जोडपत्र 'अ'

प्रवर्तक व वाटपग्राही यांच्यामध्ये करण्यात

यावयाच्या करारनाम्याचा आदर्श नमुना

(नियम १० (१) पहा)

स्पष्टीकरणात्मक टीप

हा करारनामा एक आदर्श नमुना असून, संबंधित प्रकरणाची तथ्ये व परिस्थिती विचारात घेऊन प्रत्येक प्रकरणामध्ये त्या नमुन्यामध्ये सुधारणा करता येईल आणि तो अनुकूल करुन घेता येईल, परंतु कोणत्याही प्रसंगी, या अधिनियमाच्या तरतुदींअनुसार संविधिअनुसरुन आहेत व बंधनकारक आहेत अशी, त्या खंडांमध्ये नमूद केलेली बाब व सारभूत गोष्ट, वाटपग्राही व प्रवर्तक यांच्यामध्ये करावयाच्या प्रत्येक करारनाम्यामध्ये ठेवण्यात येईल. या करारामधील कोणताही खंड या अधिनियमाच्या नियमांच्या आणि विनियमांच्या कोणत्याही तरतूदींच्या उलट अथवा विसंगत असल्याचे आढळून आल्यास सदर करार संपूर्णत: निरर्थक ठरेल.

करारनाम्याचा आदर्श नमुना

सदर करारनामा, आज दिनांक...../......./२०.....रोजी ....येथे, एकापक्षी,...............................राहणार.................................(यात यापुढे ज्याचा निर्देश "प्रवर्तक" असा करण्यात आला आहे.) आणि दुसऱ्या पक्षी,........................राहणार...................(यात यापुढे ज्याचा निर्देश "वाटपग्राही" असा करण्यात आला आहे.) यांच्यामध्ये करण्यात आला आहे.

ज्याअर्थी, एकापक्षी............... (यात यापुढे ज्याचा निर्देश "विक्रेता" असा केला आहे.) आणि दुसऱ्या पक्षी प्रवर्तक यांच्यामध्ये दिनांक ....../......../२०......रोजी करण्यात आलेल्या करारनाम्याद्वारे/ अभिहस्तांतरणपत्राद्वारे, विक्रेता................................या नोंदणी उप-जिल्ह्यामध्ये ....येथे स्थित असलेल्या बेअरींग सर्वेक्षण क्र. .... व ....चौरस मीटर किंवा त्या जवळपास क्षेत्रफळ असणाऱ्या व यात याखाली दिलेल्या पहिल्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केलेल्या जमिनीचा तुकडा किंवा खंड (यात यापुढे जिचा निर्देश "प्रकल्पाची जमीन" असा केला आहे.) असलेल्या स्थावर संपदेची

प्रवर्तकाला बिनशर्तपणे विक्री करण्यासाठी/ केवळ प्रवर्तकालाच विक्री करण्यासाठी प्रवर्तकाशी सहमत आहे.

किंवा

ज्याअर्थी, एका पक्षी........................... (यात यापुढे ज्याचा निर्देश "पट्टाकार" असा केला आहे.) आणि दुसऱ्या पक्षी प्रवर्तक यांच्यामध्ये दिनांक ....../....../२०......रोजी करण्यात आलेल्या भाडेपट्टयाद्वारे/ भाडेपट्टा करारनाम्याद्वारे व त्यान्वये, पट्टाकार,.........................येथे स्थित असलेल्या, बेअरींग सर्वेक्षण क्र. ....चौरस मीटर किंवा त्या जवळपास क्षेत्रफळ असलेल्या व यात याखाली दिलेल्या पहिल्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केलेल्या पट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीचा (यात यापुढे जिचा निर्देश "प्रकल्पाची जमीन" असा करण्यात आला आहे.) तुकडा किंवा खंड याबाबतीत, प्रति वर्ष/ महिना रुपये....................इतक्या भाड्याने आणि उक्त भाडेपट्ट्यामध्ये/ भाडेपट्ट्याच्या करारनाम्यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या अटी व शर्तीवर प्रवर्तकाला अखंड भाडेपट्ट्याने/ ....वर्षांच्या मुदतीकरिता भाडेपट्टा देण्यास सहमत आहे;

आणि ज्याअर्थी, या भाडेपट्ट्यामध्ये/ भाडेपट्टा करारनाम्यामध्ये जर संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने तशी परवानगी दिल्यास, कोणतीही नवीन इमारत/ इमारतीं बांधण्याचा लाभ व हक्क दिलेला आहे.

किंवा

ज्याअर्थी, एका पक्षी........................... (यात यापुढे ज्याचा निर्देश "मूळ मालक " असा करण्यात आला आहे.) (यात यापुढे ज्याचा निर्देश "विकास करार " असा केला आहे.) आणि दुसऱ्या पक्षी, प्रवर्तक यांच्यामध्ये दिनांक ....../....../२०......रोजी करण्यात आलेल्या करारनाम्याद्वारे/ मुखत्यारनाम्याव्दारे दिनांक ....../......../२०......रोजी करण्यात आलेल्या मुळ मालकाने नोंदणी उप-जिल्ह्यांच्या ....मध्ये स्थित असलेल्या ....चौरस मीटर किंवा त्या जवळपास क्षेत्रफळ असलेल्या व यात याखाली पहिल्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केलेल्या पूर्ण मालकीच्या जमिनीच्या (यात यापुढे जिचा निर्देश "प्रकल्पाची जमीन" असा करण्यात आला आहे.) तुकड्याचा व खंडाचा विकासहक्क आणि विकास करारनाम्यात/ मुख्यत्यारनाम्यामध्ये अंतर्भूत केलेल्या अटी व शर्तीनुसार त्यावर इमारत / इमारती बांधण्याचा हक्क प्रवर्तकास दिलेला आहे.

किंवा

(ज्या भूखंडावर प्रवर्तकाने अपार्टमेंट (वेश्म) बांधण्याचे व त्याची विक्री करण्याचे प्रस्तावित केले आहे त्या भूखंडावरील प्रवर्तकाच्या मालकीहक्काचा संपूर्ण तपशील द्यावा.)

आणि

(पुढील गोष्टीदेखील विनिर्दिष्ट करा :-

(एक) उक्त संपदेस बाधक असणाऱ्या कोणत्याही प्रसंविदा,

(दोन) उक्त मालमत्तेशी निगडित असलेले कोणतेही अडथळे,

(तीन) उक्त मालमत्तेचा पूर्ण कब्जा असण्याच्या दृष्टीने भाडेकरुंच्या भोगवट्यात असलेल्या मालमत्तेची संख्या व क्षेत्रफळ आणि त्यांचे कशाप्रकारे पुनर्वसन करण्याचे प्रस्तावित आहे,

(चार) उक्त मालमत्तेवरील बेकायदेशीर अतिक्रमणाचा तपशील,

(पाच) मालमत्तेच्या मालकीहक्कास बाधक असलेल्या काणत्याही शासनाकडून किंवा प्राधिकरणाकडून मिळविणे आवश्यक काणेतीही परवानगी असल्यास आणि मिळविलेल्या अशा सर्व आवश्यक परवानग्यांचा तपशील.

(सहा) उक्त मालमत्तेवरील गहाण किंवा धारणाधिकार किंवा भार यांचा तपशील.)

