 1. श्री.मयूर वसंत देशमुख उ.व.ः 49, धंदा ःव्यापार, 2. श्री.शंतनु रविंद्र देशपांडे उ.व.46,धंदाः व्यापार 3. श्री.नितिन निवृत्ती सोनवणे उ.व.46, धंदाःव्यापार, 4. श्री.शशांक रविंद्र देशपांडे उ.व.40, धंदाःव्यापार, कार्यालय पत्ताः ऑफिस नंबर-ए-604, द हब अपार्टमेंटस्, शेटे हॉस्पीटल समोर,	लिहुन देणार/ विक्रेता/प्रवर्तक

पारिजात नगर सिग्नल, महात्मानगर रोड,
नाशिक-422005.

कारणे करारनामा लिहुन देतात ऐसा जे की,

प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस नमुद 'परिशिष्ट- अ' मध्ये सविस्तर नमुद केलेल्या मिळकतीचे मालक लिहुन देणार असुन मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटस्ला सरकार दप्तरी लिहुन देणार यांचे नाव मालक व कब्जेदार सदरी दाखल आहे.

(सदरहु जमिन मिळकतीचा उल्लेख सदरचे दस्तात या पुढे सदरची जमिन मिळकत/सदरहु जमिन मिळकत असा केलेला आहे).

सदरहु लिहुन देणार यांचे मिळकतीवरील हक्काचा तपशील पुढील प्रमाणे आहे.

सदर परिशीष्ट-अ या मध्ये वर्णन केलेली मिळकत हि लिहून देणार यांनी मिळकतीचे पुर्वगामी मालक मिलींद मधुकर चिंधडे यांचे यांचेकडून खरेदी केलेली असून सदरचे खरेदीखत मे.सह दुय्यम निंबधक सो.नाशिक यांचे कार्यालयात दस्त क्रमांक-14547 अन्वये दि.29/11/2023 रोजी नोंदविण्यात आलेले आहे व त्यानुसार मिळकतीचे मालमत्ता पत्रकी नोंद नं.305512 मंजुर झालेली आहे.

अशा प्रकारे लिहुन देणार हे सदर जमिन मिळकतीचे मालक झालेले आहेत व सदरहु जमिन मिळकत विकसित करण्याचा संपुर्ण हक्क व अधिकार लिहुन देणार यांना प्राप्त झालेले आहेत.

तसेच उक्त जमिन मिळकतीस बाधक असणा-या कोणत्याही प्रसंविदा नाहीत.

तसेच जमिन मिळकतीस अगर त्यावरील प्रकल्पास आजमितीस कोणतेही अडथळे अगर हरकती नाहीत.

तसेच सदरहु जमिन मिळकतीवर कोणतेही अतिक्रमण नाही.

सदर मिळकतीवर इमारत नकाशा हा नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी पत्र क्रमांक-एलएनडी/बीपी/अे-1/बीपी/141, दि.16/04/2024 अन्वये मंजुर केलेला आहे.

तसेच सदरहु जमिन मिळकतीवर सोलापुर जनता सहकारी बँक लि.सोलापुर यांचा तारण बोजा असुन सदरहु कर्जाची परतफेड करुन देण्याची जबाबदारी लिहून देणार/विक्रेता/प्रवर्तक यांची आहे व राहील.

सदरहु जमिन मिळकतीवर वर नमुद बोजा व्यतीरीक्त मिळकत हि आजमितीस निर्वेध व बिनबोजाची असुन लिहुन देणार यांचे मिळकतीवरील स्वामीत्वास/टायटलला आजमितीस कोणतीही बाधा नाही.

सदरहु मिळकतीवर प्रकल्प राबविण्याचा,बांधकाम करुन बांधीव भाग विक्री करण्याचा तसेच खरेदीदारांकडून रक्कमा स्विकारण्याचा, खरेदीदारांचे लाभात विविध दस्तऐवज लिहून देण्याचा संपुर्ण हक्क लिहुन देणार यांना प्राप्त आहे.

सदरहु जमिन मिळकत हि लिहुन देणार यांचे कब्जात,उपभोगात व कब्जे वहीवाटीत आहे.

आणि ज्याअर्थी,लिहुन देणार यांनी सदरहु जमिन मिळकतीवर बांधकाम करण्याचे /प्रकल्प राबविण्याचे ठरविलेले असुन त्यानुसार सदरहु प्रकल्पामध्ये आजमितीस मंजुर इमारत नकाशानुसार एकुण 1 इमारतीचे बांधकाम प्रस्तावित असुन सदरहु प्रकल्पास ''श्रीनिवास निकेतन'' असे संबोधण्यात आलेले आहे. त्यानुसार सदरहु प्रकल्पामध्ये तळ + पहिला ते सहावा असे मजले आहेत.

आणि ज्याअर्थी, लिहुन घेणार यांना सदरहु प्रकल्पामधील वेश्म मिळकत म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरिस नमूद केलेली 'परिशिष्ट-ब' मधील मिळकत खरेदी करण्यात स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना दिलेला आहे. सदर वेश्म यास यापुढे सदरचे दस्तात सदरची/उक्त वेश्म असे संबोधलेले आहे व सदर मिळकतीचे वर्णन या दस्ताचे अखेरीस नमुद 'परिशिष्ट-ब' मध्ये केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी,लिहुन देणार यांनी ____________ क्रंमाक ___________ येथे प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम 2016 चे तरतुदीअन्वये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण येथील ,प्राधिकरणाकडे प्रकल्पाची नोंदणी केलेली असुन सदरची नोंदणी प्रत जोडपत्र "एफ" मध्ये स्वःप्रमाणित करुन प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी,लिहुन देणार यांनी इमारतींच्या संरचनात्मक आराखडा (संकल्पचित्र) आणि आरेखने तयार करण्यासाठी स्थापत्य अभियंत्याची नेमणुक केली आहे आणि लिहून देणार यांनी बांधकाम पुर्ण होइपर्यंत वास्तुशास्त्रज्ञ आणि स्थापत्य अभियंता यांच्याकडुन व्यवसायीक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदर जमिन मिळकतीवर बांधकाम करण्याचा व त्यामधील सदरची वेश्म मिळकत विक्री करण्याचा व मोबदला/किंमत स्विकारण्याचा लिहुन देणार यांना एकटयास संपुर्ण हक्क व अधिकार आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहुन देणार यांचे मालकी हक्क दर्शविणारी व मिळकतीचे टायटलसंदर्भाने असलेली संपुर्ण कागदपत्रे जसे की, 7/12 उतारे, नोंदी,खरेदीखते व इतर दस्तऐवजे तसेच लिहुन देणार यांनी नियुक्त केलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञ क्षीतीज धांडे यांनी तयार केलेले आराखडे,इमारत नकाशे व इतर नकाशे तसेच स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम 2016 (या पुढे "उक्त अधिनियम " असा निर्देश केला आहे) आणि त्या खाली केलेले नियम व विनियम या अन्वये विनिर्दिष्ट केले असेल, असे प्रकल्पाच्या जमिनीशी संबधित सर्व दस्तऐवजे प्रवर्तकाकडुन वाटप ग्राहीने मागणी केलेली आहे आणि प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस निरीक्षणासाठी दिलेली आहेत.

आणि ज्याअर्थी,सदरहु मिळकतीवरील लिहुन देणार यांचा प्रस्तावित मालकी हक्काचा तपशील दर्शविणारा व अधिवक्त्याने/वकिलाने प्रमाणित केलेला प्रमाणपत्रासह अहवाल तसेच मिळकत पत्रिका,7/12 उतारा,नोंद यांच्या महसुली अभिलेखातील

प्रमाणित प्रती प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेल्या असुन त्यास अनुक्रमे जोडपत्र क्र."अे " व "बी" म्हणुन चिन्हित केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी,सदरहु प्रकल्पासंदर्भाने इमारत नकाशा हा नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी मंजुर केलेला असुन त्याची स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असुन त्यास जोडपत्र क्र."सी" म्हणुन चिन्हित केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी,लिहुन देणार यांनी प्रस्तावित केल्याप्रमाणे ईमारत नकाशानुसार बांधकाम व उक्त प्रकल्पासाठी दयावयाचे प्रस्तावित असलेल्या मोकळया जागा यांच्या स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असुन त्यास जोडपत्र क्र."डी" म्हणुन चिन्हित केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी,नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांनी मंजुर केलेल्या इमारत नकाशा मधील लिहुन घेणार हे खरेदी घेत असलेल्या वेश्म चे नकाशाची स्वप्रमाणित प्रत प्रस्तुतचे दस्तासोबत जोडलेली असुन त्यास जोडपत्र क्र."ई" म्हणुन चिन्हित केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहुन देणार यांनी सदरहु प्रकल्पामधील ईमारत नकाशे मंजुरी हि नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचेकडुन मिळविलेली असुन त्यानुसार उक्त इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी लिहुन देणार हे वेळोवेळी आवश्यक असेल त्याप्रमाणे विविध प्राधिकरणांकडुन शिल्लक असल्यास त्या त्या मान्यता/ परवानग्या मिळवतील.

