!! श्री गणेशाय नमः !!

!! करारनामा !!

प्रस्तुतचा करारनामा आज वार ----- दिनांक -- मे सन २०२६ इसवी ते दिवशी....

1)श्री.प्रशांत चंद्रकांत रावखंडे
वय – ३८ वर्षे, धंदा – व्यवसाय
पॅन नं – BCEPR4806
आधार नं- ३५४१ ६०७९ १७०२
2)श्री.गायत्री प्रशांत रावखंडे
वय – ३८ वर्षे, धंदा – व्यवसाय
पॅन नं – CYTPK7343F
आधार नं- ५२०५ ६५३६ ६२६९
दोघेही राहणार –सहकार नगर-१ ,पोलीस चौकी ,
४९३,नवजीवन सोसायटी सहकारनगर-१'
पदमावती,पुणे,सिटी ,महाराष्ट्र -४११००९.

लिहून घेणार

(यापुढे यांचा उल्लेख "लिहून घेणार" असा केलेला असून लिहून घेणार यांस दस्तामध्ये लिहून घेणार यांचे आजचे व भविष्यातील भागीदार, सज्ञान व अज्ञान वालीवारस, असाईनिज, ट्रस्टीस, अधिकारी वगैरचा समावेश झालेला आहे)

यांसी

मे.श्री साई डेव्हलपर्स ,नोंदणीकृत भागीदारी संस्था
पॅन नंबर- ADLFS3322H ,तर्फे नोंदणीकृत भागीदार
१)श्री.संजय शंकर वाडकर
वय:- ५८ वर्ष, धंदा: व्यवसाय,
पॅन नंबर- AAPPW8902J
राहणार :- मल्हार अपार्टमेंट, गणेश पेठ, पुणे -४११००२.

२) श्री.विजय रमाकांत वनारसे
वय:- ४९ वर्ष, धंदा: व्यवसाय,
पॅन नंबर- ADLFS3322H
राहणार :- विश्वास गार्डन, आनंद नगर,
सिंहगड रोड, पुणे -४११०५१

लिहून देणार

(यापुढे यांचा उल्लेख “लिहून देणार” असा केलेला असून लिहून देणार यांस दस्तामध्ये लिहून देणार यांचे आजचे व भविष्यातील भागीदार, सज्ञान व अज्ञान वालीवारस, असाईनिज, ट्रस्टीस, अधिकारी वगैरचा समावेश झालेला आहे)

१)मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार
श्री. तुकाराम विष्णू अंडील
वय:- ३८ वर्ष, धंदा: व्यवसाय,
पॅन नंबर - AODPA0053N
आधार नं- ४८९१ ८११४ १९२०
राहणार :- फ्लॅट नं-जी १ ,गोविंद अपार्टमेंट, स्वामी समर्थ सोसायटी, सह्याद्री नॅशनल शाळेजवळ ,वारजे, पुणे-४११०५८.

२)मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार
श्री.अभिषेक कैलास अंडील
वय:- २२ वर्ष, धंदा: व्यवसाय
पॅन नंबर - EEUPA4952R
आधार नं - ४९७१ ९१५४ ७८५५
राहणार :- स नं ४५/१ए, फ्लॅट नं-६, केतन अपार्टमेंट, पॉप्युलर कॉलनी, वारजे पुणे -४११०५८.

मान्यता देणार

३)श्री.दत्तात्रय विठोबा हिंगे
वय:- ६१ वर्ष, धंदा: व्यवसाय,
पॅन नंबर- AAZPH4329N
राहणार :- स नं ९५/११,प्लॉट नं ६३, अजित रेसिडेन्सी, फ्लॅट नं-५,भुसारी कॉलनी, कोथरूड, पुणे -४११०३८.

४) श्री.राजाराम विठोबा हिंगे
वय:- ४० वर्ष, धंदा: व्यवसाय,
पॅन नंबर- ABDPH4782J
राहणार :- श्रमिक वसाहत, पौड रोड,पुणे -४११०३८.

५) श्री.अधिक आनंदराव लादे
वय:- ५४ वर्ष, धंदा: नोकरी,
पॅन नंबर- ABIPL7882Q
राहणार :- १२/३, विश्वास गार्डन, आनंदनगर, सनसिटी रोड, पुणे -४११०५१.

मान्यता देणार

६) श्री.जीवन आनंदराव लादे

वय:- ५० वर्ष, धंदा: व्यवसाय,
पॅन नंबर- AETPL2618C
राहणार :- १२/३, विश्वास गार्डन, आनंदनगर,
सनसिटी रोड, पुणे -४११०५१.

सदरील मान्यता देणार क्र ३ ते ६ यांच्या तर्फे कु.मु.धारक
मे. शिव शंभू डेव्हलपर्स,भागीदार संस्था, तर्फे भागीदार
श्री. तुकाराम विष्णू अंडील
वय:- ३८ वर्ष, धंदा: व्यवसाय,
राहणार - वारजे माळवाडी पुणे-४११०५८.