आणि ज्याअर्थी, उक्त आदेशानुसार प्रवर्तक प्रकल्पाच्या जमिनीवर इमारती बांधण्याकरिता हक्कदार आहेत आणि त्यास तशी परवानगी दिलेली आहे;

आणि ज्याअर्थी, प्रकल्पाच्या जमीन विक्रेता/ पट्टाकार, मूळ मालक/ प्रवर्तक यांच्या कब्जात आहे;

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने प्रकल्पाच्या जमिनीवर बांधकाम प्रस्तावित केले आहे (येथे इमारतीची व त्यांच्या विंगची संख्या विनिर्दिष्ट करावी) ....असून..................आहेत. (तळघर, तळमजला) /पोडीयम/स्टिल्ट आणि वरचे मजले यांची संख्या विनिर्दिष्ट करावी.);

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाद्वारे, उक्त प्रकल्पाच्या चालू बांधकामाच्या .... टप्प्यामधील..................वेश्म क्रमांक .... मजल्यावर (उक्त वेश्म म्हणून निर्दिष्ट केल्यानंतर) ....इमारतीच्या..................विंगमध्ये (भागामध्ये) यापुढे उक्त

"इमारत" असा निर्देश केला आहे.) वाटपग्राहीस देऊ केलेला आहे;

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने,............. क्रमांक .... येथे या अधिनियमाअन्वये स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे प्रकल्पाची नोंदणी केली आहे; जोडपत्र "एफ" मध्ये स्वप्रमाणित प्रत जोडली आहे;

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

आणि ज्याअर्थी, विकास करारनामा/ मुखत्यारनामायाच्या आधारे केवळ प्रवर्तकास प्रकल्पाच्या जमिनीवर बांधकाम करावयाच्या इमारतीतील वेश्म (सदनिका) विकण्याचा आणि त्याच्याशी संबंधित विक्रीचा मोबदला मिळण्याकरिता वेश्माच्या वाटपग्राही/ वाटपग्राहीसोबत करार करण्याचा केवळ एकट्याचाच अधिकार आहे;

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

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाच्या मुखत्याराने किंवा अधिवक्त्याने दिलेल्या मालकी हक्काच्या प्रमाणपत्राच्या अधिप्रमाणित प्रती ज्यावर सदनिकांचे बांधकाम करण्यात आले आहे किंवा बांधकाम करावयाचे आहे. अशा प्रकल्पाच्या जमिनीवरील प्रवर्तकाच्या मालकी हक्काचे स्वरुप दर्शविणारी मालमत्ता पत्रिका किंवा गाव नमुने सहा किंवा सात आणि बारा यांचा उतारा किंवा इतर कोणताही संबध्द महसूली अभिलेख यांच्या अधिप्रमाणित प्रती यासोबत जोडलेल्या आहेत आणि अनुक्रमे

जोडपत्र 'क' व 'ख' म्हणून चिन्हीत केलेला आहे;

आणि ज्याअर्थी, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मान्यता दिलेल्या आराखडा नकाशांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडण्यात आलेल्या आहेत आणि त्या जोडपत्र ग-१ म्हणून चिन्हित केला आहे;

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे आराखडा नकाशांचा आणि त्यानुसार इमारतींचे बांधकाम आणि उक्त प्रकल्पासाठी द्यावयाच्या प्रस्तावित असलेल्या मोकळ्या जागा यांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडण्यात आलेल्या आहेत आणि ते जोडपत्र ग-२ म्हणून चिन्हित केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, स्थानिक प्राधिकरणाकडून मान्यता देण्यात आली त्याप्रमाणे वाटपग्राहीद्वारे खरेदी करावयाच्या सदनिकाचे (वेश्माचे) नकाशे आणि विनिर्देशके यांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडपत्र "घ" मध्ये जोडण्यात आलेल्या आहेत आणि ते घ म्हणून चिन्हित करण्यांत आल्या आहेत;

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

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

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, तद्नुसार, उक्त प्रस्तावित नकाशांनुसार उक्त इमारतीच्या/ इमारतींच्या बांधकामाला सुरुवात केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, वाटपग्राहीने उक्त प्रकल्पाच्या टप्पा......................मध्ये बांधलेल्या इमारत क्रमांक.................................मध्ये स्थित असलेल्या भाग (विंग) ....मधील .... मजल्यावरील ....वेश्म (अपार्टमेंट) क्रमांक .... च्या वाटपासाठी प्रवर्तकाकडे अर्ज केला आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्र .... चौ.मी. इतके आहे; आणि "चटई क्षेत्र" याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कूपखालील क्षेत्र, केवळ वाटपग्राहीच्या उपयोगाकरिता उक्त वेश्मास उपांगभूत असलेला, सज्जा (बाल्कनी) किंवा व्हरांड्याचे क्षेत्र आणि केवळ, वाटपग्राहीच्या उपयोगासाठी उक्त वेश्मास उपांगभूत असलेले खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून, परंतु , वेश्माच्या अंतर्गत विभाजक भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले वेश्माचे निव्वळ वापरयोग्य चटई क्षेत्र, असा आहे.

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

आणि ज्याअर्थी, सदर विलेख (करार) करण्यापूर्वी, वाटपग्राहीने, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस विक्री करण्याचे मान्य केलेल्या वेश्माच्या विक्रीच्या मोबदल्याचे आंशिक प्रदान असणारी रुपये......................(रुपये........................) फक्त इतकी रक्कम, आगाऊ रक्कम किंवा इसाऱ्याची रक्कम किंवा धारण रक्कम म्हणून किंवा अर्जाचे शुल्क म्हणून प्रवर्तकास प्रदान केली आहे (रक्कम प्रदान केल्याचे व ती मिळाल्याचे प्रवर्तक याद्वारे मान्य व कबूल करीत आहे.) आणि वाटपग्राहीने, यात यापुढे दर्शविलेल्या रितीने विक्रीच्या मोबदल्यापैकी शिल्लक रक्कम प्रदान करण्याचे मान्य केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने,......................येथील प्राधिकरणाकडे....................... क्रमांक.................. यासह स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम, २०१६ याच्या तरतुदींअन्वये प्रकल्पाची नोंदणी केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम १३ अन्वये, प्रवर्तकाने, वाटपग्राहीसह उक्त वेश्माची विक्री करण्यासाठी सदर कराराची तथ्ये असणारा लेखी करारनामा करणे आणि नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये उक्त करारनाम्याची नोंदणी करणे आवश्यक आहे;

करारात नमूद केलेल्या अटी व शर्तीनुसार आणि पक्षकार, प्रवर्तक यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व त्यांच्यातील करारानुसार पक्षकार, प्रवर्तक याद्वारे (वेश्मिका/ भूखंड) विकण्यास संमत आहेत व वाटपग्राही याद्वारे (वेश्मिका/ भूखंड) आणि मोटारघर/ अंतर्भूत वाहनतळ खरेदी करण्यास संमत आहे.

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

१. प्रवर्तक, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाचे वेळोवेळी मान्य केलेले नकाशे , संकल्पचित्रे व विनिर्देश यांस अनुसरुन, उक्त जमिनीवर ....तळघर व तळमजला/ स्टील्ट क्षेत्र,/.........................पोडियम व ....वरील मजले यांच्याशी सुसंगत असलेली/ ल्या उक्त इमारत/ इमारती बांधील.

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

१.अ (एक) वाटपग्राही , याद्वारे प्रवर्तकाकडून आणि प्रवर्तक याद्वारे वाटपग्राहीकडून यासोबत जोडलेल्या जमिनीच्या नकाशात दर्शविलेली.........................इमारती....... मधील

मजल्यावरील .... चौ.मी. ....चटई क्षेत्राची........... प्रकारची............................क्रमांकांची एक सदनिका (यात यापुढे जिचा निर्देश 'सदनिका' असा केला आहे.) आणि या सोबतच्या चिन्हित जोडपत्र ' क-१ व क-२ ' मधील ....सह रु............ एवढ्या विक्री किंमतीस इमारतींमधील सामाईक क्षेत्र व जागेतील असंग्न सुविधा, या सोबतच्या दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केल्याप्रमाणे, इमारतीमधील सामाईक/ मर्यादित क्षेत्रे व सुविधा, त्यांचे स्वरुप, व्याप्ती व वर्णन यांच्या प्रमाणशीर किंमतीसह, विकत घेण्यासाठी व विकण्यासाठी याद्वारे संमती देत आहेत. (सदनिकेची किंमत, मर्यादित सामाईक क्षेत्र व सुविधा आणि वाहनतळ जागा यांच्या किंमतीसह स्वतंत्रपणे दर्शविण्यात यावी.)