आणि ज्याअर्थी,उक्त नकाशे मंजुर करताना,संबधित स्थानिक प्राधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी,शर्ती विनिर्देश व निर्बंध निर्धारीत केले असल्यास लिहुन देणार यांनी मिळकत विकसित करतांना त्यांचे पालन करण्याचे कबुल केलेले आहे व त्यानुसार उक्त इमारतीच्या संबंधातील बांधकाम पुर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटापत्र मिळवुन देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी,लिहुन देणार यांनी उक्त प्रस्तावित नकाशानुसार उक्त इमारतीचे बांधकामास सुरुवात केलेली आहे.

आणि ज्या अर्थी,लिहुन घेणार यांना सदरहु प्रकल्पामधील वेश्म मिळकत म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशिष्ट -ब मध्ये सविस्तर नमुद वेश्म खरेदी करण्यात स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना दिलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त वेश्म याचे चटई क्षेत्र ______ चौ.मी. इतके आहे आणि "चटई क्षेत्र" याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र,परिसेवा कुपखालील क्षेत्र तसेच केवळ लिहुन घेणार यांचे उपयोगाकरिता उक्त वेश्म यास उपांगभुत असल्यास असलेला सज्जा(बाल्कणी) किंवा व्हरांडयाचे क्षेत्र तसेच केवळ लिहुन घेणार यांचे उपभोगासाठी उक्त वेश्म यास उपांगभुत असल्यास असलेल्या खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळुन आहे. मात्र वेश्म याचे अतंर्गत भिंतींनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले वेश्माचे निव्वळ वापरयोग्य चटई क्षेत्र,असा आहे.

आणि ज्याअर्थी, लिहुन देणार व लिहुन घेणार हे,या करारामध्ये आणि सर्व लागु असणा-या कायदयांमध्ये अंतर्भुत असलेल्या संपुर्ण अटी ,शर्ती व करारनिविष्ट यांचे विश्वासपुर्वक पालन होण्यासाठी त्यांची परस्परांची घोषणापत्रे,अभिवेदने व आश्वासने यांवर विश्वास ठेवुन ,आता यात यापुढे स्पष्ट करण्यात येणा-या अटी व शर्तीवर स्वेच्छेने हा करार करीत आहेत.

आणि ज्याअर्थी, सदर विलेख (करार) करण्यापुर्वी, वाटपग्राहीने, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस विक्री करण्याचे मान्य केलेल्या वेश्माच्या विक्रीच्या मोबदल्याचे आंशिक प्रदान असणारी रक्कम रुपये _________________ रुपये __________फक्त इतकी रक्कम, आगाऊ रक्कम /इसा-याची रक्कम प्रवर्तक/लिहून देणार यांना अदा केलेली आहे व सदरची रक्कम प्राप्त झाल्याचे प्रवर्तक/लिहून देणार या व्दारे मान्य व कबुल करीत आहेत. आणि वाटपग्राहीने , यात यापुढे दर्शविलेल्या रितीने विक्रीच्या मोबदल्यापैकी शिल्लक रक्कम अदा करण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी,लिहुन देणार यांनी ____________ क्रमांक- ___________ येथे प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम 2016 चे तरतुदीअन्वये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण येथील, प्राधिकरणाकडे प्रकल्पाची नोंदणी केलेली

आणि ज्याअर्थी,उक्त अधिनियमाच्या कलम 13 अन्वये लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांचे लाभात सदर वेश्माची मिळकत विक्री करण्याचे मान्य करुन सदरचा लेखी करारनामा लिहुन नोंदणी अधिनियम,1908 अन्वये उक्त करारनाम्याची नोंदणी करणे आवश्यक असल्याने नोंदवुन देत आहेत.

प्रस्तुतचे करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्तीस आधिन राहुन लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व उभयतांचे दरम्यानचे करारानुसार लिहुन देणार यांनी सदर वेश्मिका (वेश्म) मिळकत लिहुन घेणार यांना विक्री करण्याचे मान्य करीत असुन लिहुन घेणार हे सदरची वेश्मिका (वेश्म) मिळकत खरेदी करण्याचे मान्य व कबुल करीत आहेत.

त्याअर्थी, आता, सदर करारनामा पुढील गोष्टींस व बाबींस साक्षी असुन या व्दारे लिहुन देणार व लिहुन घेणार पुढीलप्रमाणे मान्य करतात की,

1. प्रवर्तक/लिहुन देणार हे सदरहु संबधीत प्राधिकरणाने वेळोवेळी मान्य व मंजुर केलेले नकाशे, संकल्पचित्रे व विनिर्देश यास अनुसरुन, उक्त जमिनीवर एकूण तळ + सहा मजले यांच्याशी सुसंगत बसलेली इमारत बांधकाम करतील.

परंतु असे की, प्रवर्तकाला, कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायदयातील यथोचित बदलाव्दारे आवश्यक केलेला कोणताही फेरफार किंवा भर खेरीज करुन, वेश्म खरेदीदारच्या वेश्मीकेवर प्रतिकूल परिणाम होइल असा कोणताही बदल किंवा फेरफार यांच्या बाबतीत वाटपग्राहीची लेखी पुर्व संमती घेणे बंधनकारक राहील.

1-अ] लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांचेकडुन खरेदी घेण्याचे कायम केलेली व लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस नमुद 'परिशिष्ट-ब' मध्ये नमुद केलेल्या मिळकतीची चटई क्षेत्रानुसार किंमत कायम करण्यात आलेली असुन त्यानुसार उक्त वेश्म याची उक्ती किंमत हि त्यामध्ये पुरविण्यात येणा-या संपुर्ण सोयी व सुविधा त्याचे वर्णन दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशिष्ट -क या मध्ये करण्यात आलेले आहे त्यासह रक्कम रु._____ ____/- (अक्षरी रु.____________ मात्र) एवढी कायम करण्यात आलेली आहे.

तसेच सदरहु वेश्मीके संदर्भाने लिहुन घेणार यांचे मागणीनुसार लिहुन घेणार यांना ____ मजल्यावरील आच्छादीत पार्कींग नं._____ अलॉट करण्यात आलेली असुन सदर पार्कींग क्षेत्राची वेगळी किंमत रक्कम रु._______/- (अक्षरी रु._____ _____ _____ ____ मात्र) मात्र कायम करण्यात आलेली आहे.

वर नमुद केल्यानुसार उक्त वेश्म मिळकतीची पार्कींग क्षेत्रासह व इमारतीमधील सामाईक क्षेत्र व सोइ तसेच सुविधा यांच्या सह एकुण किंमत रक्कम रु.______/- (अक्षरी रु.________________मात्र) कायम करण्यात आलेली असुन सदरहु किंमतीस लिहुन घेणार यांनी उक्त वेश्म लिहुन देणार यांचेकडुन खरेदी घेण्याचे मान्य व कबुल केलेले असुन लिहुन देणार यांनी उक्त वेश्म लिहुन घेणार यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

1-ब] सदर वर नमुद किंमत हि उक्त वेश्माची त्यामधील व सर्व सुविधा व इमारती मधील सामाईक क्षेत्र व सोइ तसेच सुविधा यांच्या सह कायम करण्यात आलेली आहे.

1-क] सदरहु वर नमुद किंमतीची संपुर्ण रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना अदा करणेकामी लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना टप्पे आखुन दिलेले आहेत.त्याचा तपशील पुढील प्रमाणे.