मान्यता देणार

(यापुढे यांचा उल्लेख "मान्यता देणार" असा केलेला असून मान्यता देणार यांस दस्तामध्ये मान्यता देणार यांचे आजचे व भविष्यातील भागीदार, सज्ञान व अज्ञान वालीवारस, असाईनिज, ट्रस्टीस, अधिकारी वगैरचा समावेश झालेला आहे)

मोबदला रक्कम रुपये – ४०,००,०००/-
(अक्षरी रक्कम रुपये चाळीस लाख रुपये फक्त)

कारणे सदरील लिहून देणार व लिहून घेणार व मान्यता देणार हे प्रस्तुतचा करारनामा लिहून ठेवतात कि :-

१. मिळकतीचे वर्णन:

अ) तुकडी पुणे, पोट तुकडी तालुका हवेली, मे.दुय्यम निंबधक साहेब क्र. १ ते २८ यांचे कार्यक्षेत्र मधील, तसेच पुणे महानगरपालिका यांचे हद्दीतील गाव मौजे वारजे येथील सर्व्हे नं. ३७, हिस्सा नं ५/४ यांसी एकूण क्षेत्र ०० हे. ४.९६ आर यांसी आकार रु .०.०८ पैसे अशी जमीन मिळकत, यांसी एकूण क्षेत्राच्या चतु:सीमा खालीलप्रमाणे :-

पूर्वेस	:- यशवंत भंडारी यांची मिळकत.
पश्चिमेस	:- स नं ३७/२.
उत्तरेस	:- काकडे यांची मिळकत.
दक्षिणेस	:- सार्वजनिक रस्ता.

ब) ज्याअर्थी सदरील मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स यांनी वर कलम १अ मध्ये नमूद केलेल्या जमीन मिळकतीवर "शिव शंभू हाईट्स" नामक इमारत बांधलेली आहे. सदरील लिहून घेणार यांना लिहून देणार यांच्या निवासी सदनिकेच्या विक्री बाबत माहिती झालेनंतर, सदरील लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना "शिव शंभू हाईट्स" मधील,पाचव्या मजल्यावरील, फ्लॅट क्र.५०३, यांसी एकूण क्षेत्रफळ ४३०

चौरस फुट कार्पेट म्हणजेच ३९.९९ चौरस मीटर (लगतच्या बाल्कनी सहित) असा फ्लॅट विकत देण्याची विनंती केली. त्यामुळे सदरील फ्लॅट हा या करारनाम्याचा विषय आहे.

सदनिकेच्या चतु:सीमा खालीलप्रमाणे :-

पूर्वेस	:- फ्लॅट क्र-५०४.
पश्चिमेस	:- साईड मार्जीन .
उत्तरेस	:- फ्लॅट क्र-५०२.
दक्षिणेस	:- साईड मार्जीन.

(यापुढे या संपूर्ण मिळकतीस सोयीकरिता व एकत्रितपणे **"सदर दस्त मिळकत"** या कलम १ब मधील मिळकत" असे संबोधण्यात येईल).

२. मालकीचा पूर्व इतिहास:-

ज्याअर्थी वर कलम नं. १अ) यात वर्णन केलेल्या मिळकतीपैकी मान्यता देणार क्र ३ व ४ यांचे मालकीचे ०० हे ०२ आर या मिळकतीचे पूर्वीचे मालक श्री. विजय तुकाराम सराटे यांचे मालकी हक्काची व वहिवाटीची होती. तसेच ७/१२ सदर मालक या नात्याने त्यांचे नावाची नोंद देखील होती.

ज्या अर्थी सदरील श्री. विजय तुकाराम सराटे यांनी सदर मिळकत त्यांच्या आर्थिक गरजा भागविण्यासाठी विक्रीस काढली असता त्याची माहिती सदरील मान्यता देणार क्र ३ व ४ म्हणजेच श्री. दत्तात्रय विठोबा हिंगे व श्री राजाराम विठोबा हिंगे यांना झाली असता त्यानुसार त्यांच्यामध्ये चर्चा व वाटाघाटी होऊन सदर मिळकत दिनांक २० सप्टेंबर, १९९६ रोजी रजिस्टर खरेदीखत करून विकत घेतलेली आहे. सदरचे खरेदीखत हे मा.दुय्यम निबंधक साहेब हवेली क्र ४ यांचे कार्यालयात दस्त क्र ६८७७/१९९६ अन्वये नोंदविण्यात आलेले आहे. सदर खरेदीखताच्या आधारे सदरील मान्यता देणार क्र ३ व ४ यांचे नावाची ७/१२ सदरी मालक या नात्याने फेरफार क्र ९४५५ नुसार नोंद झालेली आहे.

ज्याअर्थी वर कलम नं. १अ) यात वर्णन केलेल्या मिळकतीपैकी मान्यता देणार क्र ५ व ६ यांचे मालकीचे ०० हे २.९६ आर या मिळकतीचे पूर्वीचे मालक श्री. विजय तुकाराम सराटे यांचे मालकी हक्काची व वहिवाटीची होती. तसेच ७/१२ सदर मालक या नात्याने त्यांचे नावाची नोंद देखील होती.

ज्या अर्थी सदरील श्री. विजय तुकाराम सराटे यांनी सदर मिळकत त्यांच्या आर्थिक गरजा भागविण्यासाठी विक्रीस काढली असता त्याची माहिती सदरील मान्यता देणार क्र ५ व ६ म्हणजेच श्री. अधिक आनंदराव लादे व श्री जीवन आनंदराव लादे यांना झाली असता त्यानुसार त्यांच्यामध्ये चर्चा व वाटाघाटी होऊन सदर मिळकत दिनांक २० सप्टेंबर, १९९६ रोजी रजिस्टर खरेदीखत करून विकत घेतलेली आहे. सदरचे खरेदीखत हे मा.दुय्यम निबंधक साहेब हवेली क्र ४ यांचे कार्यालयात दस्त क्र ६८७६/१९९६ अन्वये नोंदविण्यात आलेले आहे. सदर खरेदीखताच्या आधारे सदरील मान्यता देणार क्र ५ व ६ यांचे नावाची ७/१२ सदरी मालक या नात्याने फेरफार क्र १८०८० नुसार नोंद झालेली आहे.