(दोन) वाटपग्राहीला याद्वारे, प्रवर्तकाकडून खरेदी करण्याची संमती आहे आणि प्रवर्तक याद्वारे सदनिका खरेदीदाराला रु. ....च्या किंमतीचे नकाशाप्रमाणे बांधलेल्या .... येथे स्थित असलेले तळघर आणि / किंवा स्टील्ट आणि / किंवा.................... पोडियम असलेले वाहनघर, धारण क्र.......................... विकत घेण्याची संमती देत आहे.

(तीन) वाटपग्राहीला याद्वारे, प्रवर्तकाकडून खरेदी करण्याची संमती आहे आणि प्रवर्तक याद्वारे वाटपग्राहीला रु......................च्या किंमतीचे नकाशाप्रमाणे बांधलेल्या .... येथे स्थित असलेले तळघर आणि / किंवा स्टील्ट आणि/ किंवा ....पोडियम आणि/ किंवा आच्छादित वाहनतळाची मोकळी जागा असलेली कार वाहनतळ जागा धारण क्र. .... विकत घेण्याची संमती देत आहे.

(१-ब) आच्छादित वाहनघर/ वाहनतळाच्या जागेसह वेश्मेची एकूण मोबदला रक्कम (रु. ....) इतकी आहे.

(१-क) वाटपग्राही याद्वारे हा करार निष्पादित करण्याच्या दिनांकास किंवा त्यापूर्वी आगाऊ भरणा किंवा अर्जाच्या शुल्काची इसारा अनामत रक्कम म्हणून रु.............ची एकूण रक्कम (रु.............फक्त) (एकूण किंमतीच्या १० टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल) प्रदान करील आणि याद्वारे प्रवर्तकाला.................................(रुपये..................) च्या खरेदीच्या मोबदलाची उर्वरित रक्कम, पुढीलरितीने देण्यास संमती देत आहे.

(एक) करार निष्पादित केल्यानंतर प्रवर्तकास प्रदान, करावयाची रक्कम रु.........../ (..................) (एकूण मोबदल्याची ३० टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(दोन) उक्त वेश्म जिथे स्थित आहे ती इमारत किंवा विंग यांच्या जोत्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर, प्रवर्तकास प्रदान करावयाची रक्कम रु. ..../

(....................) (एकूण मोबदल्याच्या ४५ टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(तीन) उक्त वेश्म स्थित आहे ज्या इमारतीत किंवा विंगमध्ये पोडीयम आणि स्टिल्टसह तिच्या स्लॅब पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकास, द्यावयाची रक्कम रु................/ (....................) (एकूण मोबदल्याच्या ७० टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल).

(चार) उक्त वेश्मिकेच्या भिंती, अंतर्गत गिलावा, दरवाजे व खिडक्यांचे काम झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रक्कम रु................/ (....................) (एकूण मोबदल्याच्या ७५ टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल).

(पाच) उक्त वेश्मिकेच्या मजल्याच्या स्तरावरील स्वच्छताविषयक जुळण्या, जिने, उद्वाहन कूप, सभाकक्ष पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रक्कम रु.------------/- (------------) (एकूण मोबदल्याच्या ८० टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(सहा) उक्त वेश्म ज्या इमारतीत किंवा विंगमध्ये स्थित आहे तिच्या जलरोधकांसह बाहेरील नळकाम, बाहेरुन गिलावा, उद्वाहने, गच्ची याची कामे पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रक्कम रु.--------------------/- (--------------------) (एकूण मोबदल्याच्या ८५ टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(सात) उक्त वेश्म जेथे स्थित आहे त्या इमारतीमधील किंवा विंग मधील उद्वाहने, पाण्याचे पंप, विद्युत जोडणी, इलेक्ट्रो, यांत्रिकी व पर्यावरणीय आवश्यकता, प्रवेशमार्ग, सभाकक्ष, जोत्याचे संरक्षण, अंगभूत क्षेत्राची फरसबंदी, विक्रीच्या करारामध्ये विहित करण्यात येतील अशा इतर सर्व आवश्यकता पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रक्कम रु.----------------/- (-------------------) (एकूण मोबदल्याच्या ९५ टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(आठ) भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र मिळाल्यावर किंवा मिळाल्यानंतर वाटपग्राहील्या वेश्मिकेचा ताबा सोपोवतेवेळी राहिलेली रक्कम रु.--------------/- (--------------)

१ (ड) वरील एकूण किंमत ही (वेश्म / प्लॉट) चा ताबा सोपवतेवळीच्या दिनांकापर्यंत (प्रवर्तकाव्दारे प्रकल्पाच्या बांधकामाशी व चालू कामाशी संबंधित आकारण्यात येणारे मूल्यवर्धित कर,

सेवाकर व उपकर किंवा अन्य कोणतेही तत्सम कराच्या मार्गाने प्रवर्तकाने भरलेले किंवा देय असलेल्या कराशी सुसंगत असलेले) कर वगळून असेल.

१ (इ) एकूण किंमत ही वृध्दि मुक्त, बचत करणारी आणि वेळोवेळी सक्षम प्राधिकरण, स्थानिक मंडळे / शासन यांच्याव्दारे आकारण्यात येतील असे किंवा लादलेले आकार आणि किंवा अन्य कोणतेही वाढीव शुल्क हे सक्षम प्राधिकरणाला देय असलेल्या विकास शुल्कामुळे वाढीव देय असलेली वृध्दि / वाढ खेरीज करुन आहे. प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकरण, इ.व्दारे लादण्यात आलेले विकास शुल्क, किंमत किंवा आकारणी यात झालेल्या वाढीसाठी, वाटपग्राहीकडून मागणी वाढवून घेण्याची जबाबदारी घेईल व संमती देईल, प्रवर्तक, वाटपग्राहीला देण्यात येणा-या मागणी पत्रासोबत, लागू असलेली, त्यांच्यावतीने प्रसिध्द झालेले / जारी करण्यात आलेले उक्त अधिसूचना / आदेश / नियम / विनियम जोडील. ते फक्त नंतरच्या प्रदानाला लागू असेल.

१ (फ) प्रवर्तक, त्याच्या स्वेच्छा निर्णयाने, वाटपग्राहीव्दारे प्रदान करावयाच्या समान हप्त्यांचा, प्राबल्य असलेल्या संबंधित हप्त्याच्या कालावधीसाठी दरवर्षी ----% दराने आगाऊ प्रदान करण्यासाठी सूट देण्यास मुभा देईल. प्रवर्तकाने, वाटपग्राहीला, सूट मान्य करण्याची तरतूद आणि सूट देण्याचा असा दर, एकदा मान्य केल्यावर, कोणतीही सुधारणा करण्याच्या / काढून घेण्याचा अधिन नसेल.