अ.क्र.	रक्कम	तपशील
01.	________(10%)	लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना आगाऊ रक्कम, विसार रक्कम,आंशिक प्रदान म्हणुन _____ _______ __ ____ येथील चेक क्रमांक-_________ अन्वये तारिख-________रोजीचे चेक स्वरुपात अदा केलेले आहेत. (एकुण किंमतीच्या 10% रक्कम)

02. ________(20%) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना सदरचा करारनामा नोंदविल्याचे दिनांकापासुन 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकुण किंमतीच्या 30% रक्कम)

03. ________(15%) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना सदनिका ज्या विंग मध्ये आहे त्या विंग/इमारतीचे प्लिंथचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकुण किंमतीच्या 45% रक्कम)

04. ________(25%) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना सदनिका ज्या विंग मध्ये आहे त्या विंग/इमारतीचे सर्व स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(सदनिका ज्या विंग मध्ये आहे त्या विंग/इमारतीचे सर्व स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण हातेवेळे पर्यंत एकुण किंमतीच्या 70% रक्कम)

07. ________(05%) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त सदनिका ज्या विंग मध्ये आहे त्या विंग/इमारतीचे विट बांधकाम , दरवाजे, खिडक्यांचे काम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत
अदा करावयाचे आहेत.
(एकुण किंमतीच्या 75% रक्कम)

08. ________(05%) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त वेश्म असलेल्या मजल्यावरील अतंर्गत गिलावा,स्वच्छता विषयक जुळण्या, जिने याचे काम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकुण किंमतीच्या 80% रक्कम)

09. ________(05%) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त विंगचे इमारतीचे नळकाम,बाहेरील गिलावा,

उदवाहक व गच्चीचे काम पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकुण किंमतीच्या 85% रक्कम)

10. ________(10%) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त विंगचे इमारतीचे उव्दाहन,पाण्याचे पंप, विदयुत जोडणी,अंगभुत क्षेत्राची फरसबंदी व इतर कामे पुर्ण झालेनंतर 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकुण किंमतीच्या 95% रक्कम)

11. ________(5%) ऐवढी रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना उक्त विंगचे इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवुन कब्जा लिहुन घेणार यांनी स्विकारण्या संदर्भाने लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना लेखी कळविल्याचे दिनांकापासुन 10 दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
(एकुण किंमतीच्या 100% रक्कम)

एकुणः________/- अक्षरी-________________मात्र

1-ड] वरील एकूण किंमत हि उक्त वेश्म याचा ताबा सोपवते वेळीच्या (प्रवर्तकाव्दारे प्रकल्पाच्या बांधकामाशी व चालू कामाशी संबधित अकारण्यात येणारे मुल्यवर्धित कर सेवाकर व उपकर किंवा अन्य कोणतेही तत्सम कराच्या मार्गाने प्रवर्तकाने भरलेली किंवा देय असलेल्या कराशी संसंगत असलेले) कर वगळुन आहे.

1-इ] सदर किंमत हि वृध्दी मुक्त अशी आहे आणि वेळोवेळी सक्षम प्राधिकरण, स्थानिक मंडळे/शासन यांच्या व्दारे आकारण्यात येतील असे किंवा लादलेले आकार आणि किंवा अन्य कोणतेही वाढीव शुल्क हे सक्षम प्राधिकारणाला देय असलेल्या विकास शुल्कामुळे वाढीव देय असलेली वृध्दी/वाढ खेरीज करुन आहे.

1-फ] प्रवर्तकाने इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर वाटप केलेल्या अंतिम चटई क्षेत्राची पुष्टी केली जाईल आणि सक्षम प्राधिका-याने भोगवटा प्रमाणपत्र मंजुर केले असेल, चटई क्षेत्रातील बदल, जर काही असतील, तर त्या विषयातील बदलांचा तपशील देऊन, तीन टक्के फरक कॅप पर्यंत. चटई क्षेत्रासाठी देय असलेली एकुण किंमत प्रवर्तकाने पुष्टी केल्यावर पुन्हा मोजली जाईल. जर परिभाषित मर्यादेत चटई क्षेत्रात काही कपात झाली असेल तर प्रवर्तकाने वाटप करणा-याने दिलेली जास्तीची रक्कम पंचेचाळीस दिवसाच्या आत नियमात नमुद केलेल्या दराने वार्षिक व्याजासह परत करावी, ज्या तारखेपासून इतकी जास्त रक्कम भरली गेली होती. वाटप करणारा.वाटप करणा-याला वाटप केलेल्या चटई क्षेत्रात कोणतीही वाढ झाल्यास, प्रवर्तक पेमेंट योजनेच्या पुढील टप्प्यानुसार वाटपकर्त्याकडुन अतिरिक्त रक्कमेची मागणी करेल. या कराराच्या कलम 1 (अ) मध्ये मान्य केल्याप्रमाणे हे सर्व आर्थिक समायोजन प्रति चौरस मीटर समान दराने केले जातील.

1-ग) प्रस्तुतचे कराराअतंर्गत नमुद लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना कोणत्याही रक्कमा देय असतील त्या रक्कमाकरीता लिहुन घेणार यांनी पुर्वी दिलेल्या रक्कमा वर्ग करण्याचा व त्यांचे समायोजन करण्याचा हक्क व अधिकार लिहुन देणार यांना राहील त्यावर लिहुन घेणार यांना हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही त्यानुसार देय रक्कमा लिहुन घेणार यांनी वेळोवेळी लिहुन देणार यांना अदा करावयाच्या आहेत.

2.1 लिहुन देणार हे याव्दारे कबुल करतात की, सदरहु उक्त इमारतीचे नकाशे मंजुर करतेवेळी किंवा त्यानंतर व बांधकाम पुर्ण होते वेळेपावेतो संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडुन लादण्यात येतील अशा कोणत्याही अटी असल्यास ,सर्व अटी,शर्ती,विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे ते पार पाडण्याचे त्यांचे पालन करण्याचे आणि लिहुन घेणार व्यक्तीला वेश्म याचा ताबा सोपविण्यापुर्वी, वेश्माच्या याच्या संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाकडुन भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवुन देण्याचे मान्य करीत आहेत. मात्र या नुसार स्थानिक प्राधिकरणाकडुन भोगवटा प्रमाणपत्र झालेनंतर कोणत्याही नव्याने अटी,शर्ती,विनिर्देश आणि निर्बंध आल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहुन देणार यांची राहणार नाही.

2.2 मुदत हे प्रवर्तक/लिहुन देणार तसेच वाटपग्रही/लिहुन घेणार व्यक्तिचे मूलतत्व आहे.लिहुन देणार /प्रवर्तक हे सदरहु उक्त इमारतीचे बांधकाम/प्रकल्प पुर्ण करण्याकरीता आणि लिहुन घेणार व्यक्तीस वेश्म याचा ताबा देण्याकरीता आणि भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्याकरीता तसेच वाटपग्रही व्यक्तींच्या संघाला सामाईक क्षेत्र सोपविण्यासाठी, आखुन दिलेल्या /करारामध्ये नमुद वेळापत्रकास बांधील असेल त्याचप्रमाणे लिहुन घेणार व्यक्ती,सदर करारामध्ये नमुद सर्व देय रक्कमा,हप्ते आणि या पुर्वी उल्लेखित कलम-

1-ब मध्ये तरतुद केल्याप्रमाणे त्याचवेळी लिहुन देणार यांचेकडुन बांधकाम पुर्ततेच्या आधिन राहुन,कराराअन्वये लिहुन घेणार यांना देय असलेल्या इतर रक्कमांचे वेळचेवेळी प्रदान करीत आणि आंबधने भागवील,देणी पुर्ण करतील.

3. प्रवर्तक/लिहुन देणार याव्दारे घोषित करीत आहे की,

उक्त इमारतीच्या/प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबधात आजपर्यंतचे उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक हे केवळ 627.308 चौ.मी. आहे आणि लिहुन देणार यांनी उक्त प्रकल्पाला लागु असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलींच्या नुसार अधिमुल्याचे प्रदान करुन अतिरीक्त 285.14 चौ.मी.+ ॲनसीलरी एफ.एस.आय. क्षेत्र 683.514 चौ.मी. + टी.डी.आर. क्षेत्र 226.75 चौ.मी. विकास हक्काच्या हस्तांतरणाचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ घेतलेला आहे. यानुसार एकुण उपलब्ध 1822.705 चौ.मी.पैकी 1822.705 चौ.मी.विकास हक्काच्या हस्तांतरणाचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ घेतलेला आहे व सदर एकुण उपलब्ध चटई क्षेत्र हेच प्रस्तावित बांधकामास वापरण्यात येणार आहे.लिहुन देणार /प्रवर्तक उक्त प्रकल्पाच्या जमिनीवर वापरावयाचा एकुण 1822.705 चौ.मी. चटई क्षेत्र निर्देशांक उघड करीत आहे.आणि लिहुन घेणार /वाटपग्रही व्यक्ती,सदर चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करुन आणि घोषित प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजुन प्रवर्तकाकडुन करावयाच्या वेश्माची विक्री करण्याचे मान्य करीत आहे.

