



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-अ

वर्ष २, अंक ११२(७)]

शुक्रवार, डिसेंबर २३, २०१६/पौष २, शके १९३८

[पृष्ठे १०२, किंमत : रुपये १५.००

असाधारण क्रमांक १७५

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने केंद्रीय अधिनियमान्वये तयार केलेले
(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

गृहनिर्माण विभाग

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय,
मुंबई ४०० ०३२, दिनांक २३ डिसेंबर २०१६.

अधिसूचना

स्थायर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६.

क्रमांक रिडप्रा. २०१६/प्र. क्र. ७९/दुवपू-२.—स्थायर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ च्या कलम ८४ ची पोट-कलमे (१) व (२) द्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा आणि त्याबाबतीत त्यास समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्र शासनाने करण्याचे योजिलेल्या नियमांचा पुढील मसुदा, त्यामुळे बाधा पोहोचण्याची शक्यता असलेल्या सर्व व्यक्तींच्या माहितीकरिता याद्वारे प्रसिद्ध करण्यात येत आहे, आणि याद्वारे अशी नोटीस देण्यात येत आहे की, उक्त नियमांचा मसुदा दिनांक २३ डिसेंबर, २०१६ रोजी किंवा त्यानंतर महाराष्ट्र शासन विचारात घेईल.

२. उपरोक्त दिनांकास किंवा त्यापूर्वी, उक्त मसुद्याबाबत, कोणत्याही व्यक्तीकडून ज्या कोणत्याही हरकती वा सूचना, suggestionsonrera@maharashtra.gov.in या ई-मेल वर अथवा टपालाद्वारे, प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२ यांच्याकडे प्राप्त होतील, त्या शासन विचारात घेईल.

नियमांचा मसुदा

स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ याच्या कलम ८४ च्या पोट-कलम (२) मधील खंड (क) ते (ट) आणि खंड (ट) द्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा आणि त्याबाबतीत त्यास समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्र शासन राजपत्र, असाधारण, भाग चार-अ, दिनांक *** २०१६ मध्ये प्रसिध्द झालेल्या शासकीय अधिसूचना, गृहनिर्माण विभाग क्र. *** , दिनांक *** २०१६ अनुसार प्राप्त झालेल्या हरकती व सूचना विचारात घेतल्यानंतर, याद्वारे पुढील नियम करित आहे:-

१. **संक्षिप्त नाव व प्रारंभ.**- (१) या नियमांस, महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी, स्थावर संपदा एजंटांची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेत स्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१६, असे म्हणावे.
(२) ते राजपत्रात प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकास अंमलात येतील.
२. **व्याख्या:-** (१) या नियमांमध्ये संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर,-
(क) “अधिनियम” याचा अर्थ, स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ (२०१६ चा अधिनियम क्र.१६), असा आहे;
(ख) “जोडपत्र” याचा अर्थ, या नियमांना जोडलेले जोडपत्र, असा आहे;
(ग) “शिखर संस्था” किंवा “महासंघ” याचा अर्थ, एखाद्या अधिन्यासामध्ये स्थित असलेल्या, विंगसह किंवा विंगशिवाय विविध इमारतींमधील वाटपग्राहींनी घटित केलेल्या, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा.२४) अंतर्गत नोंदणी केलेल्या अशा सर्व सहकारी संस्था, कंपनी अधिनियम, २०१३ अंतर्गत नोंदणी केलेल्या कंपनी, किंवा कंडोमिनियम्स किंवा इतर कोणतीही कायदेशीर संस्था यांद्वारे आणि त्यांचा मिळून स्थापन झालेला एक स्वतंत्र निकाय; असा आहे. जेथे अशी प्रत्येक सहकारी संस्था किंवा कंपनी किंवा कंडोमिनियम किंवा यथास्थिति इतर कोणतीही कायदेशीर संस्था त्या अधिन्यासामधील सामाईक क्षेत्रांचे आणि त्यात पुरविलेल्या सोयी-सुविधांचे परिरक्षण, प्रशासन संयुक्तरीत्या पाहण्यासाठी सहकार्य संयुक्तरित्या

पाहण्यासाठी सहकार्य करतील परंतु, ज्याकरिता त्यांची स्थापना झालेली असेल अशा प्रत्येक इमारतीच्या संबंधात, त्या स्वतःच्या अंतर्गत कार्यावर आणि प्रशासनावर स्वतंत्र नियंत्रण ठेवतील.

(घ) “अपील न्यायाधिकरण” याचा अर्थ, कलम ४३ च्या पोट-कलम (१) अन्वये स्थापन केलेले महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपील न्यायाधिकरण असा आहे आणि त्यामध्ये त्याची खंडपीठे, यांचा समावेश होतो;

(ड) “वार्षिक दर विवरणपत्र” (एएसआर) याचा अर्थ, वेगवेगळ्या वापरकर्त्यांसाठीची जमीन आणि इमारत यांचे दर आणि महाराष्ट्र मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक बाजारमूल्य ठरविणे) नियम, १९९५ यांच्या तरतुदींन्वये अधिसूचित केलेला दर, असा आहे;

(च) “अधिप्रमाणित प्रत” याचा अर्थ, या नियमांतर्गत कोणत्याही व्यक्तीद्वारे उपलब्ध करून देणे आवश्यक असलेल्या कोणत्याही कागदपत्रांची स्वयंसाक्षांकित प्रत, असा आहे;

(छ) “प्राधिकृत प्रतिनिधी” याचा अर्थ, प्राधिकरण किंवा अपील न्यायाधिकरण यांपुढील आपल्यावतीने अपील सादर करण्यासाठी किंवा उत्तर देण्यासाठी यथोचितरित्या प्राधिकृत केलेली व्यक्ती असा आहे;

(ज) “प्राधिकरण” याचा अर्थ, कलम २० च्या पोट-कलम (१) अन्वये स्थापन करण्यात आलेले स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण, असा आहे;

(झ) “अध्यक्ष” याचा अर्थ, कलम २१ अन्वये नियुक्त केलेला प्राधिकरणाचा अध्यक्ष, असा आहे;