ज्या अर्थी सदरील मान्यता देणार क्र ३ ते ६ यांनी वर नमूद मिळकत विकत घेतले नंतर, प्राप्त झालेले सर्व हक्क व अधिकारांनी सदरील जमीन मिळकत हि विकसित करण्याचे ठरविले. परंतु त्याबाबत संपूर्ण माहिती नसल्यामुळे, तसेच भांडवल नसल्यामुळे, सदरील मान्यता देणार क्र. ३ ते ६ यांनी सदर मिळकत हि विकसना साठी देण्याचे ठरविले व सदरील लिहून देणार यांच्या सोबत चर्चा व वाटाघाटी करून सदर मिळकत विकसनास दिली. त्याबाबतचा रजिस्टर विकसन करारनामा व कधीही रद्द न होणारे कुलमुखत्यारपत्र हे मा.दुय्यम निबंधक साहेब हवेली क्र १३ यांचे कार्यालयात दिनांक ४ फेब्रुवारी, २०१७ रोजी दस्त क्र ७९१/२०१७ व ७९२/२०१७ नुसार नोंदविण्यात आलेले आहे. सदर विकसनकरारनाम्याच्या आधारे सदरील लिहून देणार यांना संपूर्ण हक्क व अधिकार प्राप्त झाले होते.

ज्या अर्थी सदरील लिहून देणार हे सदर जमीन मिळकत विकसन करण्यास असमर्थ होत असल्याने तसेच त्यांच्या कडे वेळेचा अभाव असल्यामुळे, सदरील लिहून देणार यांनी जमीन मालक यांच्या संमतीने व सदरील मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स यांना सदर जमीन मिळकत हि बांधकाम मोबदला ३५.२५ % मध्ये मान्य करून, सदरील लिहून देणार यांना प्राप्त झालेले विकसनाचे हक्क व अधिकार हे सदरील मान्यता देणार क्र १ व २ म्हणजेच मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स यांना तबदील करण्याचे ठरविले व त्यानुसार सदरील मान्यता देणार क्र १ व २ म्हणजेच मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स यांच्यासोबत विकसनकरारनामा व कधीही रद्ध न होणारे कुलमुखत्यारपत्र हे लिहून व नोंदवून दिलेले आहे. सदरील विकसनकरारनामा व कधीही रद्ध न होणारे कुलमुखत्यारपत्र हे मा. दुय्यम निबंधक साहेब, हवेली क्र. १३ यांचे कार्यालयात दिनांक १० जून, २०२४ रोजी, दस्त क्र. १०७४८/२०२४ व १०७४९/२०२४ नुसार नोंदणी करण्यात आलेले आहेत. सदरील विकसनकरारनामा व कधीही रद्ध न होणारे कुलमुखत्यारपत्र द्वारे सदरील मान्यता देणार म्हणजेच मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स यांना वर नमूद कलम १ अ) मधील नमूद मिळकत हि विकसिक करण्याचा संपूर्ण हक्क व अधिकार प्राप्त झालेला आहे.

ज्या अर्थी सदरील मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स यांना सदर विकसन करारनामा व कुलमुखत्यारपत्र द्वारे सर्व हक्क व अधिकार प्राप्त झाले नंतर सदरील लिहून देणार यांनी सदर जमीन मिळकतीवर इमारत बांधण्यासाठी पुणे महानगरपालिका यांचे कडे अर्ज दाखल केलेला होता त्यानुसार संबंधित अधिकारी यांनी लिहून देणार बांधकाम परवानगी व नकाशा हा CC/0913/24 नुसार दिनांक ९ जुलै,२०२४ रोजी मंजूर केलेला आहे. ज्या अर्थी सदरील बांधकाम नकाशा हा रीवाईज करून संबंधित अधिकारी यांनी लिहून देणार बांधकाम परवानगी व नकाशा हा CC/३९६४/२४ नुसार दिनांक १२ मार्च,२०२५ रोजी मंजूर केलेला आहे . त्यानुसार सदरील मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स यांनी वर नमूद कलम १ अ) मधील नमूद जमीन मिळकतीवर "शिव शंभू हाईट्स" नामक इमारत बांधून निवासी गाळयाची विक्री करण्याचे ठरविले आहे.

ज्या अर्थी सदरील लिहून देणार यांच्या हिश्यास सदरील सदनिका आली असल्याने व रजिस्टर विकसन करारनामा मध्ये नमूद केलेल्या हिश्याप्रमाणे सदरील लिहून देणार हे सदर सदनिका विक्री करीत आहेत व सदर सदनिकेस मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स हे मान्यता देत आहेत.

३) ज्याअर्थी सदरील मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स यांनी वर कलम १ मध्ये वर्णन केल्या दस्त मिळकतीवर ओनरशीप स्कीम करण्याचे ठरविले व त्यातील निवासी सदनिका नियोजित खरेदीदारांना विकण्याचे ठरविले व सदरचे निवासी निवासी सदनिका, नियोजित खरेदीदारांना विकण्याचे सर्व हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना आहेत. तसेच लिहून देणार यांनी वस्तू विशारद बरोबर योग्य तो करार केला व त्यानुसार

लिहून देणार यांनी इमारतीचे नकाशे वगैरे बनविण्यासाठी आर्किटेकट, इंजिनियर व आर सीसी इंजिनियर यांची नेमणूक केली आहे.