4.1 जर प्रवर्तकाने प्रकल्प पुर्ण करण्याच्या वेळापत्रकाचे पालक करण्यास आणि वाटपग्राहीला वेश्मीका स्वाधीन करण्यास कसुर केली असेल तर, तसेच प्रवर्तक रदद करू इच्छित नसेल तर, वाटपग्राहीस वाटपग्राहीने दिलेल्या संपुर्ण रक्कमांवर विलंबाचे प्रत्येक महिन्यासाठी नियमात विनिर्दिष्ट व्याज, ताबा देण्यांत येइपर्यत देण्याचे मान्य करीत आहेत.

या कराराच्या अटींनुसार प्रवर्तकास वाटपग्राहीकडून देय होणा-या सर्व प्रलंबित प्रदानांवर, उक्त रक्कम वाटपग्राहीकडून देया होणा-या सर्व प्रलंबित प्रदानांवर, उक्त रक्कम वाटपग्राहीकडून प्रवर्तकास देय झाली असेल त्या दिनांकापासुन नियमात विनिर्दिष्ट केल्या प्रमाणे प्रवर्तकाला व्याज देण्याचे वाटपग्राही मान्य करीत आहेत.

4.2 वरील उपखंड (4.1) च्या बाबतीत आकारावयाच्या व्याजाच्या लिहुन देणार/ प्रवर्तकाच्या हक्कास बाधा न आणता,या करारान्वये (संबधित प्राधिकरणाकडुन आकारण्यात येणा-या करांचा लिहुन घेणार यांचा प्रमाणशीर हिस्सा आणि इतर कर,जावक रक्कमा यासह) लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम/रक्कमा हया देय दिनांकास प्रदान करण्यास कसुर करणा-या वाटपग्रही व्यक्तीसंबधीचा आणि कोणत्याही तीन हप्त्याचे प्रदान करण्यास कसुर करणा-या

वाटपग्रही व्यक्तीसंबधीचा स्वतःच्या मताने करार कायमस्वरुपी रद्द करण्याचा एकतर्फी हक्क लिहुन देणार /प्रवर्तक यांना राहील.

परंतु,प्रवर्तक /लिहुन देणार ,हा करार समाप्त करण्याचा त्याचा उददेश असल्याची व करार समाप्त करण्याच्या उददेशाच्या संबधातील भंग झालेल्या अटी व शर्ती नमुद करुन तशी 15 दिवस मुदतीची नोटीस लिहुन घेणार यांना लिहुन घेणार यांनी दिलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोहोच देय डाकेने देण्यात येइल. सदर नोटीस कालावधी मध्ये प्रवर्तकाने/लिहुन देणार यांनी नमुद केलेला किंवा केलेल्या शर्त भंग दुर करण्यास लिहुन घेणार यांनी कसुर केल्यास सदरची 15 दिवसाची मुदत संपलेनंतर लिहुन देणार /प्रवर्तक सदरचा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि त्यानुसार सदरचा करार समाप्त झाल्यावर ,लिहुन देणार/प्रवर्तक त्यास योग्य वाटेल अशा संपुर्ण स्वेच्छानिर्णयाने उक्त सदनिका/वेश्म मिळकत त्रयस्थ इसमांस विक्री करण्यास हक्कदार असेल व तसे लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना स्वातंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, वर नमुद केल्यानुसार सदर करार समाप्त झाल्यावर प्रवर्तक/लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांना (कोणत्याही कबूल केलेल्या परिसमापन हानीच्या किंवा प्रवर्तकास देय असणा-या अन्य कोणत्याही रक्कमेच्या समायोजनेस व वसुलीस अधीन राहून) समाप्तीच्या 30 दिवसांच्या कालावधीत , वाटपग्राही व्यक्तीने प्रवर्तकाला आतापर्यंत दिलेल्या वेश्माच्या विक्रीच्या मोबदल्याच्या हप्त्यांच्या रक्कमेचा परतावा करीत मात्र प्रवर्तक, अशा प्रकारे केलेल्या परताव्याच्या रक्कमेवर वाटपग्राही व्यक्तीस कोणतेही व्याज देण्यास जबाबदार असणार नाही.

5. प्रवर्तकाने /लिहुन देणार यांनी उक्त इमारतीत व सदनिका/वेश्म यामध्ये पुरवावयाच्या सुविधा,खिळण्या व जोडण्या (fixtures and fittings) आणि स्वच्छता विषयक जोडण्या व उद्वाहन या सारख्या सोयीसुविधा यांचे तपशीलासह सविस्तर माहीती या करारासोबत जोडलेल्या परिशिष्ट-क मध्ये नमुद करून दिलेली आहे.

6. प्रवर्तक/लिहुन देणार हे लिहुन घेणार /वाटपग्राही व्यक्तिला वाटपग्राही व्यक्तिने प्रस्तुतचे करारामध्ये नमुद सर्व देयकांचे प्रदान देय दिनांकास केल्यास तारिख-_____ ___ ___ रोजी किंवा त्यापुर्वी वेश्मा चा ताबा देतील,यानुसार जर प्रवर्तक यांनी उपरोक्त दिनांकापर्यंत त्याच्या आवाक्याबाहेरील कारणांमुळे वाटपग्राही व्यक्तीस वेश्माचा ताबा देण्यास कसुर केल्यास किंवा हयगय केल्यास तर, प्रवर्तक रक्कम मिळाल्याच्या दिनांकापासुन व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याच्या दिनांकापर्यंत यातील वरील खंड 4.1 मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने , प्रवर्तक, वेश्माच्या संबधात वाटपग्राही व्यक्तीकडून अगोदरच मिळालेल्या रकमेचा मागणी वरून परतावा करण्यास जबाबदार असेल.

परंतु , प्रवर्तक/लिहुन देणार ज्या इमारतीमध्ये वेश्म असेल ती इमारत पुर्ण होण्यास जर

अ) युध्द ,नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती,

ब) शासनाची ,न्यायालयाची आणि /किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस,आदेश,नियम,अधिसुचना या कारणांमुळे विलंब होत असेल तर, उपरोक्त तारखेस, वेश्माचा ताबा देण्यासाठी वाजवी मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

7.1 ताबा घेण्यासाठी कार्यपध्दतीः प्रवर्तक/लिहुन देणार हे, सक्षम प्राधिकरणाकडुन भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविल्यावर आणि करारानुसार वाटपग्राही/लिहुन घेणार यांनी केलेल्या संपुर्ण प्रदानानुसार 7 दिवसाचे आत वाटपग्राहीस ताबा स्विकारणे संदर्भाने लेखी कळवतील व ताबा लेखी स्वरुपात देऊ करतील. तसेच अशा नोटीशीचे 3 महिन्याचे आत प्रवर्तक/लिहुन देणार हे लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांचे लाभात तसेच वाटपग्राही संघांची स्थापना करुन संघाचे लाभात आवश्यक हस्तांतरण दस्त करुन देतील. त्यात कसुर झाल्यास वाटपग्राहीची क्षतिपुर्ती करण्याचे प्रवर्तक मान्य करीत आहेत व हमी देत आहेत.लिहुन घेणार/ वाटपग्राही हे प्रवर्तकाने किंवा यथास्थिती, वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारीत केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य व कबुल करीत आहेत.

7.2 वाटपग्राही/लिहुन घेणार यांनी वर नमुद केल्यानुसार रक्कमांचे प्रदान केल्यानंतर प्रवर्तकाने/लिहुन देणार यांनी उक्त वेश्म वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहे असे कळविणारी लेखी नोटीस वाटपग्राहीला दिल्यापासुन 15 दिवसांचे आत लिहुन घेणार वाटपग्राही उक्त सदनिका/वेश्म मिळकतीचा ताबा घेतील.

7.3 वेश्माचा ताबा घेण्यात वाटपग्राहीने/लिहुन घेणार यांनी कसुर केल्यासः वर नमुद कलम/खंड 7.1 नुसार प्रवर्तकाकडुन/लिहुन देणार यांचेकडुन लेखी सुचना प्राप्त झाल्यावर लिहुन घेणार/वाटपग्राही प्रवर्तकाकडुन/लिहुन देणार यांचेकडुन आवश्यक ते दस्तऐवज करुन दिल्यावर ताबा घेतील आणि प्रवर्तक /लिहुन देणार हे लिहुन घेणार/ वाटपग्राही यांना उक्त वेश्म याचा ताबा देतील.जर लिहुन घेणार/वाटपग्राही यांनी मुदतीत ताबा घेण्यात कसुर केल्यास लागु असेल त्या प्रमाणे लिहुन घेणार/वाटपग्राही देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमितपणे पात्र असतील.