(त्र) “प्रकटन” याचा अर्थ, प्रवर्तकाने प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर अपलोड करावयाची माहिती व कागदपत्रे तसेच, या अधिनियमाखालील प्रकल्पांमध्ये संपादन किंवा गुंतवणूक करू इच्छिणाऱ्या व्यक्तीला, जी माहिती किंवा कागदपत्रे देण्यास तो प्रवर्तक जबाबदार असेल अशी माहिती व कागदपत्रे प्रसिध्दी माध्यम, इलेक्ट्रॉनिक माध्यम, मालमत्ता प्रदर्शन आणि प्रचालनात्मक कार्यक्रम यांमार्फत व्यापकतेने जाहीर करणे अथवा सादर करणे किंवा जाहीर करण्याची व सादर करण्याची व्यवस्था करणे, असा आहे आणि त्यामध्ये प्राधिकरणाकडे एकतर

प्रत्यक्ष वा इलेक्ट्रॉनिक स्वरूपात केलेला पत्रव्यवहार यांचाही समावेश होतो व तसेच त्यामध्ये माहिती, कागदपत्रे इत्यादी उपलब्ध करून देण्याचा समावेश होतो;

(ट) “नमुना” याचा अर्थ, या नियमांना जोडलेले नमुने, असा आहे;

(ठ) “एफएसआय किंवा चटईक्षेत्र निर्देशांक” यास, त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायदान्वये केलेल्या बांधकाम नियमांत, किंवा बांधकाम उपविधीत किंवा विकास नियंत्रण विनियमांमध्ये जो अर्थ नेमून दिला असेल, तोच अर्थ असेल;

(ड) “विधि व्यवसायी” यास, अधिवक्ता अधिनियम, १९६१ (१९९३ चा २५) यामध्ये जो अर्थ नेमून दिला आहे, तोच अर्थ असेल;

(ढ) “सदस्य” याचा अर्थ, कलम २१ अन्वये नेमलेला प्राधिकरणाचा पूर्णवेळ सदस्य असा आहे;

(ण) “वाहन तळ” याचा अर्थ, जी जागा वाहने उभी करण्यासाठी आकाराने पुरेशी मोठी असेल आणि जेथे तळ मजल्यांवर वाहन तळाची आणि/किंवा स्टील्ट आणि/किंवा पोडिअम वाहन तळाची आणि/किंवा वाहन तळ व्यवस्थेसाठी उभारलेल्या स्वतंत्र संरचनेची आणि/किंवा यांत्रिक वाहन तळ व्यवस्थेद्वारे तरतूद केलेल्या वाहन तळ व्यवस्थेची तरतूद केलेली असेल आणि जी मोटारघर (गॅरेज) नसेल अशी बंदिस्त किंवा खुली, आच्छादित किंवा मोकळी जागा, असा आहे.

(त) “स्थापवर संपदा प्रकल्पाचा टप्पा” यात एखादया इमारतीचा किंवा बहुविध विंग असलेल्या किंवा एखादया बहुमजली इमारती मधील निर्धारित मजल्यांचा समावेश होईल;

(थ) “पुनर्विकास योजना” याचा अर्थ, झोपडपट्टी क्षेत्र, जुन्या उपकरप्राप्त /उपकरन दिलेल्या जीर्ण इमारती किंवा राज्य शासनाच्या किंवा केंद्र सरकारच्या कोणत्याही कायद्याच्या किंवा आदेशाच्या तरतुदींन्वये संबंधित सक्षम प्राधिकरणाकडून मान्यता देण्यात येईल अशा इमारतींचा समूह यांच्या पुनर्वसनाच्या किंवा पुनर्विकासाच्या बाबतीत, इतर गोष्टींबरोबर वेश्माच्या वाटपासाठी तरतूद करणारी योजना, असा आहे;

- (द) “विनियम” याचा अर्थ, प्राधिकरणाने केलेले विनियम, असा आहे;
- (ध) “कलम” याचा अर्थ, अधिनियमाचे कलम, असा आहे;
- (न) “वैधानिक प्राधिकरण” याचा अर्थ, ज्या प्राधिकरणाकडे राज्य शासन किंवा केंद्र सरकार यांच्या कोणत्याही कायद्यान्वये, नियमान्वये किंवा विनियमान्वये विवक्षित अधिकार वापरण्यासाठीचा प्राधिकार निहित असे प्राधिकरण, असा आहे; आणि जेथे एकवचन लागू असेल त्यामध्ये अनेकवचन अंतर्भूत असेल व अनेकवचन लागू असेल. व त्यामध्ये एकवचन अंतर्भूत असेल.
- (२) यात यामध्ये वापरलेले परंतु व्याख्या करण्यात न आलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना अधिनियमात अनुक्रमे जो अर्थ नेमून दिला असेल तोच अर्थ असेल;

प्रकरण एक

स्थावर संपदा प्रकल्प

३. स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीकरिता प्रवर्तकाने सादर करावयाची माहिती :-

(१) प्रवर्तक, नियामक प्राधिकरणाकडे स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी करण्यासाठी अधिनियमान्वये आवश्यक अशी माहिती आणि अधिनियमाची संबद्ध कलमे ४(१) व ४(२) खाली विनिर्दिष्ट केलेली कागदपत्रे प्राधिकरणाकडे सादर करील.

(२) पोटकलम (१) च्या तरतुदींना बाध येऊ न देता, प्रवर्तक, पुढील माहिती व कागदपत्रे देखील सादर करील:--

(क) प्रवर्तकाच्या पॅन कार्डची अधिप्रमाणित प्रत.

(ख) ज्या जमिनीवर विकास करण्याचे प्रस्तावित केले आहे त्या जमिनीचा मालकी हक्क/प्रवर्तकाचा हक्क, दर्शविणाऱ्या वैध हक्क अहवालाची व्यवसायी अधिवक्त्याने अशा मालकीहक्काचे अधिप्रमाणन केलेली प्रत;

(ग) ज्या जमिनीवर विकास करण्याचे प्रस्तावित केले आहे त्या जमिनीचा मालक हा प्रवर्तक नसेल तर प्रवर्तक व असा मालक यांच्यामध्ये केलेला सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार किंवा यथास्थिति, कोणताही अन्य करार यांच्या प्रतींसह जमीन मालकाच्या संमतीचा तपशील

आणि विकास करण्याचे प्रस्तावित केलेल्या जमिनीवरील अशा मालकाचा मालकीहक्क दर्शवणाऱ्या मालकी हक्क अहवालांच्या प्रती;

(घ) जेथे स्थावर संपदा प्रकल्प हाती घेण्याचे प्रस्तावित करण्यात आले आहे तेथील जमिनीच्या संबंधातील भारांशी निगडित माहिती, आणि ज्या जमिनीच्या बाबतीतील कार्यवाही न्यायाप्रविष्ट आहे, अशा जमिनीच्या संबंधातील तपशील.