१ (ग) प्रवर्तक, इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर वाटपग्राहीला नेमून देण्यात आलेले अंतिम चटई क्षेत्र निश्चित करील आणि चटई क्षेत्रात, काही असल्यास, विविध खर्च मर्यादांच्या तीन टक्के इतक्या खर्च मर्यादेस अधिन राहून, बदलाचा तपशील सादर करुन सक्षम प्राधिकरणाव्दारे भोगवटा प्रमाणपत्राला* मंजूरी देण्यात येईल. चटई क्षेत्रासाठी प्रदान करावयाची एकूण किंमतीची प्रवर्तकाव्दारे निश्चित करण्यात आल्यावर पुन्हा गणना

करण्यात येईल. जर निश्चित केलेल्या मर्यादेतील चटई क्षेत्रात कोणतीही घट झाल्यास प्रवर्तक, वाटपग्राहीकडून जादा रक्कम भरण्यात आली होती त्या दिनांकापासून नियमात विनिर्दिष्ट केलेल्या वार्षिक व्याज दराने पंचेचाळीस दिवसांच्या आत, वाटपग्राहीला, प्रदान केलेल्या रक्कमेचा परतावा करील. जर वाटपग्राहीला वाटप करण्यात आलेल्या चटई क्षेत्रात कोणतीही वाढ झाली तर प्रवर्तक, वाटपग्राहीकडे, रक्कम प्रदान करण्याच्या योजनेच्या पुढील टप्प्यानुसार अतिरिक्त रक्कमेची मागणी करील, हे सर्व द्रव्यविषयक समायोजने, या करारातील खंड १ (अ) मध्ये मान्य केल्याप्रमाणे प्रती चौरस मीटर, त्याच दराने, करण्यात येईल.

१ (ह) वाटपग्राही, प्रवर्तकाला त्याच्या स्वेच्छा-निर्णयानुसार योग्य वाटत असेल त्यानुसार, त्याच्या / तिच्या नावे काही असल्यास, कायदेशिर अदत्त रक्कमेनुसार देय असलेल्या थकीत रक्कमेच्या कोणत्याही शीर्षाखाली त्याच्या / तिच्याव्दारे करण्यात आलेल्या सर्व प्रदानाचे समायोजन / विनियोजन करण्यास प्रवर्तकाला प्राधिकृत करील व वाटपग्राही कोणत्याही रितीने त्याने केलेल्या प्रदानाचे समायोजन करण्यास प्रवर्तक हरकत घेणे / मागणी करणे / निदेश देणे असे न करण्याची हमी घेईल.

टीप :- उपखंड (दोन) व (तीन) मध्ये नमूद केलेल्या प्रत्येक हप्त्यांची पुढे बहूमजली इमारत / विंग असल्यास त्यातील, तळघर / पोडीयम / मजले यांच्या संस्थेशी जोडलेल्या बहूविध हप्त्यांमध्ये पोट विभागणी करण्यात येईल.

२.१ प्रवर्तक याव्दारे उक्त नकाशे मंजूर करतेवेळी किंवा त्यानंतर संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून लादण्यात येतील अशा कोणत्याही असल्यास, सर्व अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे ते पार पाडण्याचे त्यांचे पालन करण्याचे आणि वाटपग्राही व्यक्तीला वेश्माचा ताबा सोपविण्यापुर्वी, वेश्माच्या संबंधित स्थानिक

प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र आणि / किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहे.

२.२ मुदत हे प्रवर्तक तसेच वाटपग्राही व्यक्तीचे मूलतत्व आहे. प्रवर्तक, प्रकल्प पूर्ण करण्याकरिता आणि वाटपग्राही व्यक्तीस (वेश्म / भूखंड) आणि भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा पुर्तता प्रमाणपत्र किंवा यथास्थिति, दोन्ही प्राप्त झाल्यानंतर, वाटपग्राही व्यक्तींच्या संघाला सामाईक क्षेत्रे सोपविण्यासाठी, आखून दिलेल्या वेळापत्रकास बांधील असेल. त्याचप्रमाणे, वाटपग्राही व्यक्ती, हप्त्याचे आणि यात यापुढील खंड (१) (क) मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे त्याचवेळी प्रवर्तकाकडून बांधकाम पूर्ततेच्या अधीन राहून, कराराअन्वये त्याला किंवा तिला देय असणा-या इतर रकमांचे वेळेवर प्रदान करील आणि इतर आबंधने भागवील. ("प्रदानार्थ योजना")

३. प्रवर्तक याव्दारे घोषित करीत आहे की, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात आजपर्यंतचे उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक हे केवळ -------- चौरस मीटर आहे आणि प्रवर्तक, अधिमूल्याचे प्रदान केल्यावर उपलब्ध, ---------- विकास हक्काच्या हस्तांतरणाचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ उठवून चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा किंवा विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे विविध योजना राबवून प्रोत्साहनपर चटई क्षेत्र निर्देशांक म्हणून उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा किंवा उक्त प्रकल्पाला लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलींच्या फेरबदलावर भविष्यात उपलब्ध असलेल्या अपेक्षित वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकावर आधारित वापर करण्याचे नियोजन करीत आहे. प्रवर्तक, उक्त प्रकल्पामध्ये प्रकल्पाच्या जमिनीवर त्याच्याकडून वापरावयाचा प्रस्तावित केलेला ----------- चटई क्षेत्र निर्देशांक उघड करीत आहे. आणि वाटपग्राही व्यक्ती, प्रस्तावित बांधकामावर आधारित उक्त वेश्माची खरेदी करण्याचे आणि प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करुन आणि घोषित प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजून प्रवर्तकाकडून करावयाच्या वेश्मांची विक्री करण्याचे मान्य करीत आहे.

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

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

परंतु, प्रवर्तक, हा करार समाप्त करण्याचा त्याचा उद्देश, असल्याची आणि करार समाप्त करण्याच्या उद्देशाच्या संबंधातील विवक्षित अटी व शर्तीचा विशिष्ट भंग किंवा विवक्षित अटी व शर्तीचा भंग वाटपग्राही व्यक्तीने दिलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोहोच देय डाकेने आणि ई-मेल पत्यावर ई-मेलव्दारे वाटपग्राही व्यक्तीला लेखी नोटीस पंधरा दिवसांच्या आत देईल. जर वाटपग्राही व्यक्ती, नोटिशीच्या कालावधीत प्रवर्तकाने नमूद केलेला किंवा केलेले भंग दूर करण्यास कसूर करील तर, उक्त नोटिशीच्या कालावधीच्या शेवटी मात्र, प्रवर्तक हा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि हा करार समाप्त झाल्यावर, प्रवर्तकास, त्यास योग्य वाटेल अशा संपूर्ण स्वेच्छानिर्णयाने वेश्माचा विनियोग करण्याचे व अशा व्यक्तीस व अशा किंमतीला वेश्माचा विक्री करण्याचे स्वातंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, उपरोक्तप्रमाणे हा करार समाप्त झाल्यावर, प्रवर्तक, वाटपग्राही व्यक्तीस, (कोणत्याही कबूल केलेल्या परिसमापन हानीच्या किंवा प्रवर्तकास देय असणा-या अन्य कोणत्याही रकमेच्या समायोजनेस व वसुलीस अधीन राहून) समाप्तीच्या ३० दिवसांच्या कालावधीत, वाटपग्राही व्यक्तीने प्रवर्तकाला आतापर्यंत दिलेल्या वेश्माच्या विक्रीच्या मोबदल्याच्या हप्त्यांच्या रकमेचा परतावा करील मात्र प्रवर्तक, अशा प्रकारे केलेल्या परताव्याच्या रकमेवर वाटपग्राही व्यक्तीस कोणतेही व्याज देण्यास जबाबदार असणार नाही.

५. प्रवर्तकाने उक्त इमारतीत व वेश्मामध्ये पुरवावयाच्या संबंधातील खिळण्या व जोडण्या आणि स्वच्छताविषयक जोडण्या आणि नाममुद्रा किंवा किंमतीची मर्यादा (बिगरनाममुद्रित असल्यास) त्यांच्या तपशिलासह एक किंवा अधिक उद्वाहने यांसारख्या सोयीसुविधा यासोबत जोडलेल्या जोडपत्र “ङ” मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या आहेत.