7.4 जर वाटपग्राहीला वेश्माचा ताबा दिल्याचे दिनांकापासुन पाच वर्षाचे कालावधीत, वेश्मा मध्ये किंवा ज्या इमारतीमध्ये वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये

वापरलेले साहित्य, कारागीरी,दर्जा किंवा सेवेची तरतुद हया कराराप्रमाणे नमुद असलेल्या तपशीलाप्रमाणे नसल्यास अगर कोणतेही बांधकाम दोष असल्यास सदरच्या बाबी , दोष वाटपग्राहीने प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणुन दिलेनंतर,जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तक स्वतःच्या खर्चाने असे दोष दुर करतील.अशा प्रसंगी वाटपग्रही त्यांचे वेश्मा मध्ये मध्ये असे दोष असो अगर नसो जर इतर वेश्मांचे दुरुस्ती कामी व दोष दुर करने कामी वाटपग्रही हे त्यांचे वेश्मामध्ये कामकाज करण्यास परवानगी देतील.तसेच असे दोष दुर करणे शक्य नसल्यास त्याबाबतीत वाटपग्राही अधिनियमाअन्वये तरतुद केलेल्या रितीने अशा दोषाबददल प्रवर्तकाकडुन नुकसान भरपाई मिळविण्यास पात्र असेल.जर इमारतीमध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा साहित्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर हे प्रकरण ताबा सुपुद केल्याच्या दिनांकापासुन पाच वर्षाच्या कालावधीत वाटपग्राही यांनी नियामक प्राधिकरणाकडुन निर्धारीत करण्यात येइल अशी फी प्रदान केल्यावर स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम 2016 चे कलम-72 अन्वये अभिनिर्णय अधिका-याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात येइल.

तसेच वाटपग्राहीच्या सदर बाबींच्या दैनंदिन वापरामुळे,चुकीच्या वापरामुळे, अगर प्रवर्तकाने सदर सुविधा,बाबी पुरविल्यानंतर त्याचे स्वरुप अगर त्यामध्ये वाटपग्राही यांनी बदल केलेले असल्यास अगर ईतर तत्सम कारणामुळे कोणतीही तोडफोड,दोष निर्माण झालेले असल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी प्रवर्तकाची राहणार नाही.

8. वाटपग्राही हे सदर उक्त वेश्मीका मिळकत हि ज्या प्रयोजनासाठी आहे त्याच प्रयोजनासाठी वापर करतील. तसेच वाटपग्राही यांना वाहनतळ देण्यात आलेले असल्यास सदर मालकी देण्यात आलेल्या वाहनतळाचा वापर केवळ वाहनतळ या प्रयोजनासाठी करतील.

9. वाटपग्राही ,इमारतीमधील वेश्मीकांच्या इतर वाटपग्राहीसह प्रवर्तक स्वमताने व स्वेच्छानिर्णयाने ठरवील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था, संघ किंवा मर्यादीत कंपनी स्थापन करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि प्रयोजनार्थ ,प्रस्तावित संस्थेच्या / संघाच्या उपविधींसह नोंदणी आणि /किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यावर वेळोवेळी सही करील व ते करुन देइल आणि प्रवर्तकाला वाटपग्राहीच्या सामाईक संघाची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणुन, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस दस्तऐवज पाठविल्यापासुन 7 दिवसाचे आत ते यथोचितरित्या भरील,त्यावर सही करील आणि ते प्रवर्तकाकडे परत पाठवील. यथास्थिती सहकारी संस्था किंवा कंपनीचा निबंधक किंवा अन्य कोणताही सक्षम प्राधिकारी याव्दारे आवश्यक असेल त्या प्रमाणे ,उपविधिंचा मसुदा किंवा ज्ञापन आणि /किंवा संस्थापन नियमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले असतील तर वाटपग्राही हरकत घेणार नाही.

9.1 प्रवर्तक, संस्था,संघ किंवा मर्यादीत कंपनीच्या नोंदणीपासुन तीन महिन्याचे आत,उक्त संरचनेतील विक्रेते/पट्टाकार/मुळ मालक प्रवर्तक किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार ,हक्क,संस्था,संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांच्याकडे हस्तांतरीत करतील.

9.2 प्रवर्तक, संस्था,संघ किंवा मर्यादीत कंपनीचा संघ, शिखर संस्था याच्या नोंदणीपासुन तीन महिन्याचे आत, वर नमुद प्रमाणे , ज्या जमिनीवर बहुविध विभाग किंवा इमारती बांधल्या आहेत अशा प्रकल्पाच्या जमिनीचे विक्रेता/पटटाकार/मुळमालक/प्रवर्तक यांचे सर्व अधिकार, हक्क, संघ/शिखर संस्था यांच्याकडे हस्तांतरित करील.

9.3 वेश्मीका वापरण्यासाठी किंवा तिचा ताबा घेण्यासाठी तयार आहे अशा प्रवर्तकाकडुन वाटपग्राहीस देण्यात आलेल्या लेखी नोटीशीनंतर 15 दिवसांचे आत, वाटपग्राही, प्रकल्पाची जमिन व इमारत/इमारती या संबंधातील स्थानिक कर,सुधार शुल्क किंवा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाव्दारे करावयाची अशी इतर वसुली आणि/किंवा शासकीय पाणी शुल्क,विमा, सामाईक प्रकाश व्यवस्था दुरुस्ती आणि देयक वसुल करणा-या व्यक्तींचे वेतन, चौकीदार,सफाईगार यांचे वेतन आणि इतर सर्व आवश्यक खर्च आणि प्रकल्पांच्या जमीन आणि इमारत/इमारती यांच्या व्यवस्थापान व परिरक्षणाचा अनुषंगिक खर्च या संबधात खर्चाच्या प्रमाणातील हिस्सा (अर्थात वेश्माचे तळक्षेत्राच्या प्रमाणात)प्रदान करण्यास पात्र असेल. संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी ,संघ स्थापन होईपर्यंत व इमारतीचे संरचना त्यांच्याकडे हस्तांतरीत करण्यापर्यंत वाटपग्राही ,निर्धारीत केल्याप्रमाणे देयकांचा प्रमाणातील हिस्सा प्रवर्तकाला प्रदान करील,वाटपग्राही यासाठीही सहमत असेल की , वाटपग्राहीचा निर्धारीत करण्यात आलेला हिस्सा या देयकांसाठी प्रवर्तकाला, तात्पुरते मासिक अंशदान म्हणुन रु.__________ रक्कम ठरविण्यात येईल ती प्रदान करेल. वाटपग्राहीने प्रवर्तकाला प्रदान केलेल्या रक्कमेवर कोणतेही व्याज असणार नाही व प्रवर्तक उपरोक्त संस्था किंवा मर्यादीत कंपनीच्या वतीने निष्पादीत केलेल्या इमारत किंवा तिचा भाग यांच्या संरंचनेत अभिहस्तांतरण करेपर्यंत ती रक्कम प्रवर्तकाकडे राहील.

10. लिहुन घेणार/वाटपग्राही हे उक्त जागेचा कब्जा मिळण्याअगोदर खालील रक्कमा लिहुन देणार यांना देतील.

अ) संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनी यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी होणारी खर्चाची रक्कमेमधील वाटपग्रही यांचा हिस्सा रु.____________

ब) पाणी ,विदयुत आणि इतर उपयुक्त सुविधा व सेवा जोडणीपोटी खर्चाची रक्कमेमधील वाटपग्रही यांचा हिस्सा रु.____________

क) संस्था/संघ किंवा मर्यादित कंपनीच्या खर्चाकरीता तात्पुरत्या मासिक अंशदानापोटी खर्चाची रक्कमेमधील वाटपग्रही यांचा हिस्सा रु.____________

11. उक्त संस्थेच्या किंवा मर्यादीत कंपनीच्या किंवा शिखर संस्थेच्या किंवा संघाच्या संरचना करण्याच्या संबधात आणि तिचे नियम, विनियम व उपविधी तयार करण्यासाठी आणि अभिहस्तांकन करण्याचा व नकला तयार करण्याचा खर्च यांकरीता न्यायवादी/अधिवक्ता यांच्या व्यावसायिक खर्चासह सर्व कायदेशीर खर्च,आकार, व्यय भागविण्यासाठी वाटपगाही प्रवर्तकाला रुपये.__________ इतकी रक्कम प्रदान करील.

12. इमारतीच्या संरचनेच्या किंवा इमारतीच्या भागाची (विंग) अभिहस्तांतरण पत्राची नोंदणी करतेवेळी, उक्त दस्तऐवजांवर प्रदेय असलेल्या मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी आकाराचा वाटपग्राहीचा हिस्सा, वाटपग्राही प्रवर्तकाला प्रदान करतील.