४) लिहून घेणार यांना राहण्यासाठी निवासी गाळ्याची आवश्यकता असलेल्या वर कलम १ब मध्ये वर्णन केलेली सदनिका लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडे खरेदीने घेण्याबाबत विचारणा केली व सदरची सदनिका उक्त किमंत रक्कम रुपये – ४०,००,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये चाळीस लाख रुपये फक्त)

या किमतीस खरेदीने घेण्याची तयारी दर्शविली. तसेच लिहून घेणार यांनी देवू केलेली किंमत हि आजचे बाजारभावाप्रमाणे व सदरची निवासी सदनिका आलेल्या इतर गिऱ्हाईकांच्या मागण्यापेक्षा जास्तीत जास्त वरचढ असल्यामुळे सदरची निवासी सदनिका लिहून देणार हे लिहून घेणार यांस सदरच्या करारनाम्यान्वये खरेदी देण्याचे मान्य करीत आहेत. खरेदीची किंमत रुपये – ४०,००,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये चाळीस लाख रुपये फक्त)

लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना खालील भरण्या तपशील मध्ये नमूद केल्या प्रमाणे दिलेली आहे.

५) लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना सदर दस्त मिळकतीबाबत, तसेच त्यांचे मालकी बाबत सर्व कागदपत्रे, सर्व दस्ताच्या/कागदपत्राच्या सर्व प्रती दिलेल्या आहेत. सदरील लिहून घेणार यांनी स्वतः तसेच त्यांचे तज्ञ वकील यांचे मार्फत लिहून देणार यांचे मालकीबाबत पूर्णपणे निर्वेध, निर्विवाद आहे यांची खात्री करून घेतलेली आहे. सदर मिळकतीवर इमारत बांधण्याचे, ती विकसन करण्याचे व त्याबाबत इतर कृती करण्याचे पूर्ण हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना आहेत असा भरवसा व खात्री लिहून घेणार यांना दिलेली आहे. तसेच लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना सदर मिळकतीबाबत सर्व कागदपत्रे दिले असून, सदर मिळकतीत बांधावयाच्या इमारतीबाबत तयार केलेय नकाशाची नक्कल दिली असून, ती या दस्ता सोबत देखील जोडलेली आहे.

६). सदर व्यवहाराचे कामी लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान ज्या काही अटी व शर्ती, ठराव मान्य झाले आहेत, ते खालीलप्रमाणे-

अ) सदरील लिहून देणार यांना लिहून घेणार यांना वर कलम १ ब मध्ये नमूद केलेली निवासी सदनिका विकत घेण्याचे मान्य व कबूल केले असून, लिहून देणार यांनी विकत देण्याचे मान्य व कबूल केले आहे. सदरची सदनिका/फ्लॅट मिळकत, ज्याची उक्त रुपये – ४०,००,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये चाळीस लाख रुपये फक्त) चे मोबदल्यात मालकी तत्वावर खरेदीने देण्याचे मान्य केले आहे.

ब) सदरील लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना रक्कम रुपये – ४०,००,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये चाळीस लाख रुपये फक्त)खालील प्रमाणे दिलेले असून व उर्वरीत रक्कम देण्याचे ठरले असून, ती रक्कम ही सदरील लिहून देणार यांना पावली आहे व उर्वरीत रक्कम देण्याचे लिहून घेणार यांनी मान्य व कबुल केलेले आहे.

भरणा तपशील :-

अनु. क्र	**रक्कम रुपये**	**तपशील**

१.	---------------/-	सदरची मोबदला रक्कम लिहून घेणार यांनी-------------------------- शाखेतून पुणे , लिहून देणार यांना दिनांक ०--/--/२०२६ रोजी ------------- स्वरुपात दिलेली आहे. त्याबाबत कोणताही वाद नाही.
२.	------------/-	सदरची मोबदला रक्कम लिहून घेणार यांनी-------------------------- शाखेतून पुणे , लिहून देणार यांना दिनांक ०--/--/२०२६ रोजी ------------- स्वरुपात दिलेली आहे. त्याबाबत कोणताही वाद नाही.
३.	------------/-/-	सदरची मोबदला रक्कम लिहून घेणार यांनी ,लिहून देणार यांना दिनांक २५/०४/२०२६ रोजी ---- स्वरुपात दिलेली आहे. त्याबाबत कोणताही वाद नाही.
४.	-------/-	सदरची मोबदला रक्कम लिहून घेणार यांनी-------------------------- शाखेतून पुणे , लिहून देणार यांना दिनांक ०--/--/२०२६ रोजी ------------- स्वरुपात दिलेली आहे. त्याबाबत कोणताही वाद नाही.
एकूण मोबदला		रुपये-४०,००,०००/- (अक्षरी रक्कम रचाळीस लाख रुपये फक्त)

वरील भरणा तपशील मध्ये नमूद केले नुसार मोबदला रक्कम सदरील लिहून देणार यांना मिळाली असून, त्याबाबत सदरील लिहून देणार यांना कोणताही वाद नाही.तसेच वर नमूद डी डी चेकचा भरणा लिहून देणार यांचे बँक खात्यामध्ये होईल याची हमी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेली आहे. तसेच सदरील लिहून देणार यांना भरणा तपशील नमूद केलेला भरणा हा मान्य व कबुल आहे. त्याबाबत लिहून देणार यांची कोणतीही तक्रार नाही. सदरचा भरणा पावला वेगळ्या भरणा पावतीची आवश्यकता नाही. लिहून देणार यांच्या दरम्यान झालेल्या तडजोडीनुसार स्वीकारतील. सदर मिळकतीच्या मोबदल्याच्या वाटपाबाबत अथवा विभाजनाबाबत अथवा भरण्याबाबत लिहून देणार भविष्यात कोणत्याही कसल्याही प्रकारचा वाद उपस्थित करणार नाहीत अथवा ज्यादा मोबदला मागणार नाहीत.