(ड.)(एक) जेथे प्रकल्प विकसित करण्यात येत आहे तेथील चटईक्षेत्र निर्देशांकाशी/विकास हक्क हस्तांतरणाशी संबंधित माहितीसह जमिनीचा मंजूर आराखडा आणि असा मंजूर आराखडा व मंजूर आराखडयानुसार पुरवावयाच्या सुविधा आणि (सामाईक क्षेत्र, वाहनतळाच्या जागा यासह) सामाईक सोयी सुविधा अंमलात आणण्यासाठी त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या संबंधित विकास नियंत्रण विनियमांनुसार जे उपयोगात आणावयाचे प्रस्तावित केले आहेत ते अन्य हक्क;

(दोन) संपूर्ण प्रकल्पाचा प्रस्तावित आराखडा, प्रस्तावित अभिन्यास आराखडा आणि प्रवर्तकाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे संपूर्ण प्रकल्पामध्ये वापरावयाचा प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांक;

(तीन) वापरावयाचा प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांक आणि मंजूर चटईक्षेत्र निर्देशांक जर मंजूर चटईक्षेत्र निर्देशांक हा प्रवर्तकाने वापरावयाच्या प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांकापेक्षा भिन्न असेल तर मात्र, प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांक नोंदणीच्या वेळी प्रकट करण्यात येईल. आणि जसजसा चटईक्षेत्र निर्देशांक मंजूर करण्यात येईल तसतसा तो, त्या त्या वेळी प्रवर्तकाद्वारे नियमितपणे संकेतस्थळावर टाकण्यात येईल.

(चार) बांधकाम करावयाच्या इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) प्रस्तावित संख्या आणि इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) मंजूर संख्या, इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) प्रस्तावित संख्या नोंदणीच्या वेळी दर्शविल आणि अशा अतिरिक्त

इमारती किंवा विंग जसजशा मंजूर करण्यात येतील तसतशा त्या, प्रवर्तक वेळोवेळी, नियामकाच्या संकेतस्थळावर टाकील.

(पाच) बांधकाम करावयाच्या प्रत्येक इमारतीच्या किंवा विंगच्या बाबतीत मजल्यांची प्रस्तावित संख्या आणि प्रत्येक इमारतीच्या किंवा विंगच्या बाबतीत मजल्यांची मंजूर संख्या, मजल्यांची मंजूर संख्या ही, प्रवर्तकाने बांधकाम करण्याचे प्रस्तावित असलेल्या संख्येहून वेगळी असल्यास, मजल्यांची अशी प्रस्तावित संख्या प्रवर्तक नोंदणीच्या वेळी दर्शवील आणि जसजसे असे अतिरिक्त मजले मंजूर करण्यात येतील तसतसे ते, प्रवर्तक, वेळोवेळी, नियामकाच्या संकेतस्थळावर टाकील.

(सहा) खेळाच्या मैदानाचे चौरस मिटर मधील एकूण क्षेत्रफळ;

(सात) खुल्या वाहनतळ असलेल्या जागांचा संख्या;

(च) वास्तुशास्त्र व संकल्पचित्र मानकांच्या बाबतीतील तपशील, बांधकाम तंत्रज्ञान विषयक तपशील, भूकंपरोधक उपाययोजना आणि इमारतीकरिता आणि स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या अभिन्यास आराखडयातील सामाईक क्षेत्रासाठी व त्यांच्या सोयीसुविधांसाठी /सोयींसाठी स्वीकारावयाच्या तत्सम उपयोजना;

(छ) घटित करावयाच्या आणि अशा जमिनीच्या तुकड्यांचा मालकी हक्क ज्या कोणाला अभिहस्तांकित करावयाचा आहे त्या वाटपग्राहीच्या संघटनांचे स्वरूप आणि स्थावर संपदा प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर अशा वाटपग्राही संघटनेचे नियमन करणारा विनिर्दिष्ट स्थानिक कायदा;

(ज) प्रवर्तक, या नियमान्वये व त्याखाली केलेल्या विनियमान्वये प्राधिकरणास आवश्यक असेल अशी माहिती व कागदपत्रेही पुरवील:

परंतु, या खंडान्वये प्राधिकरणास जी आवश्यक आहे अशी माहिती किंवा कागदपत्रे, नियम २० मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, प्राधिकरणाच्या स्वेच्छानिर्णयानुसार लोकांच्य माहितीकरिता संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यात येणार नाहीत.

(३) कलम ४ च्या पोटकलम (१) मध्ये निर्देशिलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठीचा अर्ज नमुना “अ” मध्ये प्रवर्तकाकडून किंवा प्राधिकारपत्राद्वारे किंवा मंडळाच्या ठरावाद्वारे प्राधिकार दिलेल्या त्याच्या प्राधिकृत स्वाक्षरीकर्त्याकडून लेखी स्वरूपात करण्यात येईल आणि तो अर्ज तीन प्रतीत सादर करण्यात येईल.

(४) जेव्हा कलम ४ च्या पोट-कलम (३) अन्वये प्राधिकरणाने प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी वेब आधारित अर्ज सादर करण्याची तरतूद केली असेल तर त्याबाबतीत पोट-कलम (२) च्या तरतुदी लागू होणार नाहीत.

(५) (एक) प्रवर्तक, कोणत्याही अनुसूचित बँकेच्या नावे काढलेल्या दर्शनी धनाकर्षाद्वारे किंवा ऑनलाईन हस्तांतरणाद्वारे नोंदणीसाठी अर्ज करताना पुढील दराने परिगणित केलेल्या रकमेसाठी नोंदणी शुल्क देईल.