६. प्रवर्तक, वाटपग्राही व्यक्तीला दिनांक -------, २०‒रोजी किंवा त्यापुर्वी वेश्माचा ताबा देईल, जर प्रवर्तक आणि त्याचा अभिकर्ता उपरोक्त दिनांकापर्यंत त्याच्या आवाक्याबाहेरील कारणांमुळे वाटपग्राही व्यक्तीस वेश्माचा ताबा देण्यास कसूर करीत असेल किंवा हयगय करीत असेल तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याच्या दिनांकापासून व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याच्या दिनांकापर्यंत यातील वरील खंड ४.१ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने, प्रवर्तक, वेश्माच्या संबंधात वाटपग्राही व्यक्तीकडून अगोदरच मिळालेल्या रकमेचा मागणीवरुन परतावा करण्यास जबाबदार असेल.

परंतु, प्रवर्तक, ज्या इमारतीमध्ये वेश्म असेल ती इमारत पूर्ण होण्यास जर,-

(एक) युध्द, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती;

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

७.१ ताबा घेण्यासाठी कार्यपध्दती :- प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र * मिळविल्यावर, आणि करारानुसार वाटपग्राहीने केलेल्या प्रदानानुसार अशी नोटीस दिल्याच्या दिनांकापासून ३ (तीन) महिन्यांच्या आत करावयाच्या या करारनाम्याच्या अटींनुसार, वाटपग्राहीला [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा लेखी स्वरुपात देऊ करील आणि प्रवर्तक, वाटपग्राहीला [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा देईल. प्रवर्तक, त्यांच्या वतीने, कोणत्याही तरतुदींची, औपचारिक बाबींची, कागदपत्रांची, पूर्तता करण्यात कसूर झाल्यास वाटपग्राहीची क्षतिपुर्ती करण्याचे मान्य करीत आहे व हमी देत आहे. वाटपग्राही, प्रवर्तकाने किंवा यथास्थिति, वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारित केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य करीत आहे (आहेत). प्रवर्तक, प्रकल्पाचे भोगवटा प्रमाणपत्र * मिळाल्याच्या दिनांकापासून ७ दिवसांच्या आत, त्याच्या वतीने, वाटपग्राहीला लेखी स्वरुपात ताबा देऊ करील.

७.२ वाटपग्राही, प्रवर्तकांने, उक्त वेश्म, वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहेत असे कळविणारी लेखी नोटीस वाटपग्राहीला दिल्यापासून १५ दिवसांच्या आत, वेश्माचा ताबा घेईल.

७.३ [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा घेण्यात वाटपग्राहीने कसूर करणे : खंड ८.१ नुसार, प्रवर्तकाकडून लेखी सूचना प्राप्त झाल्यावर, वाटपग्राही, या करारनाम्यात विहित केल्याप्रमाणे आवश्यक ती क्षतिपुर्ती, हमी व असे अन्य दस्ताऐवज करुन दिल्यावर प्रवर्तकाकडून [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा घेईल, आणि प्रवर्तक, वाटपग्राहीला

[वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा देईल. जर वाटपग्राहीने खंड ८.१ मध्ये तरतूद केलेल्या मुदतीत ताबा घेण्यात कसूर केल्यास, असा वाटपग्राही, लागू असेल त्याप्रमाणे देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमितपणे पात्र असेल.

७.४ जर वाटपग्राहीला वेश्माचा ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत, वेश्मामध्ये किंवा ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेल्या

साहित्यामध्ये कोणताही बांधकाम दोष असल्याचे कारागिरी, दर्जा किंवा सेवेची तरतूद त्याने, प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिले असेल तर, जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तकाकडून त्याच्या स्वत:च्या खर्चाने असे दोष दूर करण्यात येतील आणि असे दोष दूर करणे शक्य नसेल त्याबाबतीत, वाटपग्राही, अधिनियमाअन्वये तरतूद केलेल्या रितीने अशा दोषाबद्दल प्रवर्तकाकडून नुकसानभरपाई मिळविण्यास पात्र असेल. जर इमारतीमध्ये कोणत्याही दोषांच्या किंवा वापरलेल्या साहित्याच्या संबंधात एखादा विवाद असेल तर, हे प्रकरण, ताबा सुपूद केल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत, नियामक प्राधिकरणाकडून निर्धारित करण्यात येईल अशी फी प्रदान केल्यावर, स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ याच्या कलम ७२ अन्वये नियुक्त केलेल्या अभिनिर्णय अधिका-याकडे, निर्णयार्थ सोपविण्यात येईल.

८. वाटपग्राही, * निवास / कोणताही उद्योग किंवा व्यवसाय चालविण्यासाठी कार्यालय / प्रदर्शन कक्ष / दुकान / गोदाम (* लागू नसेल ते खोडा) याच प्रयोजनासाठी केवळ वेश्माचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा वापर करील अथवा त्याचा वापर करण्यास परवानगी देईल. वाटपग्राही, त्याची मालकी असलेले वाहन ठेवण्याच्या किंवा उभे करण्याच्या प्रयोजनासाठीच केवळ मोटारघराच्या किंवा वाहनतळाच्या जागेचा वापर करील.

९. वाटपग्राही, इमारतीमधील वेश्मिकांच्या इतर वाटपग्राहीसह (वाटपग्राहींसह) प्रवर्तक ठरवील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यामध्ये व तिची नोंदणी करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि या प्रयोजनार्थ, प्रस्तावित संस्थेच्या उप-विधिंसह नोंदणी आणि / किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यांवर वेळोवेळी सही करील व ते करुन देईल आणि प्रवर्तकाला वाटपग्राहीच्या सामाईक संघाची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणून, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस दस्तऐवज पाठविल्यापासून सात दिवसांच्या आत ते यथोचितरीत्या भरील, त्यावर सही करील आणि ते प्रवर्तकाकडे परत पाठवील. यथास्थिति सहकारी संस्था किंवा

कंपनीचा निबंधक किंवा अन्य कोणताही सक्षम प्राधिकारी याव्दारे आवश्यक असेल त्याप्रमाणे, उपविधिंचा मसूदा किंवा ज्ञापन आणि / किंवा संस्थापन नियमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले असतील तर वाटपग्राही कोणतीही हरकत घेणार नाही.

९.१ प्रवर्तक, संस्था किंवा मर्यादित कंपनीच्या नोंदणीपासून तीन महिन्यांच्या आत, पुर्वी म्हटल्याप्रमाणे, ज्यात उक्त संरचनेतील, विक्रेता / पट्टाकार / मूळ मालक प्रवर्तक किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क हे हितसंबंध संस्था किंवा मर्यादित कंपनीकडे हस्तांतरित करील.

९.२ प्रवर्तक, संस्था किंवा मर्यादित कंपनीचा संघ, शिखर संस्था यांच्या नोंदणीपासून तीन महिन्याच्या आत, पूर्वी म्हटल्याप्रमाणे, ज्या जमिनीवर बहुविध विभाग किंवा इमारती बांधल्या आहेत अशा प्रकल्पाच्या जमिनीचे विक्रेता / पट्टाकार / मूळ मालक / प्रवर्तक आणि / किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क, संघ/ शिखर संस्था यांच्याकडे हस्तांतरित करील.