क) तसेच सदरील नकाशामध्ये जरुरीचे बदल – फेरबदल करण्याचा हक्क व अधिकार सदरील लिहून देणार यांना राहील.

ड) सदरील मिळकतीवर बांधकाम करण्यासाठी एफ. एस. आय. (तळ क्षेत्र) उपलब्ध आहे लिहून देणार यांनी सदरचे तळ क्षेत्र अथवा त्याचा अन्य कोणताही ठिकाणी अथवा अन्य कोणत्याही कारणास्तव वापरलेला नाही. तसेच जर भविष्यामध्ये ज्यादा एफ.आय. एस. आय. मिळवून ज्यादा बांधकाम करणे शक्य असेल तर त्यांचे सर्व हक्क अधिकार हे लिहून देणार यांना राहतील व अशा वेळी नकाशामध्ये बदल करण्याचे व त्याप्रमाणे नवीन बांधकाम करण्याचे पूर्ण हक्क व अधिकार हि लिहून देणार यांनाआहेत व राहतील.

इ) सदरील लिहून घेणार यांनी प्रस्तुतच्या करारनाम्यामध्ये नमूद केले प्रमाणे द्यावयाचा संपूर्ण मोबदला लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना भरणा तपशील मध्ये नमूद केले प्रमाणे दिलेला आहे.

ए) सदर नवीन इमारतीमध्ये फिटिंग व सुखसुविधा व्यतिरिक्त जर लिहून घेणार यांना काही अन्य सुखसुविधा/फिटिंग हव्या असतील तर त्यासाठी लिहून देणार यांना त्यासाठी लागणारा ज्यास्तीचा खर्च द्यावा लागेल.त्याबाबत कोणत्याही प्रकारे तक्रार अथवा हरकत चालणार नाही.

ऐ) सदरील लिहून देणार यांनी सदर इमारतीमधील निवासी धारकांची सहकारी संस्था अथवा असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट स्थापन करावयाचे आहे. सदर संस्थेचे नाव ठरविण्याचा हक्क अधिकार हा लिहुन देणार यांना राहील,तसेच सदरील त्यासाठी येणारा खर्च लिहून घेणार यांनी त्यांच्या येणाऱ्या हिश्या प्रमाणे करावयचा आहे . तसेच सदरील लिहून घेणार यांनी सदर संस्थेचे सभासद व्हायचे आहे. तसेच संस्थेचे सभासद होणेसाठी व सदर संस्थेची नोंदणी पूर्ण करणेसाठी जे काही अर्ज, कागदपत्रे, नियम, पोटनियम लिहून घेणार यांना मिळाले पासून १५ दिवसाचे मुदतीत त्यावर सही करून, लिहून देणार यान परत करावयाचे आहेत. तसेच त्याप्रमाणे सहकार्य लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर नियोजित संस्थेची नोंदणी महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅटस (रेग्युलेशन ऑफ दी प्रमोशन ऑफ कन्स्ट्रक्शन, सेल, मॅनेजमेंट अॅड ट्रान्सफर) अॅकट मधील कलम १० व सदर कायद्याच्या रुल्स १९६४ चे रूल ८ मधील तरतुदीनुसार पूर्ण करनेकामी व त्यासाठी द्यावयाचे आहेत. तसेच अशा संस्थेची नियोजित नियमामध्ये अथवा घटनेमध्ये जर काही बदल करणे आवश्यक असेल अथवा भाग पडेल तर तसे बदल करावयाचा हक्क लिहून देणार यांना आहे व राहील व त्याकामी लिहून घेणार यांनी कोणत्याही हरकती उपस्थित करावयाच्या नाहीत.

ओ) सदरील फ्लॅट/सदनिकेचा ताबा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना, तसेच वर नमूद डी डी चेकचा भरणा लिहून देणार यांचे बँक खात्यामध्ये होईल याची हमी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेली आहे, सदरची बाब हि लिहून घेणार यांना मान्य व कबूल आहे. तसेच त्यावेळी तोच ताबा हा कायम करण्यात येईल.

i) सिमेंट किवा बांधकामाचे साहित्याची उपलब्धता नसणे त्याचप्रमाणे पाण्याचा किवा विजेचा तुटवडा.

ii) युद्ध, दंगली, किवा परमेश्वर अवकृपा. तसेच काही अपिहार्य घटना घडल्यास किंवा भूकंप,आग आणि पूर यासारख्या नैसर्गिक आपत्तीने काम थांबल्यास बांधकामास किंवा प्रत्यक्ष ताबा देण्यास विलंब लागल्यास, त्यासाठी बांधकाम कंत्राटदारांना/ डेव्हलपर्स जबाबदार धरण्यात येणार नाही.

iii) नोटीसा, आदेश, कायदा, प्रसिद्धीपत्र, कोर्टाची मनाई हुकुम आणि स्थानिक स्वराज संस्था किंवा सक्षम अधिकाऱ्याकडून बंधने आल्यास.

iv) कोर्टाचा तात्पुरता मनाई हुकुम किवा हुकुम.

v) लिहून घेणार यांचेकडून हफ्ता देण्यास कसूर/दिरंगाई झाल्यास.