जेथे विकास करावयाच्या जमिनीचे क्षेत्र हे, एक हजार चौरस मीटर पेक्षा अधिक नसेल तर स्थावर संपदा प्रकल्पाकरिता प्रति चौरस मीटरसाठी एक रुपया; किंवा जेथे विकास करावयाच्या जमिनीचे क्षेत्र हे, एक हजार चौरस मीटर पेक्षा अधिक असेल तर स्थावर संपदा प्रकल्पाकरिता प्रति चौरस मीटर साठी फक्त एक लाख रुपये इतक्या कमाल रकमेस अधीन राहून प्रती चौरस मीटरसाठी दोन रुपये.

(दोन) स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी फी, संबंधित प्राधिकरणाच्या नावे काढलेल्या आणि भारतीय रिझर्व्ह बँक अधिनियम, १९३४ याच्या दुसऱ्या अनुसूची नुसार कोणत्याही बँकेत देय असलेल्या प्रदानादेशाच्या किंवा दर्शनी धनाकर्षाच्या स्वरूपात नेफ्ट (एनइएफटीद्वारे) किंवा आरटीजीएसद्वारे प्रदान करण्यात येईल.

(६) कलम (४) च्या पोटकलम (२) च्या खंड (ठ) अन्वये सादर करावयाचे घोषणापत्र, नमुना “ब” मध्ये असेल.

स्पष्टीकरण:- स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी पुढील बाबतीत आवश्यक असणार नाही.

(एक) स्थावर संपदा प्रकल्पांर्गत विपणन, जाहिरात, विक्री किंवा नवीन वाटप यांचा अंतर्भाव नसणाऱ्या कोणत्याही वेश्माच्या, भूखंडाच्या किंवा यथास्थिति,

इमारतीच्या कोणत्याही नूतनीकरणाच्या किंवा दुरुस्तीच्या किंवा पुनर्विकासाच्या प्रयोजनासाठी,

(दोन) कोणत्याही सार्वजनिक प्राधिकरणाद्वारे किंवा त्या प्राधिकरणामार्फत किंवा राज्य शासनाचा कोणत्याही कायदा, नियम किंवा विनियम यांच्या आवश्यकतेनुसार किंवा कोणत्याही सक्षम प्राधिकरणाच्या निदेशांनुसार विद्यमान इमारतींची केवळ संरचनात्मक दुरुस्तीची कामे, हाती घेण्यात येत असतील त्या बाबतीत;

(तीन) स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या ज्या टप्प्यामध्ये अशा टप्प्यांतर्गत प्रवर्तकाकडून केले जाणारे कोणतेही पणन, जाहिरात, विक्री किंवा नवीन वाटप किंवा प्रवर्तकाला कोणतेही प्रदान करणे यांचा अंतर्भाव नसेल आणि ज्यात केवळ राज्य शासनाचा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणताही कायदा, नियम किंवा विनियम यांअन्वये तयार केलेल्या कोणत्याही योजनेखाली बांधण्यात येत असलेल्या व इमारतीच्या पुनर्वसनाचाच अंतर्भाव असेल अशा टप्प्याच्या बाबतीत, नोंदणी करण्याची आवश्यकता असणार नाही.

(७) प्रवर्तकास, प्राधिकरणाकडे स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी अर्ज सादर केल्यापासून ३० दिवसांचा कालावधी संपण्यापूर्वी असा अर्ज मागे घेण्याकरिता अर्ज करता येईल. परंतु, कलम ५ च्या पोटकलम (१) अन्वये, प्राधिकरणाने तयार केलेल्या विनियमांमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या मर्यादेपर्यंतची नोंदणी फी, अर्जाच्या प्रक्रियेसंबंधातील प्रशासकीय आकार म्हणून प्राधिकरणाकडून ठेवून घेण्यात येईल आणि उर्वरित रक्कम ही, अशा विनियमांमध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात येईल अशा कालावधीमध्ये प्रवर्तकाला परत देण्यात येईल.

(८) प्रवर्तक-

(क) कलम ४, पोटकलम (२) च्या खंड(ठ) च्या उपखंड (घ) च्या प्रयोजनांसाठी स्थावर संपदा प्रकल्पातील जमिनीची किंमत;

(ख) कलम ४, पोटकलम (२) च्या खंड(ठ) च्या उपखंड (घ) च्या प्रयोजनांसाठी स्थावर संपदा प्रकल्पातील बांधकामाचा खर्च;

(ग) कलम २ च्या खंड (पाच) च्या अर्थातर्गत “स्थावर संपदा प्रकल्पाचा अंदाजित खर्च” जाहीर करील.

४. प्रवर्तकाने चालू स्थावर संपदा प्रकल्पांची माहिती प्रकट करणे-

(१) ज्यामध्ये मंजूर आराखडयानुसार सर्व इमारतींना, कलम ३च्या पोटकलम (२) च्या खंड (ख) द्वारे तरतूद केल्याप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा यथास्थिति, समाप्ती प्रमाणपत्र मिळालेले नाही अशा चालू स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या प्रवर्तकाने, कलम ३ च्या प्रारंभाच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत अशा प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी अर्ज सादर करण्याची आवश्यकता असेल.

स्पष्टीकरण:--या नियमाच्या प्रयोजनांसाठी, “समाप्ती प्रमाणपत्र” या संज्ञेचा अर्थ, ज्यानुसार विकास करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे त्या महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेला इतर कोणताही कायदा यांच्या तरतुदीद्वारे किंवा त्यांअन्वये सक्षम प्राधिकार्याने अशा इमारतीची दिलेली परवानगी किंवा दिलेले प्रमाणपत्र मग ते कोणत्याही नावाने संबोधण्यात येवो असा आहे.