13. इमारतीच्या संरचनेच्या किंवा इमारतीच्या भागाची (विंग) अभिहस्तांतरण पत्राची नोंदणी करतेवेळी, उक्त इमारतीच्या भागाच्या संरचनेच्या बाबतीत अशा अभिहस्तांतरणावर किंवा कोणत्याही दस्तऐवजावर किंवा विलेखावर, उक्त संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने प्रदेय असलेल्या मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी आकाराचा वाटपग्राहीचा हिस्सा, वाटपग्राही प्रवर्तकाला प्रदान करतील.प्रकल्पाच्या जमिनीच्या अभिहस्तांतरण पत्राची नोंदणी करतेवेळी शिखर संस्था किंवा संघाच्या नावे करून दयावयाच्या उक्त जमिनीच्या संरचनेच्या बाबतीत अशा अभिहस्तांतरण पत्रावर किंवा कोणत्याही दस्तऐवजावर किंवा विलेखावर, उक्त शिखर संस्थेने किंवा संघाने प्रदेय असलेल्या मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी आकाराचा वाटपग्राहीचा हिस्सा, वाटपग्राही प्रवर्तकाला प्रदान करतील.

14. प्रवर्तकाचे प्रतिनिधित्व आणि आश्वासनेः

प्रवर्तक, याद्‌वारे, पुढील प्रमाणे वाटपग्राहीचे प्रतिनिधित्व करीत आहे आणि आश्वासन देत आहेः-

(एक) प्रर्वतकाकडे या करारनाम्यास जोडलेल्या मालकीहक्क अहवालामध्ये घोषित केल्याप्रमाणे प्रकल्पाच्या जमिनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्रीयोग्य मालकीहक्क आहे आणि प्रकल्पाच्या जमिनीवर विकासकामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीकरीता प्रकल्पाच्या जमिनीचा वास्तविक, प्रत्यक्ष व कायदेशीर कब्जा देखील आहे.

(दोन) प्रर्वतकाकडे प्रकल्पाचा विकास करण्याचा कायदेशीर हक्क आहे व त्यास सक्षम प्राधिकरणाकडून आवश्यक त्या मान्यता घेतलेल्या आहेत आणि प्रकल्पाचा विकास करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी आवश्यक त्या मान्यता घेतील.

(तीन) मालकी हक्क अहवालामध्ये प्रकट केलेल्या भाराव्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमिनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.

(चार) सदरहु प्रकल्पाच्या जमिनीच्या किंवा प्रकल्पाच्या बाबतीत कोणत्याही न्यायालयात कोणताही वाद प्रलंबित नाही.

(पाच) प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या आणि उक्त इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दिलेल्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने वैध आणि विद्यमान आहेत. कायदयाची रितसर प्रक्रिया अनुसरुन ते मिळविण्यात आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि उक्त जमिनीच्या व उक्त इमारतीच्या/भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दयावयाच्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने कायदयाची रितसर प्रक्रिया अनुसरुन मिळविले जातील आणि, प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) व सामाईक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायदयांचे पालन केले जाईल.

(सहा) प्रवर्तकाला, सदर करारनामा करण्याचा हक्क असेल आणि ज्याद्वारे, यामध्ये निर्माण झालेल्या वाटपग्राहीच्या हक्कास, मालकीहक्कास व हितसंबंधास बाधा पोहोचेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करणार नाही.

(सात) प्रवर्तक, ज्यामुळे या करारनाम्याखालील वाटपग्राहीच्या हक्कांस कोणत्याही रीतीने, बाधा पोहोचेल असा प्रकल्प उक्त (वेश्मीका) यांसह, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात, कोणत्याही व्यक्तिशी किंवा पक्षाशी विक्रीचा कोणताही करारनामा आणि/ किंवा विकास करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा व्यवस्था करणार नाही.

(आठ) प्रवर्तक अशी पुष्टी देत आहे की, या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने, वाटपग्राहीला उक्त (वेश्मीका) विक्री करण्यापासून ज्या कोणत्याही असेल अशा कोणत्याही रितीने निर्बंधीत केलेले नाही.

(नऊ) प्रवर्तक, या करारनाम्यात योजिलेल्या रितीने ,वाटपग्राहींच्या संघास संरचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करुन देतेवेळी, वाटपग्राहींच्या संघाकडे संरचनेच्या सामाईक क्षेत्रांचा कायदेशीर, रिक्त, शांततापुर्ण, प्रत्यक्ष ताबा सुपुर्त करील.

(दहा) प्रवर्तकाने उक्त प्रकल्पाच्या बाबतीत, सक्षम प्राधिकरणांस प्रदेय असलेले जे कोणतेही असतील अशी अविवादीत शासकीय देणी, दर, आकार व कर आणि इतर रकमा, कर आकारणी, कर लादणी, अधिमुल्ये, नुकसान भरपाई आणि/किंवा शास्ती व

इतर अदत्त रकमा यथोचितपणे प्रदान केल्या आहेत आणि नियमीतपणे प्रदान करील व चुकत्या करतील.

(अकरा) मालकीहक्क अहवालामध्ये उघड केलेले असेल त्याखेरीज, प्रर्वतकास, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि/किंवा प्रकल्पाच्या संबंधात, शासनाकडून किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडून किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा कोणत्याही कायदेमंडळाच्या अधिनियमिती, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसुचना याद्वारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहणाच्या कोणत्याही नोटीसीसह कोणतीही नोटीस मिळालेली नाही किंवा प्रवर्तकावर बजावलेली नाही.

15. वेश्म ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तिंना एकत्रित आणण्याच्या हेतुने वाटपग्राही किंवा तो/ ती स्वतः ते / त्या स्वतः याद्वारे प्रवर्तकासोबत पुढील प्रमाणे प्रसंविदा करतात कीः-

(एक) ज्या तारखेस वेश्माचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून वेश्म वाटपग्राही स्वतःच्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवतील आणि ज्या इमारतीत सदनिका/दुकान आहे त्या इमारतीमध्ये जी नियम, विनियम किंवा उप-विधी या विरुध्द असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला कोणतीही बाधा पोहचविणार नाही अथवा आवश्यक असल्यास स्थानिक प्राधिकरणांच्या मान्यतेशिवाय, ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा खुदद वेश्मामध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही/फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(दोन) ज्या वस्तू जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकेदायक स्वरुपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहेत की, ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तुंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधित स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तुंचा वेश्मामध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशव्दारासह ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीचा जिना, सामाईक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याचा संभव असेल असे जड पुडके (पॅकेजेस) वाहुन नेताना काळजी घेतील आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीला किंवा वेश्म वाटपग्राहीच्या निष्काळजीपणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहचेल तर त्याबाबतीत वाटपग्राही उल्लंघनाच्या परिणामांस जबाबदार असतील.

(तीन) उक्त वेश्म यातील सर्व अंतर्गत दुरुस्ती ही, त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने करतील आणि वेश्म प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवतील आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व

विनियम आणि उपविधी याविरुध्द वेश्म ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा वेश्म यामध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा वेश्म याला कोणतीही गोष्ट करुन बाधा पोहचविणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतुदीचे उल्लंघन करणारी कोणतीही कृती करतील त्या प्रसंगी, वाटपग्राही हा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाला आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असतील.

(चार) वेश्म किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा वेश्म यामध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या इमारतीमध्ये वेश्म आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि वेश्म यामधील आणि त्याचा अन्योन्यप्रभावी भाग, मलवाही, गटार, नळ, चांगल्या दुरुस्तीयोग्य स्थितीत ठेवील आणि विशेषतः निवारा व ज्या इमारतीत वेश्म आहेत, इमारतीच्या इतर भागांचे संरक्षण या साठी आणि प्रवर्तक आणि/किंवा संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी याच्या लेखी पुर्व परवानगीशिवाय वेश्म या मधील खांब (कॉलम्स), तुळई, भिंती, लादी किंवा प्रलंबीत काँक्रीट सिमेंट (आरसीसी), पर्डीज किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नी लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहचविणार नाही.

(पाच) प्रकल्पाच्या जमिनीचा व ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागास विमा लागू झाल्यास कोणताही विमा शुन्यवत किंवा शुन्य करण्याजोगा असेल किंवा ज्यादवारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव हप्ता देय झालेला असेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करणार नाही.