औ) सदर निवासी सदनिका वापरणेसाठी तयार झालेनंतर त्याबाबतची सूचना सदरील लिहून लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना देतील व अशी सूचना लिहून घेणार यांना मिळालेपासून १० दिवसाचे मुदतीवर सदरील सदनिकेचे संबधी सर्व प्रकारचे कर अथवा सदर निवासी सदनिके संबधी हिश्याप्रमाणे येणार सर्व कर म्हणजेच सर्व्हिस, व्हॅट, सेस, टॅक्स वगेरे सर्व लिहून देणार यांना द्यावयाची जबाबदारी

लिहून घेणार यांचेवर राहील. तसेच सदर मुदतीनंतर सदर मिळकतीबाबत व त्यावरील इमारतीबाबत पाणीपट्टी, सामाईक लाईट बिल, दुरुस्ती, चौकीदार, वगेरे सर्व खर्च हा लिहून घेणार यांचे हिश्यानुसार दर महिन्याच्या १० तारखेच्या आत द्यावयाचा आहे.

७) तसेच सदरील लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे मध्ये असे मान्य व कबुल करण्यात आले आहे कि, सदरील लिहून घेणार हे सोसायटी/अपार्टमेंट फोर्मेशन चार्जेस, वकील फि, शेअर्स रक्कम वगेरे करिता येणाऱ्या खर्चाची रक्कम वेळोवेळी सदरील लिहून देणार यांचे मागणीनुसार देतील.

८) वर नमूद केले प्रमाणे सर्व रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिले नंतरच लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीबाबतचे अंतिम खरेदीखत सदर मिळकतीतील सदनिका धारकांच्या सहकारी संस्थेचे नावे करून द्यावयाचे आहे. जर कोणत्याही सदनिकाधारकांनी त्यांचे हिश्याची रक्कम लिहून देणार यांना दिली नाही व त्यामुळे खरेदीखतास विलंब झाला तर त्याबाबत तक्रार करणेचा कोणताही हक्क व अधिकार लिहून घेणार यांना राहणार नाही.

९) लिहून घेणार हे करारान्वये लिहून देणार यांना खालील प्रमाणे करार लिहून देत आहेत.

i) सदर निवासी सदनिकेचा ताबा मिळालेनंतर लिहून घेणार हे सदरचे निवासी सदनिका स्वतःचे खर्चाने सुस्थिती ठेवतील. तसेच सदर निवासी सदनिका अगर संपूर्ण इमारतीचे बांधकामास कोणत्याही तऱ्हेने बदल करणार नाहीत. त्याशिवाय सदर निवास सदनिका अगर सदरची इमारत व त्यातील जिने, पॅसेज वगेरे बांधकामात लिहून घेणार कोणत्याही प्रकारे हानी/नुकसान करणार नाहीत अथवा होवू देणार नाहीत.

ii) लिहून घेणार हे सदर निवासी सदनिकामध्ये कोणत्याही प्रकारचा ज्वालाग्राही, हानीकारक अथवा धोकादायक वस्तूचा अगर अन्य अत्यंत जड वस्तूचा कि जेणे करून, सदर इमारतीस धोका निर्माण होईल अश्या वस्तूचा साठा करणार नाहीत. तसेच ज्या वस्तूचा साठा करणेस स्थानिक संस्था अथवा सरकारी हरकत असेल अश्या वस्तुचाही लिहून घेणार हे सदर निवासी सदनिकामध्ये साठा करणार नाहीत. तसेच ज्या वस्तूचे वाहतुकीमुळे सदर इमारतीतील जिने, पसेज, प्रवेशद्वार वगेरे ना हानी पोहचेल अश्या वस्तूची वाहतूक लिहून घेणार करणार नाहीत. याही उपर जर लिहून घेणार यांनी सदर बाबतीत निष्काळजीपणा अथवा दुर्लक्ष केलेमुळे जर सदर निवासी सदनिका व सदर इमारतीचे नुकसान झाले तर अश्यावेळी होणाऱ्या नुकसानीची संपूर्ण भरपाई स्वखर्चाने करण्याची जबाबदारी लिहून घेणार यांच्यावर राहील .

iii) सदर निवासी सदनिकेचा ताबा देते वेळी निवासी सदनिका ज्या स्थितीत होती त्या स्थितीत ठेवण्यासाठी सदर निवासी सदनिकाचे अंतर्गत भागात जी काही दुरुस्ती/खर्च करावा लागेल ती सर्व दुरुस्ती/खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे. तसेच सदर निवासी सदनिका व सदर इमारतीबाबत स्थानिक संस्थाचे नियम, पोट नियमांचे भंग होईल असे कोणतेही कृत्ये/कामे लिहून घेणार यांनी करावयाची नाहीत. यदाकदाचित लिहून घेणार यांनी स्थानिक संस्थेचे नियम, पोटनियमांचा भंग केल्यामुळे जर सदर स्थानिक संस्थेने लिहून घेणार यांचे विरुद्ध काही कारवाई केली तर त्याची संपूर्ण जबाबदारी लिहून घेणार याचे एकट्यावर राहील .