(२) प्रवर्तक, चालू स्थावर संपदा प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या अपेक्षित कालावधी बरोबर प्रकल्पास शेवटची मान्यता मिळालेल्या मंजूर आराखडयानुसार इमारतींच्या संबंधात पूर्ण झालेल्या बांधकामाची व्याप्ती आणि सामाईक क्षेत्रे, सोयीसुविधा, इत्यादींच्या विकासाची व्याप्ती यांसह कलम ४ चे पोटकलम (१) व नियम ३ यांअन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे चालू स्थावर संपदा प्रकल्पाचे सर्व तपशील प्रकट करील. प्रवर्तक, प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीचे / विंगचे बांधकाम पूर्ण करण्याची टक्केवारी प्रमाणित करणारे प्रकल्प वास्तुविशारदाकडील प्रमाणपत्र प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीचे / विंगचे बांधकाम पूर्ण करण्याच्या अंदाजित अदत्त खर्चासाठी अभियंत्याकडील प्रमाणपत्र, आणि प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठीचा अंदाजित अदत्त खर्चासाठी सनदी लेखापालाकडील प्रमाणपत्र सादर करील. प्रवर्तक, विकलेल्या आणि ज्या बाबत करार निष्पादित करण्यात आला असेल अशा वेश्म/ सदनिका/जागा यामधून प्राप्त होण्याजोगी शिल्लक रक्कम प्रमाणित करणारे आणि प्रमाणपत्राच्या दिनांकास अधिभावी एएसआर दराने गणना

केलेल्या विक्री न झालेल्या वेश्म/सदनिका/जागा याबाबत प्राप्त होण्याजोगी अंदाजित रक्कम प्रमाणित करणारे सनदी लेखापालाकडील प्रमाणपत्र सादर करील.

(३) (क) प्रवर्तक हा, अंतीम मान्यता मिळालेल्या मंजूर आराखडयानुसार प्रत्येक इमारतीतील विकलेल्या किंवा वाटपग्राहीना वाटप केलेल्या वेश्मांची संख्या आणि जर असे वेश्म “चटई क्षेत्राच्या आधारे” किंवा बांधकाम क्षेत्र, एकूण बांधकाम क्षेत्र यांसारख्या आधारे विकले असतील तर, त्यांचे देखील तपशील प्रकट करील;

(ख) भूखंडाचे तुकडे पाडून केलेल्या विकासाच्या बाबतीत, प्रवर्तक, सामाईक व सोयीसुविधा इत्यादींच्या हिश्याच्या व्याप्तीसह वाटपग्राहीना विकलेल्या भूखंडाच्या क्षेत्रफळाबाबतची माहिती प्रकट करील:

तथापि, वरील (क) आणि (ख) मध्ये अशी माहिती प्रकट केल्यामुळे, ज्या प्रकल्पाची कलम ३ च्या पोटकलम (१) च्या प्रारंभाच्या दिनांकापूर्वी नोंदणी झालेली आहे त्या स्थावर संपदा प्रकल्पाचा प्रवर्तक व संबंधित वाटपग्राही यांच्यामध्ये झालेल्या कोणत्याही कराराच्या वैधतेस बाधा पोहचणार नाही.

(४) प्रवर्तक, मंजूर आराखडयानुसार आणि सक्षम प्राधिकरणांनी मान्यता दिल्याप्रमाणे अभिन्यास आराखडयानुसार व विनिर्दिष्ट बाबींनुसार स्थावर संपदा प्रकल्पाचे बांधकाम करील व ते विकसित करील:

परंतु, स्थावर संपदा प्रकल्प विकसित करणारा प्रवर्तक, पुनर्विकास प्रकल्पासह मालकी व मालकी हक्क संपादित करून किंवा विकासविषयक परवानगी मिळवून कोणतेही लगतचे जमिनीचे तुकडे एकत्र गोळा करण्यासाठी हक्कदार असेल आणि त्यानंतर त्याला प्रयोज्य कायदे, नियम व विनियम यांअन्वये मंजूर आराखडयासाठी संबद्ध सक्षम प्राधिकरणांकडून टप्पानिहाय मान्यता देखील मिळवता येईल:

परंतु असे की, प्रवर्तकाने कलम ३ च्या स्पष्टीकरणाच्या खंड (ग) च्या अर्थातर्गत स्वतंत्र स्थावर संपदा प्रकल्प म्हणून अशा स्वतंत्र टप्प्याची नोंदणी केली नसेल तर तो अधिनियमाच्या कलम ३ च्या अधिसूचनेच्या दिनांकापासून

नव्वद दिवसाच्या अखेरीस अशा जमिनीच्या तुकड्याच्या संबंधात कोणत्याही पध्दतीने कोणत्याही भूखंडाची, वेश्माची किंवा इमारतीची जाहिरात करणे विपणन करणे, आगाऊ नोंदणी करणे, विक्री किंवा विक्रीसाठी देऊ करणे किंवा खरेदी करण्यासाठी लोकांना उत्तेजन देणे, असे करणार नाही:

परंतु आणखी असे की, प्रवर्तकाने , त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या राज्य शासनाच्या किंवा केंद्र सरकारच्या कोणत्याही कायदयान्वये सक्षम प्राधिकरणाने किंवा वैधानिक प्राधिकरणाने जारी केलेल्या कोणत्याही निदेशाचे किंवा आदेश, इत्यादींचे अनुपालन करुन करणे आवश्यक आहेत असे स्थावर संपदा प्रकल्पामधील मंजूर आराखडयामध्ये, अभिन्यास आराखडयामध्ये आणि इमारतीच्या किंवा सामाईक क्षेत्रांच्या विनिर्दिष्ट बाबींमध्ये कोणताही फेरफार करण्यासाठी किंवा कोणतीही भर घालण्यासाठी नोंदणी पूर्वी वाटपग्राहीसोबत निष्पादित करारामध्ये प्रकट केल्याप्रमाणे प्रस्तावित आराखडे/विनिर्दिष्ट बाबीची अंमलबजावणी करण्यासाठी किमान दोन तृतीयांश वाटपग्राहींची लेखी पूर्व संमती घेणे आवश्यक असणार नाही.

५. स्वतंत्र लेख्यामध्ये जमा केलेली रक्कम काढणे:--

(१) कलम ४ च्या पोट-कलम (२) मधील खंड (ठ) च्या उप-खंड (घ) अन्वये जमा केलेली रक्कम काढण्याच्या संबंधात पुढील तरतुदी लागू होतील.