९.३ सदनिका वापरण्यासाठी किंवा तिचा ताबा घेण्यासाठी तयार आहे अशा प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहीस देण्यात आलेल्या लेखी नोटीशीनंतर १५ दिवसांच्या आत, वाटपग्राही, प्रकल्पाची जमीन व इमारत/इमारती या संबंधातील स्थानिक कर, सुधार शुल्क किंवा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे करावयाची अशी इतर वसुली आणि/किंवा शासकीय पाणी शुल्क, वीमा, सामाईक प्रकाशव्यवस्था दुरुस्ती आणि देयक वसूल करणाऱ्या व्यक्तींचे वेतन, चौकीदार, सफाईगार यांचे वेतन आणि इतर सर्व आवश्यक खर्च आणि प्रकल्पांच्या जमीन आणि इमारत/इमारती यांच्या व्यवस्थापन व परिरक्षणाचा अनुषंगीक खर्च यासंबंधात खर्चाच्या प्रमाणातील हिस्सा (अर्थात सदनिकाच्या तळक्षेत्राच्या प्रमाणात) प्रदान करण्यास पात्र असेल. संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन होईपर्यंत व इमारतीचे/इमारतींची संरचना त्यांच्याकडे हस्तांतरित करण्यापर्यंत वाटपग्राही, निर्धारित केल्याप्रमाणे देयकांचा प्रमाणातील हिस्सा प्रवर्तकाला प्रदान करील, वाटपग्राही यासाठीही सहमत असेल की,

वाटपग्राहीचा निर्धारित करण्यात आलेला हिस्सा या देयकांसाठी प्रवर्तकाला, तात्पुरते मासिक अंशदान रुपये.............प्रदान करील. वाटपग्राहीने प्रवर्तकाला प्रदान केलेल्या रकमेवर कोणतेही व्याज असणार नाही व प्रवर्तक उपरोक्त संस्था किंवा मर्यादित कंपनीच्यावतीने निष्पादित केलेल्या इमारत किंवा तिचा भाग यांच्या संरचनेचे अभिहस्तांतरण/भाडेपट्टयाचे अभिहस्तांकन करेपर्यंत ती रक्कम प्रवर्तकाकडे राहील. भाडेपट्टयांच्या इमारती किंवा तिच्या भागाच्या संरचनेकरिता निष्पादित केलेले असे अभिहस्तांतरण/अभिहस्तांतरणा वरील उपरोक्त ठेवी (यासाठी या करारात कमी वजातीची तरतूद केली आहे.) संस्था किंवा यथास्थिति मर्यादित कंपनीच्या प्रवर्तकाला प्रदान करण्यात येईल.

१०. वाटपग्राही उक्त जागेचा कब्जा मिळाल्यावर किंवा मिळण्याअगोदर प्रर्वतकाकडे पुढीलप्रमाणे रक्कम ठेवील.

(एक) संस्था किंवा मर्यादित कंपनी/संघ/शिखर संस्था यांचे आवेदनपत्र प्रवेश शुल्क, हिस्सा रकमेसाठी रुपये.........................

(दोन) संस्था किंवा मर्यादित कंपनी/संघ/शिखर संस्था यांची स्थापना आणि नोंदणीसाठी रुपये..................

(तीन) संस्था किंवा मर्यादित कंपनी/संघ/शिखर संस्था यांच्या संबंधात कर व इतर शुल्क/वसुली यांच्या प्रमाणातील हिश्यासाठी रुपये.................

(चार) संस्थेच्या किंवा मर्यादित कंपनीच्या/महासंघाच्या/शिखर संस्थेच्या खर्चाकरिता तात्पुरत्या मासिक अंशदानापोटी जमा करावयाची रक्कम रुपये.......................

(पाच) पाणी, विद्युत आणि इतर उपयुक्त सुविधा व सेवा जोडणीपोटी जमा करावयाची रक्कम रुपये.........................

आणि

(सहा) अभिन्यासामध्ये तरतूद केलेल्या विद्युत ग्रहण व उपकेंद्र यांच्या ठेवीवरील रुपये................

११. उक्त संस्थेच्या किंवा मर्यादित कंपनीच्या किंवा शिखर संस्थेच्या किंवा संघाच्या संरचना करण्याच्या संबंधात आणि तिचे नियम, विनियम व उपविधी तयार करण्यासाठी आणि

भाडेपट्टयाचे अभिहस्तांतरण किंवा अभिहस्तांकन करण्याचा व नकला तयार करण्याचा खर्च यांकरिता न्यायवादी/अधिवक्ता यांच्या व्यावसायिक खर्चासह सर्व कायदेशीर खर्च, आकार, व्यय भागविण्यासाठी वाटपग्राही प्रवर्तकाला रुपये...................इतकी रक्कम प्रदान करील.

१२. इमारतीच्या संरचनेच्या किंवा इमारतीच्या भागाची (विंग) अभिहस्तांतरण पत्राची किंवा भाडेपट्टयाची नोंदणी करतेवेळी, उक्त इमारतीच्या/इमारतींच्या भागाच्या संरचनेच्या बाबतीत अशा अभिहस्तांतरणावर किंवा भाडेपट्टयावर किंवा हस्तांतरणाच्या कोणत्याही दस्तऐवजावर किंवा विलेखावर, उक्त संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने प्रदेय असलेल्या मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी आकाराचा वाटपग्राहीचा हिस्सा, वाटपग्राही प्रवर्तकाला प्रदान करील. प्रकल्पाच्या जमिनीच्या अभिहस्तांतरण पत्राची किंवा भाडेपट्टयाची नोंदणी करतेवेळी, शिखर संस्था किंवा संघाच्या नावे करुन द्यावयाच्या उक्त जमिनीच्या संरचनेच्या बाबतीत अशा अभिहस्तांतरण पत्रावर किंवा भाडेपट्टयावर अथवा हस्तांतरणाच्या कोणत्याही दस्तऐवजावर किंवा विलेखावर उक्त शिखर संस्थेने किंवा संघाने प्रदेय असलेल्या मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी आकाराचा वाटपग्राहीचा हिस्सा, वाटपग्राही, प्रवर्तकाला प्रदान करील.

१३. प्रवर्तकाचे प्रतिनिधित्व आणि आश्वासने :

प्रवर्तक, याद्वारे,पुढीलप्रमाणे वाटपग्राहीचे प्रतिनिधित्व करीत आहे आणि आश्वासन देत आहे:-

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

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

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

(चार) मालकी हक्क अहवालात प्रकट केलेल्या व्यतिरिक्त 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. कायद्याची रीतसर प्रक्रिया अनुसरुन ते मिळविण्यात आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि उक्त जमिनीच्या व उक्त इमारतीच्या/भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने द्यावयाच्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने कायद्याची रितसर प्रक्रिया अनुसरुन मिळविले जातील आणि, प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) व सामाईक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायद्यांचे पालन केले जाईल.

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

(सात) प्रवर्तक, ज्यामुळे या करारनाम्याखालील वाटपग्राहीच्या हक्कांस कोणत्याही रीतीने, बाधा पोहोचेल असा प्रकल्प उक्त (वेश्म/भूखंड) यांसह, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात, कोणत्याही व्यक्तीशी 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 रीतीने, वाटपग्राहीला उक्त (वेश्माची/भूखंडाची) विक्री करण्यापासून ज्या कोणत्याही असेल अशा कोणत्याही रीतीने निर्बंधित केलेले नाही.

(नऊ) प्रवर्तक, वाटपग्राहींच्या संघास संरचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करुन देते वेळी, वाटपग्राहींच्या संघाकडे संरचनेच्या सामाईक क्षेत्रांचा कायदेशीर, रिक्त, शांततापूर्ण, प्रत्यक्ष ताबा सुपूर्द करील.