iv) सदरचे निवासी सदनिका अगर त्याचा भाग लिहून घेणार हे तोडणार नाहीत अथवा सदरचे निवासी सदनिका ते कोणत्याही प्रकारे बदल करणार नाहीत. तसेच सदर इमारतीचे बाह्य रंगसंगती, गटारे, ड्रेनेज, कॉलम, पाईपलाईन, भीम, भिंती, स्ल्याब, व इतर बांधकाम लिहून घेणार हे सुस्थितीत ठेवतील व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारे बदल अथवा त्याची नुकसानी करणार नाहीत.

v) लिहून घेणार यांनी सदर निवासी सदनिकेमधून सदर इमारतीचे आवारात अथवा सदर इमारतीचे अन्य भागात कोणत्याही तऱ्हेची घाण, केरकचरा अगर निरुपयोगी वस्तू टाकावयाच्या किंवा फेकावयाच्या नाहीत.

vi) सदरच्या निवासी सदनिकेचे खरेदीखत अथवा हस्तांतराचा दस्त पूर्ण झालेनंतर जर त्याबाबतचे करारमध्ये, पाणी पट्टीमध्ये वाढ झाली तर ती वाढ लिहून घेणार हे देतील.

vii) जोपर्यंत सदर करारनाम्याप्रमाणे लिहून देणार यांना द्यावयाची सर्व रक्कम लिहून घेणार देत नाहीत, तो पर्यंत सदर निवासी सदनिकेबाबत लिहून घेणार यांना अन्य व्यक्तीस हस्तांतर/तबदील करता येणार नाहीत. तसेच तोपर्यंत सदरचे निवासी सदनिका अन्य व्यक्तीस भाड्याने, पोट भाड्याने अथवा अन्य कोणत्याही सदराखाली वापरणेस द्यावयाचा हक्क लिहून घेणार यांना राहणार नाही. मात्र लिहून देणार यांना द्यावयाची संपूर्ण रक्कम दिलेली आहे, सदरचे निवासी गाळ्याबाबत लिहून घेणार यांना जे हक्क आहेत, ते हक्क लिहून घेणार यांना लिहून देणार यांचे संमतीशिवाय अन्य व्यक्तीस तबदील/हस्तांतर करता येतील व अशावेळी अशा खरेदीदारास नियोजित संस्थेचे अथवा असोसिएशनचे सभासद करून घेण्याचे कायदेशीर बंधन लिहून देणार यांचेवर आहे व राहील.

viii) सदर नियोजित इमारतीमधील सदनिका धारकाची जी संस्था स्थापन होईल त्या संस्थेस सर्व नियम, पोटनियम, वगैरेचे पूर्णपणे पालन लिहून घेणार करतील तसेच सदरची इमारत सुरक्षित व सुस्थितीत ठेवण्यासाठी जे काही नियम, सदरची संस्था अथवा स्थानिक संस्था करेल त्या नियमांचेही पूर्णपणे पालन लिहून घेणार करतील, त्या शिवाय सदरची निवासी सदनिका कोणत्या तऱ्हेने व कशा प्रकारे वापरणेचा अथवा उपभोगणेचा आहे याबद्दल सदर संस्था जे काही नियम करतील त्याचेही पूर्णपणे पालन लिहून घेणार यांनी करावायचे आहे. तसेच सदरची मिळकत व त्यावरील इमारत सदर संस्थेचे नावे झालेनंतर या करारनाम्यातील अटीप्रमाणे सदर निवासी सदनिकेबाबत जे काही कर, खर्च सदर संस्थेकडे जमा करावे लागेल तो कर/खर्च हि लिहून घेणार हे सदर संस्थेकडे वेळोवेळी व न चुकता जमा करतील.

ix) सदर नियोजित इमारतीचे खरेदीखत जोपावेतो नियोजित संस्था अथवा अपार्टमेंटचे नावे होत नाहीत. तोपावेतो लिहून देणार यांना सदर निवासी सदनिकेची स्थिती पाहण्याचा पूर्ण हक्क व अधिकार आहे व त्यासाठी योग्य वेळी सदर निवासी सदनिका व सदर मिळकतीत लिहून देणार यांचे एजंट, सर्वेअर्स यांना येण्याचा पूर्ण हक़्क़ व अधिकार आहे व राहील त्याकामी लिहून घेणार यांनी लिहून घेणार यांना अथवा त्यांचे नोकर, चाकर, एजंट वगैरेंना कोणत्याही प्रकारे हरकत करावयाची नाही .

१०) या करारनाम्यान्वये लिहून घेणार यांचा सदर निवासी सदनिके व्यतिरिक्त सदर मिळकतीवर अथवा नियोजित इमारतीमधील अन्य भागावर कोणत्याहि तऱ्हेचे हक्क संबंध निर्माण झालेले नाहीत व सदरची मिळकत त्यावरील इमारत जोपावेतो सहकारी संस्था अगर तत्सम संस्थेचे नावे तबदील होत नाहीत तोपावेतो सदर मिळकतीतील व इमारतीमधील मोकळया जागा, कॉमन वाहने ठेवण्याची जागा, जिने, टेरेस वगैरे सर्व जागा लिहून देणार यांचेच मालकीच्या राहतील.

११) सदर करारनाम्यातील कोणत्याही अटीचा अगर शर्तीचा लिहून घेणार यांनी भंग केला व त्याबाबत जर लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेवर कोणतीही कारवाई केली नाही तर अश्यावेळी त्यासंबंधाने लिहून देणार यांना जे काही हक्क व अधिकार प्राप्त असतील ते त्यांनी सोडून दिले असे समजण्यात यावयाचे नाही व त्यामुळे लिहून देणार यांचे हक्कास कोणत्याही तऱ्हेने बाधा निर्माण व्हावयाची नाही.