(एक) प्रारंभ झाल्यानंतर ज्यांची नोंदणी करण्यात येईल अशा नवीन प्रकल्पांसाठी--(क) प्रवर्तक कलम ४ च्या पोट-कलम (२) मधील खंड (ठ) च्या उप-खंड (घ) मधील तरतुदींचे पालन करील;

(ख) प्रकल्पाचा खर्च भागविण्यासाठी स्वतंत्र लेख्यामधून प्रवर्तकाकडून वेळोवेळी काढल्या जाणाऱ्या रकमेच्या प्रयोजनासाठी, प्रवर्तक, निलंब लेख/स्वतंत्र लेख्यांचा व्यवहार करणाऱ्या अनुसचित बँकाना पुढील तीन प्रमाणपत्रे सादर करील. प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीच्या/विंगच्या पूर्ण झालेल्या बांधकामाची टक्केवारी प्रमाणित करणारे प्रकल्प वास्तुविशारदाकडील पहिले प्रमाणपत्र, दुसरे,

प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीच्या / विंगच्या बांधकामावर केलेल्या प्रत्यक्ष खर्चाबाबतचे अभियंत्याकडील प्रमाणपत्र, आणि तिसरे बांधकाम खर्च व जमिनीची किंमत यांकरिता केलेल्या खर्चासाठी सनदी लेखापालाकडील तिसरे प्रमाणपत्र. सनदी लेखापाल, प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्चामधून बांधकामावर आणि जमिनीच्या किंमतीवर केलेल्या खर्चाचे गुणोत्तर प्रमाणित करील. अशा गुणोत्तराने, बहुगुणित झालेला प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्च, जास्तीत जास्त खर्च निर्धारित करून, तो निलंब लेखा/स्वतंत्र लेख्यामधून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळेपर्यंत निलंब लेखा/स्वतंत्र लेख्यामधून प्रत्येक रक्कम काढतेवेळी उपरोक्त कार्यपध्दतीचे अनुपालन करणे आवश्यक असेल. प्रकल्पाबाबत भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर निलंब लेखा/स्वतंत्र लेख्यामध्ये असणारी संपूर्ण शिल्लक रक्कम प्रवर्तकाला काढता येऊ शकेल

(दोन) अधिनियमाच्या कलम ३ च्या पोटकलम (१) च्या पहिल्या परंतुकाच्या अर्थानतर्गत चालू प्रकल्पांसाठी:- ज्या प्रकल्पामध्ये मंजूर आराखडयानुसार सर्व इमारतींना/अनेक विंगना भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेले नाही किंवा, यथास्थिति, समाप्ति प्रमाणपत्र जारी करण्यात आलेले नाही, असा जर बांधकाम खर्च व जमिनीचा खर्च चुकता करण्यात आला नसेल किंवा आस्थगित प्रदान असेल, तर तो खर्च भागविण्यासाठी वाटपग्राहींकडून वसूल करावयाच्या रकमेतील सत्तर टक्के रक्कम अधिनियमाच्या कलम ४(२) (ज)(घ) अनुसार स्वतंत्र अशा लेख्यामध्ये जमा करण्यात येईल:

परंतु जेथे चालू प्रकल्पाची अंदाजित प्राप्य रक्कम प्रकल्पाच्या समाप्तीच्या अंदाजित खर्चापेक्षा कमी असेल तर, तेथे वाटपग्राहींकडून वसूल करावयाची १०० टक्के रक्कम स्वतंत्र लेख्यात जमा करण्यात येईल.

प्रवर्तकाने, वेळोवेळी स्वतंत्र लेख्यामधून रक्कम काढावयाच्या प्रयोजनासाठी नियम ५ (१) (एक) (ख) च्या तरतुदी योग्य त्या फेरफेरासह लागू होतील.

स्पष्टीकरण:- (एक) प्रकल्प पूर्ण झाल्याच्या टक्केवारीचा खर्च, जमिनीचा खर्च निश्चित करताना, पुढील गोष्टींचा समावेश करण्यात येईल:-

(एक) ज्यात वरकड खर्च, विपणन खर्च, कायदेशीर खर्च आणि देखरेख खर्च यांचाही समावेश असेल असा स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या भाडेपट्ट्याच्या खर्चासह, स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी प्रस्तावित केलेल्या जमिनीच्या तुकड्यांची मालकी व मालकी हक्क संपादन करण्यासाठी प्रवर्तकाने केलेला खर्च;

(दोन) विकास किंवा पुनर्विकासाचा हक्क मिळविण्यासाठी देय असलेले अधिमूल्य;

(तीन) विकास हक्क हस्तांतरण मिळविण्यासाठी दिलेली रक्कम;

(चार) अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकासह एफ.एस.आय. देण्यासाठी (कोणतेही असल्यास), समन्वयाने अदलाबदल करता येण्याजोगे चटई क्षेत्र निर्देशांक; आणि विकास नियंत्रण विनियमांतर्गत अनुज्ञेय इतर कोणताही संलेख यांच्यासह, चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मंजूरीसाठीचे अधिमूल्य;

(पाच) अशा जमिनीच्या तुकड्यावरील मालकी आणि हक्क सोडून देण्यासाठीचा काम सोडून जाणाऱ्या विकासकाला देय असलेला मोबदला;

(सहा) राज्य शासन किंवा सक्षम प्राधिकरण किंवा राज्य किंवा केंद्र सरकारची कोणतेही इतर वैधानिक प्राधिकरण यांना मुद्रांक शुल्क, हस्तांतरण आकार, नोंदणी शुल्क, इत्यादीसाठी देय असलेल्या रकमा; आणि

(सात) राज्य किंवा केंद्र सरकारच्या अधिनियमानुसार किंवा नियम अथवा विनियमानुसार सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या मालकीच्या जमिनीच्या पुनर्विकासासाठीचा हक्क मिळविण्यासाठी, प्रवर्तकाला कायद्याच्या, नियमाच्या आणि विनियमांच्या आवश्यकतेनुसार, देय असलेले दरांच्या वार्षिक विवरणपत्राशी संलग्न अधिमूल्य;

स्पष्टीकरण दोन:--(२) प्रवर्तकास जर वारसाहक्क, देणगी यामुळे किंवा अन्यथा स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या प्रस्तावित जमिनीच्या तुकड्याची मालकी आणि मालकी हक्क यांचे संपादन करण्यासंबंधात कोणताही खर्च करणे आवश्यक नसेल तर, जमिनीचा खर्च, स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीच्या दिनांकाशी

संबंधित, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतुदींन्वये तयार करण्यात आलेल्या दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रामधून निश्चित करण्यात आल्याप्रमाणे जमिनीच्या मूल्याच्या आधारे, परिगणित करण्यात येईल.