(सहा)प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीच्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात उक्त वेश्म यातुन घाण, कचरा, चिंध्या, केरकचरा किंवा इतर वस्तू टाकणार नाहीत.

(सात) ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीशी संबंधित पाणी, वीज किंवा इतर कोणतीही सेवा देण्यासाठी संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासनाने मागणी केलेल्या सुरक्षा ठेवीचा त्याचा हिस्सा, प्रवर्तकाने मागणी केल्याच्या पंधरा दिवसात प्रवर्तकाला प्रदान करतील.

(आठ) वाटपग्राहीने, वेश्म ज्या प्रयोजनाकरीता देण्यात आलेली असेल त्या प्रयोजना व्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनांसाठी वेश्माच्या वापरात बदल केल्यामुळे, संबंधीत स्थानिक प्राधिकरण आणि/किंवा शासन आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरण यांच्याकडून

आकारण्यात आलेले स्थानिक कर, पाणीपटटी, विमा व असे इतर कर कोणतेही असल्यास, यामधील वाढ प्रदान करतील.

(नऊ) वाटपग्राहीकडून या करारा अंतर्गत देय असलेली सर्व देणी प्रवर्तकाला पुर्णतः चुकती केली जाईपर्यंत वाटपग्राही हा वेश्म भाडयाने, पोट-भाडयाने देणार नाही, त्याचे हस्तांतरण, अभिहस्तांतरण करणार नाही किंवा या करारातील हितसंबंध किंवा लाभ विषयक गोष्टी देऊन टाकणार नाही किंवा वेश्म याचा कब्जा देऊन टाकणार नाही.

(दहा) वाटपग्राही व्यक्ती, संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने किंवा शिखर मंडळ किंवा महासंघाने सुरुवातीला स्विकारलेले असतील असे सर्व नियम व विनियम यांचे उक्त इमारत व त्यामधील वेश्म यांचे संरक्षण व परिरक्षण करण्यासाठी आणि संबंधित स्थानिक व प्राधिकरण व शासन आणि इतर सार्वजनिक संस्था यांचे त्यावेळी असलेले बांधकाम विषयक नियम, विनियम व उपविधी यांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी ते नियम व विनियम यामध्ये वेळोवेळी घातलेली भर, केलेले फेरबदल किंवा केलेल्या सुधारणा यांचे पालन व अनुपालन करील. वाटपग्राही व्यक्ती, इमारतीतील वेश्म याचे भोगवटयासंबंधात व तिच्या वापरासंबंधात संस्थेने /मर्यादित कंपनीने/शिखर मंडळ/ महासंघाने घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तींचेही पालन व अनुपालन करील आणि या कराराच्या अटीनुसार असलेले कर, खर्च किंवा इतर देणी नियमितपणे व वेळेवर प्रदान करील व अंशदान देतील.

(अकरा) संस्थेच्या /मर्यादित नावे असलेल्या इमारतीत जेथे वेश्म स्थित आहे, अशा इमारतीच्या संरचनेच्या अभिहस्तांतरण पत्राचे निष्पादन होईपर्यंत, वाटपग्राही व्यक्ती, हा प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांच्याशिवाय सर्व वाजवी वेळेत उक्त इमारतीमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागांमध्ये प्रवेश करण्याबाबत त्याच स्थिती व परिस्थिती पाहण्यासाठी व तपासण्यासाठी परवानगी देतील.

(बारा) वेश्म ज्या इमारतीत आहे व ती इमारत ज्या प्रकल्पाच्या जागेवर स्थित आहे त्या जागेचे इमारतीमध्ये अभिहस्तांतरण शिखर संस्था किंवा महासंघ यांच्यावतीने निष्पादित केले जाईपर्यंत,वाटपग्राही, प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक अणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांचेशिवाय,प्रकल्पाची जमीन व तिचा कोणताही भाग यांची स्थिती व परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी वेळेत करण्याकरीता परवानगी देतील.

16. प्रवर्तक हे,वाटपग्राही व्यक्तीकडुन त्याला आगाऊ रक्कम किंवा ठेव म्हणुन मिळालेल्या रक्कमा,सहकारी संस्था किंवा कंपनीस चालना देण्यासाठी भाग भांडवल म्हणुन मिळालेल्या रक्कमा या संबधात किंवा देणी,कायदेशीर आकार यांकरीता एक

स्वतंत्र खाते चालु ठेवील आणि त्या रकमा ज्या प्रयोजनांसाठी मिळालेल्या आहेत त्या प्रयोजनासाठीच केवळ त्यांचा वापर करतील.

17. या करारात अंतर्भुत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा,उक्त वेश्मीका किंवा उक्त भुखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायदयांतर्गत इनामपत्र,पट्टांतरण किंवा अभिहस्तांकन करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. वाटपग्राही व्यक्तीला विक्री करावयाच्या सदनिका/वेश्म याच्या संबधात याद्वारे केलेल्या कराराखेरीज व त्या व्यतिरिक्त त्याला कोणताही दावा करता येणार नाही,आणि यात यापुर्वी नमुद केल्याप्रमाणे इमारतीची उक्त संरचना हि संस्था/मर्यादीत कंपनी किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत व प्रकल्पाची जमीन शिखर संस्था/महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत सर्व मोकळया जागा,वाहनतळाच्या जागा,जिने, सज्जे, मनोरंजनाच्या जागा प्रर्वतकाच्या मालमत्तेत राहतील.

18. प्रवर्तक गहाण अथवा भार आकारणार नाही.

प्रवर्तकाने सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो सदनिका/वेश्म गहाण ठेवणार नाही किंवा भार आकारणार नाही आणि जर असे गहाण वा भार आकारण्यात आले तर,त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायदयात काहीही अंतर्भुत असले तरी असे गहाण किंवा भार ज्या वाटपग्राही व्यक्तीने सदनिका/वेश्म घेतली आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या हितसंबंधाला बाधा आणणार नाही.

19. बंधनकारक परिणामः- लिहुन देणार /प्रवर्तक यांनी सदर करारनामा लिहुन घेणार यांना निष्पादनासाठी दिलेपासुन 15 दिवसाचे आत लिहुन घेणार यांनी सदर करार तसेच अदा करावयाचे रक्कमा व त्यांचे तपशील व इतर बाबी यांची पुर्तता करुन दस्त निष्पादीत करुन लिहुन देणार यांना परत करावयाचा आहे तसेच दस्त नोंदणी कामी लिहुन देणार /प्रवर्तक सांगतील त्यावेळी ,त्या दिवशी मे.सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहुन दस्त नोंदणी कार्यवाही पुर्ण करावयाची आहे त्यानुसार जो पावेतो सदर दस्त हा मे.सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये नोंदणी होत नाही तो पावेतो सदर दस्ताचा अंमल सुरु होणार नाही तसेच तो पावेतो लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांचे वर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाही.

जर वाटपग्राहीने /लिहुन घेणार यांनी हा करारनामा प्राप्त झाल्याचे दिनांकापासुन 15 दिवसाच्या आत प्रवर्तकास निष्पादीत करुन सुपुर्द करण्यास आणि /किंवा प्रवर्तकाने जसेजसे कळविले असेल तसेतसे त्याच्या नोंदणीसाठी मे.सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहण्यास कसुर केल्यास त्यानंतर प्रवर्तक हि चुक दुरुस्ती करण्यासंबधी वाटपग्राहीस एक नोटीस पाठवील, वाटपग्राहीस ती मिळाल्याच्या

दिनांकापासुन 7 दिवसाच्या आत ती चुक दुरुस्त केली नाहीतर वाटपग्राहीचे अर्ज एकतर्फे रद्द करण्याचे हक्क लिहुन देणार यांना प्राप्त राहतील त्यानुसार लिहुन देणार यांनी अर्ज रदद केल्यास लिहुन देणार हे वाटपग्राहीने आरक्षित रकमेसह याच्याशी संबधीत भरणा केलेल्या सर्व रक्कमा, कोणत्याही असोत त्यामधुन 5% रक्कम खर्च व नुकसान भरपाई पोटी कपात करुन उर्वरीत रक्कम बिनव्याजी कोणत्याही भरपाईशिवाय परत करतील.

20. संपुर्ण करारः हा करार,त्याच्या अनुसुची व परिशिष्टांसह यातील विषयवस्तुच्या संबंधातील पक्षकारांच्या संपुर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थिती,उक्त सदनिका/वेश्म संबधात पक्षकारांमधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार,कोणतेही अन्य करारनामे,वाटपपत्रे,पत्र व्यवहार कोणताही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यवस्था निष्प्रभावित करतो.