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

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

१४. वेश्म ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तींना एकत्रित आणण्याच्या हेतूने वाटपग्राही/वाटपग्राहीं किंवा तो/ती स्वत: ते/त्या स्वत: याद्वारे प्रवर्तकासोबत पुढीलप्रमाणे प्रसंविदा करतील:-

(एक) ज्या तारखेस वेश्माचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून वेश्म वाटपग्राही स्वत:च्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवणे आणि ज्या इमारतीत वेश्म 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 खुद्द वेश्मामध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही/फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(दोन) ज्या वस्तू जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादाय स्वरुपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहेत की ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तूंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधित स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तूंचा वेश्मामध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशद्वारासह 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) वाहून नेताना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीला किंवा वेश्माला वाटपग्राहीच्या निष्काळजी पणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहचेल तर त्याबाबतीत वाटपग्राही उल्लंघनाच्या परिणामांस जबाबदार असेल.

(तीन) उक्त सदनिकेची सर्व अंतर्गत दुरुस्ती ही, त्याच्या स्वत:च्या खर्चाने करील आणि सदनिका प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनियम आणि उप विधी यांविरुध्द सदनिका ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा सदनिकेमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा सदनिकेला कोणतीही गोष्ट करुन बाधा पोहचविणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतूदीचे उल्लंधन करणारी कोणतीही कृती करील त्या प्रसंगी, वाटपग्राही हा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाला आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असेल.

(चार) सदनिका किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा सदनिकेमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी

कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या इमारतीमध्ये सदनिका आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि सदनिकेमधील आणि त्याचा अन्योन्यप्रभावी भाग, मलवाही, गटार, नळ चांगल्या दुरुस्तीयोग्य स्थितीत ठेवील आणि विशेषत: निवारा व ज्या इमारतीत सदनिका आहेत, इमारतीच्या इतर भागांचे संरक्षण यासाठी आणि प्रवर्तक आणि/किंवा संस्था किंवा मर्यादित कंपनी याच्या लेखी पूर्व-परवानगीशिवाय सदनिकेतील खांब (कॉलम्स), तुळई, भिंती, लादी किंवा प्रबलित काँक्रिट सिमेंट (आरसीसी), पर्डीज किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नी लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहचविणार नाही.

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

(सहा) प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीच्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात उक्त सदनिकेतून घाण, कचरा, चिंध्या, केरकचरा किंवा इतर वस्तू टाकू नयेत किंवा त्या टाकण्यास नकार द्यावा किंवा परवानगी द्यावी.

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

(आठ) वाटपग्राहीने, निवासी प्रयोजनाव्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनांसाठी सदनिकेच्या वापरात बदल केल्यामुळे, संबंधित स्थानिक प्राधिकरण आणि/किंवा शासन आणि/किंवा इतर सार्वजनिक

प्राधिकरण यांच्याकडून आकारण्यात आलेले स्थानिक कर, पाणी पट्टी, विमा व असे इतर कर कोणतेही असल्यास, यांमधील वाढ सोसणे व प्रदान करणे.

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

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

(अकरा) संस्थेच्या/मर्यादित संस्थेच्या 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 इमारतींमध्ये वा तिच्या कोणत्याही भागांमध्ये प्रवेश करण्याबाबत त्याची स्थिती व परिस्थिती पाहण्यासाठी व तपासण्यासाठी परवानगी देईल.

(बारा) ज्या वेश्मामध्ये इमारत आहे व ती इमारत ज्या प्रकल्पाच्या जागेवर स्थित आहे त्या जागेचे इमारतींमध्ये अभिहस्तांतरण शिखर संस्था किंवा महासंघ यांच्यावतीने निष्पादित केले

जाईपर्यंत, वाटपग्राही, प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांच्याशिवाय, प्रकल्पाची जमीन व तिचा कोणताही भाग यांची स्थिती व परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी वेळेत करण्याकरिता परवानगी देईल.

१५. प्रवर्तक हा, वाटपग्राही व्यक्तीकडून त्याला आगाऊ रक्कम किंवा ठेव म्हणून मिळालेल्या रकमा, सहकारी संस्था किंवा कंपनीस चालना देण्यासाठी भाग भांडवल म्हणून मिळालेल्या रकमा यासंबंधात किंवा देणी, कायदेशीर आकार यांकरिता एक स्वतंत्र खाते चालू ठेवील आणि त्या रकमा ज्या प्रयोजनांसाठी मिळालेल्या आहेत त्या प्रयोजनांसाठीच केवळ त्यांचा वापर करील.

१६. या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा, उक्त वेश्मिका/सदनिका किंवा उक्त भूखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायद्यांतर्गत इनामपत्र,पट्टांतरण किंवा अभिहस्तांकन करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. वाटपग्राही व्यक्तीला विक्री करावयाच्या सदनिकेच्या संबंधात याद्वारे केलेल्या कराराखेरीज व त्याव्यतिरिक्त त्याला कोणताही दावा करता येणार नाही, आणि यात यापूर्वी नमूद केल्याप्रमाणे इमारतीची उक्त संरचना ही संस्था/ मर्यादित कंपनी किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरित केली जाईपर्यंत व प्रकल्पाची जमीन शिखर संस्था/महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरित केली जाईपर्यंत सर्व मोकळया जागा, वाहनतळाच्या जागा, सभाकक्ष, जिने, सज्जे, मनोरंजनाच्या जागा प्रवर्तकाच्या मालमत्तेत राहतील.

१७. प्रवर्तक गहाण अथवा भार आकारणार नाही.

प्रवर्तकाने सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो (वेश्म) गहाण ठेवणार नाही किंवा भार आकारणार नाही आणि जर असे गहाण वा भार आकारण्यात आले तर, त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी असे गहाण किंवा भार

ज्या वाटपग्राही व्यक्तीने (वेश्म किंवा भूखंड) घेतला आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या हितसंबंधाला बाधा आणणार नाही.

१८. बंधनकारक परिणाम

प्रवर्तकाने, वाटपग्राही व्यक्तीस हा करारनामा अग्रेषित करुन, प्रथमत: वाटपग्राही व्यक्तीस प्रदानार्थ योजना प्राप्त झाल्यापासून १५ (पंधरा) दिवसांच्या आत देय असलेल्या रकमांबरोबरच सर्व अनुसूच्यांसह हा करारनामा वाटपग्राही स्वाक्षरी करुन सुपूर्द करीपर्यंत आणि दुसरे असे की, प्रवर्तकाने जसजसे कळविले असेल तसतसे संबधित उपनिबंधकासमोर त्याच्या नोंदणीसाठी हजर होईपर्यंत, प्रवर्तक किंवा वाटपग्राहीच्या बाजूने बंधनकारक आबंधने निर्माण होत नाहीत. जर वाटपग्राहींने (वाटपग्राहींनी) हा करारनामा प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत, प्रवर्तकास निष्पादित करुन सुपूर्द करण्यास आणि/किंवा प्रवर्तकाने जसजसे कळविले असेल तसतसे त्याच्या नोंदणीसाठी उपनिबंधकासमोर हजर राहण्यास कसूर केल्यास त्यानंतर प्रवर्तक ही चूक दुरुस्त करण्यासंबंधी वाटपग्राहीस एक नोटीस पाठवील, वाटपग्राहीस......

ती मिळाल्याच्या दिनांकापासून ७(सात) दिवसांच्या आत ती चूक दुरुस्त केली नाही तर वाटपग्राहीचे अर्ज रद्द झाल्याचे मानले जाईल आणि वाटपग्राहीने आरक्षित रकमेसह याच्याशी संबंधित भरणा केलेल्या सर्व रकमा, कोणत्याही असोत कोणतेही व्याज किंवा भरपाईशिवाय वाटपग्राहीस परत करण्यात येतील.