स्पष्टीकरण तीन:-- (२) कलम ४ च्या पोट कलम (२) च्या खंड (१) चा उप-खंड (ड) च्या प्रयोजनार्थ बांधकाम खर्चात, स्थावर संपदा प्रकल्पाकरिता अनुसूचित बँका किंवा बँकेतर वित्तीय कंपनी इत्यादी, किंवा सावकार इत्यादींसह कोणत्याही वित्तीय संस्थेस दिलेली किंवा देय असलेली मुद्दलाची रक्कम व व्याज यांसह, त्यावेळी अंमलात असलेले कोणतेही कायदे किंवा नियम किंवा विनियमयांन्वये कोणत्याही सक्षम प्राधिकरणाला किंवा केंद्र किंवा राज्य सरकारच्या वैधानिक प्राधिकरणाला कर, शुल्क, आकार, अधिभार, व्याज इत्यादींचे प्रदान यांसह, स्थावर संपदा प्रकल्पाचा विकासाकरिता, प्रवर्तकाने त्या जागेत किंवा जागेबाहेर केलेला असा सर्व खर्च अंतर्भूत असेल.

स्पष्टीकरण चार:- राज्य शासनाच्या किंवा केंद्र सरकारचा कोणताही विशिष्ट स्थानिक कायदा किंवा त्याखाली केलेले नियम किंवा विनियमयांन्वये हाती घेतलेल्या पुनर्वसन योजनेच्या बाबतीत, स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीपूर्वी जागेसंबंधातील खर्चासाठी आवश्यक असलेला तात्पुरत्या संक्रमण शिबिराकरिता जमिनीच्या भाराच्या मंजुरी संबंधातील खर्च, पुनर्वसन इमारतींचे बांधकाम आणि दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रांशी (एएसआरशी) संलग्न अधिमूल्याच्या प्रदानाखेरीजचा इतर कोणताही वरकड खर्च, शुल्क आकार, कोणत्याही सक्षम प्राधिकरणाच्या किंवा वैधानिक प्राधिकरणाच्या अनामत ठेवी इत्यादी यांसारखा खर्च व्यवसाय करणारे अभियंता किंवा वास्तुविशारद आणि सनदी लेखापाल यांच्याद्वारे अशा प्रकारे प्रमाणित केला असल्यास, अशा केलेल्या खर्चाचा, प्रवर्तकाकडून, बांधकामाच्या खर्चात अंतर्भाव करण्यात येईल.

६. प्रकल्पाच्या नोंदणीस मान्यता देणे किंवा नाकारणे:--

(क) प्रकल्पाच्या नोंदणीस मान्यता देणे--

कलम ५च्या तसेच नियम ३ अनुसार कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी केल्यावर, नियामक प्राधिकरण प्रवर्तकास, नमुना “क” मध्ये प्रकल्पाचा नोंदणी क्रमांक असलेले नोंदणी प्रमाणपत्र देईल. नोंदणी ज्या कालावधीकरिता वैध आहे त्या कालावधीमधून, न्यायालय किंवा न्यायाधिकरण, सक्षम प्राधिकरण, वैधानिक प्राधिकरण, उच्चाधिकार समिती इत्यादींनी दिलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पासंबंधातील कोणत्याही विशिष्ट आदेशामुळे किंवा प्राधिकरण निश्चित करील अशा परिस्थितीमुळे, मंजूर आराखडयानुसार प्रवर्तकाकडून ज्या कालावधीत प्रत्यक्ष काम पार पाडण्यात आलेले नाही असा कालावधी वगळण्यात येईल;

(ख) प्रकल्पाची नोंदणी नाकारणे:-

प्राधिकरण, कलम ५ नुसार अर्ज फेटाळल्याची अर्जदारास तसेच संबंधित सक्षम प्राधिकारी किंवा वैधानिक प्राधिकरण यांना नमुना “ड” मध्ये देईल:

परंतु, प्रवर्तकास या बाबतीत आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी देण्यात आल्याशिवाय, कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीकरिताचा कोणताही अर्ज, प्राधिकरणाकडून फेटाळ्यात येणार नाही.

७. स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीत मुदतवाढ:--(१) स्थावर संपदा प्रकल्पास मुदतवाढ देण्याचा अर्ज, प्राधिकरणाकडे नमुना “ई” मध्ये करण्यात येईल, व त्या अर्जासोबत स्थावर संपदा प्रकल्प पूर्ण होण्यामधील विलंबाची आधारभूत कारणे नमूद करणारी स्पष्टीकरणात्मक टीप मुदतवाढीची आवश्यकता व त्याकरिता आधारभूत कारणांच्या व कारणांच्या पृष्ठयर्थ असलेल्या कागदपत्रे जोडून सादर करण्यात येईल:

परंतु, नोंदणीत मुदतवाढ करून देण्याचे कारण हे जर दैवी आपत्ती असेल तर, प्राधिकरण, त्याच्या स्वेच्छानिर्णयानुसार, कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पास अशी मुदतवाढ देण्याचे फी शुल्क सोडून देईल.

(२) स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीस मिळालेली मुदतवाढ ही प्रवर्तकास नमुना “फ” मध्ये कळविण्यात येईल आणि नोंदणीस मुदतवाढ देण्याचा अर्ज

फेटाळण्याच्या प्रकरणी, प्राधिकरण, कलम ६ च्या दुसऱ्या परंतुकानुसार अर्जदारास त्या विषयावर आपले म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्यानंतर, त्यासंबंधी प्रवर्तकास तसेच संबंधित सक्षम प्राधिकारी आणि सांविधिक प्राधिकरण यांना, नमुना “ड” मध्ये कळवील.