21. सुधारणा करण्याचा अधिकारः या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येतील.

22. वाटपग्राही व्यक्ती/उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्ती यांना या कराराच्या तरतुदी लागु असणेःयामध्ये अंतर्भुत असलेल्या सर्व तरतुदी व दायित्व आणि प्रकल्पाशी संबधा या अंतर्गत उद्‌भवणारी आंबधने (सदनिका/वेश्माच्या) कोणत्याही उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्तींना समानतेने लागु असतील आणि त्यांच्या विरुदध् अंमलात आणण्याजोग्या असतील, हस्तांतराच्या बाबतीत,सर्व उद्देश व प्रयोजने यांकरीता (सदनिका/वेश्म) यांसहीत उक्त आंबधने असतील अशी यातील पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील पक्षकारांकडुन व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

23. अनेकविधताः या कराराची कोणतीही तरतुद हा अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा यांअन्वये किंवा लागु असलेल्या इतर कायदयान्वये शुन्यवत असल्याचे किंवा अंमलात आणण्याजोगे नसल्याचे ठरविण्यात आले असेल तर,कराराच्या अशा तरतुदी या कराराच्या प्रयोजनाशी वाजवीरित्या विसंगत नसतील तेथवर सुधारणा केल्या असल्याचे किंवा वगळण्यात आल्या असल्याचे समजण्यात येईल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथास्थिति ,लागु असलेल्या कायदयाशी सुसंगत करुन काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरीत तरतुदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैघ ठरतील व लागु असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.

24. करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिस्याची गणना करण्याची पध्दतः या करारात जेथे जेथे वाटपग्राही व्यक्तींनी प्रकल्पातील अन्य वाटपग्राही व्यक्तीशी समान कोणतेही प्रदान करणे विनिर्दिष्ट केली असेल तेथे तेथे प्रकल्पातील सर्व सदनिका/ वेश्म यांच्या एकुण फरसबंद असलेले जे फरसबंद क्षेत्र असेल अशा क्षेत्राच्या प्रमाणात असेल.

25. अतिरिक्त हमीः दोन्ही पक्षकार मान्य करत आहेत की,या कराराच्या तरतुदी किंवा यामध्ये पुर्वकल्पित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक वाजवीरित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे,यामध्ये विशेषतः तरतुद करण्यात आलेले विलेख निष्पादन करतील,ते अभिस्वीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि अशा इतर कार्यवाही करतील किंवा या अन्वये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहारास अनुलक्षुन याअन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरित करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपुर्ण करतील.

26. निष्पादनाचे ठिकाणः प्रवर्तक व वाटपग्राही व्यक्ती यांनी सदरचा दस्त नाशिक येथे निष्पादीत केल्यानंतर त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची सह दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणुन हा करार नाशिक या ठिकाणी निष्पादीत करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येइल.

26. वाटपग्राही व्यक्ती आणि/किंवा प्रवर्तक नोंदणी अधिनियमात विहीत केलेल्या काल मर्यादेत नोंदणीच्या योग्य नोंदणी कार्यालयामध्ये हा करार सादर करतील आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहील आणि त्याचे निष्पादन दाखल करुन घेइल.

27. या करारानुसार वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांच्यावर बजावयाच्या सर्व नोटिशी या वाटपग्राही व्यक्ती किंवा प्रवर्तक यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या प्रस्तुतचे दस्ताचे सुरुवातीस नमुद वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांचे पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने टपाल दाखला घेऊन यथोचितरित्या बजावल्या असल्याचे मानण्यात येईल.या कराराच्या निष्पादनानंतर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल असल्यास तो एकमेकांना कळविणे हे वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यात कसुर केला तरी वरील पत्त्यावर सर्व पत्र व्यवहार आणि पत्र पोचली नाहीत तर प्रवर्तकाला किंवा वाटपग्राही व्यक्तीला ती प्राप्त झाली असल्याचे मानण्यात येईल.

28. संयुक्त वाटपग्राही व्यक्तीः सदर करारामध्ये वाटपग्राही पैकी ज्याचे नाव पहिले दिसुन येते अशा वाटपग्राही व्यक्तीशी पत्र व्यवहार करण्यात येईल, नोटीस बजावण्यात येईल आणि सर्व वाटपग्राही व्यक्तींवर योग्यरित्या पत्रव्यवहार /नोटीस बजावण्यात आली आहे असे मानण्यात येईल.

29. मुद्रांक शुल्क व नोंदणीः या कराराच्या मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी व इतर अनुषांगीक खर्च लिहुन घेणार / वाटपग्राही यांनी करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

30. विवाद ठरावः पक्षकारांमधील कोणताही विवाद सलोख्याने मिटवता येइल.जर विवाद सलोख्याने मिटविण्यात आला नसेल तर तो स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम 2016 व त्याखालील नियम व विनियम यांच्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाकडे निर्दिष्ट करण्यात येईल.

31. नियामक कायदाः या करारनाम्यान्वये किंवा त्यातुन उद्‌भवणारे, पक्षकारांचे हक्क व आबंधने यांचा अन्वयार्थ,त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायदयानुसार लावण्यात येइल आणि त्यांची अंमलबजावणी करण्यात येइल आणि या करारनाम्याची अधिकारकरिता नाशिक न्यायालयाकडे असेल.

परिशिष्ट -अ-प्लॉट/भुखंड/जमिन मिळकतीचे वर्णन

तुकडी जिल्हा- नाशिक, पोट तुकडी तालुका- नाशिक, पैकी नाशिक महानगर पालिका हददीतील मौजे - नाशिक शहर-3 येथील सर्व्हे नं.728/1 ते 10/13 ब ते 25 अ/ 144, प्लॉट नं.53 यासी एकुण क्षेत्र 602.00 चौ.मी. हि मिळकत यासी चतुःसिमा पुढील प्रमाणे.

पुर्वेस	:	कॉलनी रोड.
पश्चिमेस	:	प्लॉट नं.58.
दक्षिणेस	:	प्लॉट नं.54.
उत्तरेस	:	प्लॉट नं.52.

येणे प्रमाणे चतुःसिमांकीत मिळकत.

परिशिष्ट -ब- सदनिका/वेश्म मिळकतीचे वर्णन

वर परिशिष्ट -अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर मंजूर केलेल्या बिल्डींग प्लॅन नुसार बांधकाम सुरु असलेल्या ‘‘श्रीनिवास निकेतन‘‘ या प्रकल्पामधील ________मजल्यावरील सदनिका/वेश्म नं.____ (____) यासी कारपेट क्षेत्र ____ चौ.मी.+ बाल्कनीचे क्षेत्र ____ चौ.मी. हि मिळकत यासी मिळकतीच्या चतुःसिमा पुढील प्रमाणे.

पुर्वेस	:	_______________
पश्चिमेस	:	_______________
दक्षिणेस	:	_______________
उत्तरेस	:	___________________

येणे प्रमाणे चतुःसिमांकीत मिळकत.

पार्कींगचा तपशिलः

लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना वर नमुद सदनिकेकरीता गॅरेज /कव्हर्ड पार्कींग ___________(बेसमेंट/पोडीयम/स्टील्ट/मॅकेनिकल) या मजल्यावर पार्कींग नंबर-________ यासी क्षेत्र ______ चौ.मी. यासी लांबी _____मीटर × रुंदी ________मीटर× उंची _________ मीटर या प्रमाणे विक्री केलेली आहे.

किंवा

ओपन कार पार्कींगबाबत

लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना ओपन कार पार्कींग नंबर-_______ यासी क्षेत्र _________ चौ.मी. यासी लांबी _____मीटर × रुंदी ________मीटर प्रमाणे अलॉट करण्यात आलेली आहे.

परिशिष्ट -क-सदनिका मिळकतीमधील सुविधा

ख)सामाईक सुविधा

येणे प्रमाणे सदरचा करारनामा लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी राजीखुषीने व स्वसंतोषाने दोन साक्षीदारांच्या सहया करुन लिहून दिला व समक्ष हजर राहून त्यांचे समक्ष सहया करुन नोंदवुन दिला असे.

____
लिहून घेणार/वाटपग्राही

निशम डेव्हलपर्स
भागीदारी संस्थेचे भागीदार

1. श्री.मयूर वसंत देशमुख ____________________
2. श्री.शंतनु रविंद्र देशपांडे ____________________
3. श्री.नितिन निवृत्ती सोनवणे ____________________
4. श्री.शशांक रविंद्र देशपांडे ____________________

लिहून देणार/ विक्रेता/प्रवर्तक

साक्षीदार

1]____________ 2]____________