१९. संपूर्ण करार :-

हा करार, त्याच्या अनुसुची व परिशिष्टांसह यातील विषयवस्तुच्या संबधातील पक्षकारांमधील संपूर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थिति, उक्त सदनिका / भूखंड/ इमारत यासंबंधात पक्षकारांमधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटप पत्रे, पत्रव्यवहार कोणत्याही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यवस्था निष्प्रभावित करतो.

२०. सुधारणा करण्याचा अधिकार :-

या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येईल.

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

यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या सर्व तरतुदी आणि प्रकल्पाशी संबंधित या अंतर्गत उद्भवणारी आबंधने (वेश्माच्या / भूखंडाच्या) कोणत्याही उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्तींना समानतेने लागू असतील आणि त्यांच्या विरुध्द अमलात आणण्याजोग्या असतील, हस्तांतराच्या बाबतीत, सर्व उद्देश व प्रयोजने यांकरिता (वेश्म / भूखंड) यांसहित उक्त आबंधने असतील अशी यातील पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील पक्षकारांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

२२. अनेकविधता :-

या कराराची कोणतीही तरतूद हा अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा यांअन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर कायद्यान्वये शून्यवत असल्याचे किंवा अंमलात आणण्याजोगे नसल्याचे ठरविण्यात आले असेल तर, कराराच्या अशा तरतुदी या करारांच्या प्रयोजनाशी वाजवीरित्या विसंगत नसतील तेथवर सुधारणा केल्या असल्याचे किंवा वगळण्यात आल्या असल्याचे आणण्यात येईल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथास्थिति, लागू असलेल्या कायद्याशी सुसंगत करुन काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरीत तरतुदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैद्य ठरतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.

२३. करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिस्याची गणना करण्याची पध्दत :-

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

२४. अतिरिक्त हमी :-

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

२५. निष्पादनाचे ठिकाण :-

प्रवर्तकाकडून त्याच्या प्राधिकृत अधिकाऱ्याने प्रवर्तकाच्या कार्यालयामध्ये किंवा प्रवर्तक आणि वाटपग्राही व्यक्ती यांच्यामधील परस्पर सहमती अशा ठिकाणी देण्यात येईल. केवळ या कराराचे निष्पादन केल्यावर या कराराचे निष्पादन पूर्ण करण्यात येईल आणि वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांनी करार यथोचितरित्या ---------------- मध्ये निष्पादित केल्यानंतर, त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची उपनिबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणून हा करार ---------------- या ठिकाणी निष्पादित करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

२६. वाटपग्राही व्यक्ती आणि / किंवा प्रवर्तक नोंदणी अधिनियमात विहित केलेल्या कालमर्यादेत नोंदणीच्या योग्य नोंदणी कार्यालयामध्ये हा करार तसेच भाडेपट्टयाचे अभिहस्तांतरणपत्र /

अभिहस्तांकनपत्र सादर करील आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहील आणि त्याचे निष्पादन दाखल करुन घेईल.

२७. या करारात पूर्वकल्पित केल्याप्रमाणे वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांच्यावर बजावावयाच्या सर्व नोटिशी या वाटपग्राही व्यक्ती किंवा प्रवर्तक यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या त्यांच्या पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने आणि अधिसूचित ई-मेल आयडीने / टपाल दाखला घेऊन यथोचितरित्या बजावल्या असल्याचे मानण्यात येईल.

वाटपग्राही व्यक्तीचे नाव : ------------------------------------

वाटपग्राही व्यक्तीचा पत्ता : -----------------------------------

प्रवर्तकाचे नाव : मे. ---

प्रवर्तकाचा पत्ता : ---

अधिसूचित ई-मेल आयडी ---

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

२८. संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती :-

काही प्रकरणात संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती असतील तेथे सर्व पत्रव्यवहार प्रवर्तकाकडून ज्याचे नाव पहिले दिसून येते अशा वाटपग्राही व्यक्तीला आणि सर्व वाटपग्राही व्यक्तींवर योग्यरित्या बजावण्यात आली असे मानून सर्व उद्देशांकरिता आणि प्रयोजनांकरिता त्याने किंवा तिने व दिलेल्या पत्त्यावर पाठविण्यात येतील.

२९. मुद्रांक शुल्क व नोंदणी :-

या कराराच्या मुद्रांक शुल्क व नोंदणी बाबतचे आकार वाटपग्राहीद्वारे घेण्यात येतील.

३०. विवाद ठराव :-

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

३१. नियामक कायदा :-

या करारनाम्यान्वये किंवा त्यातून उद्भवणारे, पक्षकारांचे हक्क व आबंधने यांचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायद्यांनुसार लावण्यात येईल आणि त्यांची अंमलबजावणी करण्यात येईल आणि या करारनाम्याची अधिकारकरिता ----------------------- न्यायालयांकडे असेल.

याची साक्ष म्हणून यात यावर उल्लेखिलेल्या पक्षकारांनी, यात यावर सुरुवातीला लिहिलेल्या दिवशी, सही करणाऱ्या साक्षांकन साक्षीदारांच्या समक्ष ------------------------ (शहराचे / नगराचे नाव) येथे या करारनाम्यावर आपापल्या सह्या केल्या आहेत.

<u>उपरिनिर्दिष्ट पहिली अनुसूची</u>

पूर्ण मालकीच्या / भाडेपट्टयाच्या जमिनीचे वर्णन व इतर सर्व तपशील.

<u>उपरिनिर्दिष्ट दुसरी अनुसूची</u>

सामाईक क्षेत्रे व सुविधा / मर्यादित सामाईक क्षेत्रे व सुविधा यांचे स्वरुप, व्याप्ती व वर्णन येथे नमूद करावे.

उपरितामित वाटपग्राही : (संयुक्त खरेदीदारांसह)

येथे स्वाक्षरित केलेले पासपोर्ट आकाराचे छायाचित्र चिकटवावे.	येथे स्वाक्षरित केलेले पासपोर्ट आकाराचे छायाचित्र चिकटवावे.

(१) --------------------

(२) -------------------- यांनी,

आज दिनांक ---------------- रोजी खालील साक्षीदारांच्या समक्ष, सही करुन सुपूर्द केले :-

१. नाव ---------------

२. सही ---------------

१. नाव ---------------

२. सही ---------------

उपरिनामित, प्रवर्तक

(१) --------------

(२) -------------- यांनी,

आज दिनांक ------------------ रोजी खालील साक्षीदारांच्या समक्ष, सही करुन सुपूर्द केले.

(१) ---------------

(२) ---------------

प्रवर्तक,

(१) ----------------

(अधिकृत स्वाक्षरी) साक्षीदार :

कृपया, छायाचित्र चिकटवावे व छायाचित्रावर स्वाक्षरी करावी.

नाव :
स्वाक्षरी :

नाव :
स्वाक्षरी :

टीप : करारातील पक्षकारांच्या माहितीसंबंधात, व्यक्तिगत प्रकरणात अंतिम रुप द्यावयाचा निष्पादन खंड;

अनुसूची “अ”

सर्व चार दिशांच्या सीमांसह [वेश्म / भूखंड] आणि गैरेज / बंदिस्त वाहनतळ (जर लागू असेल तर) यांचे वर्णन समाविष्ट करावे.

अनुसूची “ब”

वेश्माच्या तळजमिनीचा आराखडा

जोडपत्र - अ

न्यायवादी : अधिवक्त्याचे नाव,

पत्ता :

दिनांक :

क्रमांक :

संदर्भ :

मालकी हक्क अहवाल

मालकी हक्क अहवालाचा तपशील

-------------- **कडे निर्दिष्ट केलेली वरील अनुसूची**

(मालमत्तेचे विवरण)

ठिकाण :

दिनांक : .... दिनांक ....

स्वाक्षरी

न्यायवादी / अधिवक्ता यांची स्वाक्षरी