१२) सदरचा करारनामा व त्यास अनुसरून व पात्र राहून होणारे सर्व दस्त लिहून घेणार व लिहून देणार यांनी मिळून नोंदणी कार्यालयात हजर करावयाचे आहे. त्यासंबधाने व त्याबाबत कराव्या लागणाऱ्या सर्व कृती, कामे, सर्व पक्षांनी कामे मिळून करावयाची आहेत.

१३) या करारनाम्यातील अटीस व शर्तीस पात्र राहून ज्या काही नोटीस लिहून देणार यांना द्यावयाच्या आहेत त्या त्यांनी लिहून घेणार यांना वर नमूद केलेल्या पत्यावर आर.पी.ए.डी. ने पाठविल्यास त्या लिहून घेणार यांना मिळाल्या आहेत असे समजण्यात यावयाचे आहे.

१४) कोणत्याही निवास सदनिकेधारकास त्यांनी विकत घेतलेल्या निवासी सदनिके व्यतरिक्त इमारतीतील मोकळी जागा, जिना, पायरी, गच्ची, लॉबी, वगैरे जागेवर कोणत्याही प्रकारे वैयक्तिक हक्क, अधिकार सांगता येणार नाही. तसेच सदर इमारतीमधील दुचाकी कॉमन पार्किंग जे आहे त्याचा वापर सदनिका धारकांनी करावयाचा आहे. तसेच सदर दुचाकी पार्किंग बाबत लिहून घेणार यांची कोणतीही तक्रार नाही.

१५) सदर नियोजित इमारतीचे नियोजित बांधकामावर ज्यादा बांधकाम अथवा ज्यादा मजले बांधण्याची पूर्ण हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना आहेत व राहतील व त्याकामी कोणत्याही प्रकारे तक्रार अथवा वाद उपस्थित करण्याचे हक्क लिहून घेणार यांना नाहीत. मात्र अशा बांधकामामुळे लिहून घेणार यांना द्यावयाच्या निवासी सदनिकामध्ये कोणत्याही प्रकारे बदल करण्याचे कोणतेही हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना राहणार नाहीत.

१६) सदर कराराचा सर्व खर्च स्टॅम्प, नोंदणी फी, टायपिंग,वकील फी इ. लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे. त्याचप्रमाणे त्यांनी खर्च केलेला आहे. तसेच खरेदीखतासाठी येणारा खर्च हि लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे.

१७) सदर करारनाम्यास महाराष्ट्र ओनरशिप ॲक्ट, १९६३ आणि महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप कायदा व त्यातील रुल्सच्या तरतुदी लागू राहतील.

१८) येणे प्रमाणे प्रस्तुतचा करारनामा असून लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे वर तसेच त्यांचे वालीवारसावर बंधनकारक आहे व राहील. प्रस्तुतच्या करारनाम्यावर लिहून घेणार व लिहून देणार यांनी आज रोजी पुणे मुक्कामी साक्षीदारासमक्ष आपापल्या सह्या केल्या असून साक्षीदारांनीही त्यांचे साक्षीच्या सह्या केल्या आहेत.

येणेप्रमाणे हा करारनाम्याचा दस्त लिहून देणार, लिहून घेणार व मान्यता देणार यांनी राजीखुषीने, स्वसंमतीने व स्व:ताच्या अक्कलहुशारीने लिहून, समजून व त्यातील सर्व मजकूर स्वत: वाचून तसेच वकिलांचे मार्फत एकूण समजून घेवून त्यातील अर्थ उमजून त्यावर खालील साक्षीदाराच्या समक्ष कोणत्याही दबावाला बळी न पडता व कोणत्याही अंमली पदार्थाने नशापाणी न करता लिहून देणार

यांच्या सह्या व निशाणी म्हणून अंगठे करून नोंदवून देत असून सदरचा समजोतीचा करारनामा लिहून घेणार यांचेवर व त्यांचे वालीवारसावर कायमस्वरूपी बंधनकारक आहे व राहील याची लिहून घेणार यांना पूर्णपणे जाण व समज आहे.

निश्पादाकाचे नाव	छायाचित्र	सही निशाणी डाव्या हाताचा अंगठा व निश्पादाकाची सही
श्री.प्रशांत चंद्रकांत रावखंडे (लिहून घेणार)		------------------
सौ.गायत्री प्रशांत रावखंडे (लिहून घेणार)		------------------
मे.श्री साई डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार १)श्री.संजय शंकर वाडकर (लिहून देणार)		------------------
मे.श्री साई डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार		------------------

२) श्री.विजय रमाकांत वनारसे (लिहून देणार)		

निश्पादाकाचे नाव	छायाचित्र	सही निशाणी डाव्या हाताचा अंगठा व निश्पादाकाची सही
मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार स्वत:करिता व मान्यता देणार क्र ३ ते ६ यांचे तर्फे कु.मु.धारक श्री. तुकाराम विष्णू अंडील (मान्यता देणार)		--------------------
मे.शिव शंभू डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार स्वत:करिता व मान्यता देणार क्र ३ ते ६ यांचे तर्फे कु.मु.धारक श्री. अभिषेक कैलास अंडील (मान्यता देणार)		---------------

साक्षीदार
१. सही: नाव:

पत्ता:
२. सही: **नाव:** **पत्ता:**