(३) स्थावर संपदा प्रकल्पास मुदतवाढ देण्याच्या अर्जासोबत जर स्थावर संपदा प्रकल्पातील विकसित करावयाचे प्रस्तावित क्षेत्र जर एक हजार चौरस मीटरपेक्षा अधिक नसेल तर, प्रति चौरस मीटर एक रुपया; किंवा स्थावर संपदा प्रकल्पातील विकसित करावयाचे प्रस्तावित क्षेत्र एक हजार चौरस मीटरपेक्षा अधिक असेल तर, कमाल एक लाख रुपयापर्यंतच्या अधीनतेने प्रति चौरस मीटर दोन रुपये या दराने परिगणित केलेल्या रकमेकरिता कोणत्याही अधिसूचित बँकेत काढण्यात आलेल्या दर्शनी धनाकर्षाद्वारे किंवा ऑनलाईन हस्तांतरणाद्वारे एवढे शुल्क देण्यात येईल.

८. प्रकल्पाची नोंदणी रद्द करणे:- (१) कलम ६ नुसार प्रकल्पाची नोंदणी रद्द झाल्यावर, प्राधिकरण, प्रवर्तकास आणि संबंधित सक्षम प्राधिकरणास अशाप्रकारे प्रकल्पाची नोंदणी रद्द झाल्याची माहिती नमुना “ड” मध्ये कळवील.

(२) कलम ५ अन्वये प्रवर्तकास नोंदणी करण्यास दिलेली मान्यता ही, ज्या कारणाच्या आधारे ती नोंदणी रद्द करण्याचे प्रस्तावित केलेले आहे ते कारण नमूद करणारी, तीस दिवसापेक्षा कमी नसेल इतक्या कालावधीची, लेखी नोटीस दिल्याशिवाय आणि प्रवर्तकाने त्या नोटीशीमध्ये प्रस्तावित नोंदणी रद्द करण्याच्या कालावधीत प्रवर्तकाने दाखवलेल्या कोणत्याही कारणावर विचार केल्याशिवाय, रद्द करण्यात येणार नाही.

परंतु, स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी रद्द करण्यापूर्वी, प्राधिकरण, ज्यांनी स्थावर संपदा प्रकल्पास मान्यता दिली त्या संबंधित सक्षम प्राधिकरणास आणि वाटपग्राहींच्या संघासही नोटीस देईल. कलम ८ च्या तरतुदीनुसार पार पाडावयाची उर्वरित विकास कामे सुकर करताना प्राधिकरण, इतर पक्षकारांकडे गहाणाच्याद्वारे किंवा गुंतवणुकीद्वारे अभिहस्तांतरित केलेल्या आणि प्रवर्तकाने

प्राधिकरणाकडे प्रकट केलेल्या व प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरदेखील प्रदर्शित केलेल्या कामांना संरक्षण देण्यासाठी आवश्यक असतील अशा उपाययोजनाही करील:

परंतु, असे की, प्रधिकरण, ज्यांनी निश्चित ऋण वा समन्यायी संलेखामार्फत अनुसूचित बँका, गृहनिर्माण वित्तीय कंपन्या, विमा कंपन्या, मत्ताविषयक वित्तीय कंपन्या, गुंतवणूक कंपन्या म्हणून काम करणाऱ्या बँकेतर वित्तीय कंपन्या, कर्ज देणाऱ्या कंपन्या, गुंतवणूक करणाऱ्या वित्तीय कंपन्या; पायाभूत सुविधा ऋण निधी, सूक्ष्म वित्तीय संस्था, थेट परदेशी गुंतवणूकदार, खाजगी समभाग निधी आणि आरईटीएस इत्यादीचा समावेश असलेल्या परंतु निर्बंधित नसलेल्या प्रवर्तकांनाच लागू असलेल्या, आणि प्रवर्तकाने नोंदणीच्या वेळी घोषित केल्याप्रमाणे स्थावर संपदा प्रकल्पात त्रयस्थ पक्षकारांचा हितसंबंध निर्माण केला आहे, अशा कोणत्याही पक्षकाराचे म्हणणे ऐकून घेण्याची वाजवी संधी देईल.

९. मालकी हक्काचे हस्तांतरण-

(१) प्रवर्तकास, अधिनियमाच्या कलम ११(४) (ई) अन्वये सहकारी संस्था कंपनी, संघ, महासंघ इत्यादीसारख्या कायदेशीर संस्था स्थापन करणे शक्य व्हावे यासाठी,--

(एक) जेव्हा अभिन्यासाचा भाग नसलेली एखादी गृहनिर्माण संस्था किंवा कंपनी किंवा खरेदीदाराची इतर कोणतीही कायदेशीर संस्था ही एकाच इमारतीसाठी किंवा एका पेक्षा अधिक इमारती अभिन्यासाच्या बाबतीत किंवा अभिन्यासातील एका इमारतीच्या विंगसाठी घटित करावयाची असेल तर, प्रवर्तक संस्थेची किंवा कंपनीची किंवा इतर कोणत्याही कायदेशीर संस्थेची महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० खालील, संस्थेची नोंदणी करण्याकरिता अशा इमारतीस किंवा अशा इमारतीच्या विंगेस ज्या दिनांकास भोगवटा प्रमाणपत्र दिले आहे, त्या दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या आत किंवा अशा इमारतीमधील किंवा विंगमध्ये ताबा घेतलेल्या एकूण वाटपग्राहीच्या किमान साठ टक्के इतक्या वाटपग्राहींनी ताबा घेतल्यानंतर, आणि अशा वाटपग्राहींकडून

प्रवर्तकास संपूर्ण मोबदला मिळाल्यानंतर, यांपैकी जे आधीचे असेल ते, महाराष्ट्र गृहनिर्माण संस्था अधिनियम, १९६० खाली, सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नोंदणीकरिता, निबंधकाकडे, अर्ज सादर करील.

)दोन) जेव्हा प्रवर्तकास, एकतर विभक्त आणि स्वतंत्र सहकारी गृहनिर्माण संस्था किंवा कंपनी किंवा इतर एखादी कायदेशीर संस्था म्हणून किंवा विभक्त आणि स्वतंत्र सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची किंवा संस्थेची किंवा इतर कायदेशीर संस्थेची सूत्रधारी कंपनी म्हणून शिखर संस्थां घटित करणे आवश्यक असेल तर, प्रवर्तक, सहकारी संस्था किंवा कंपनीची नोंदणी करण्यासाठी, निबंधकाकडे अर्ज सादर करील आणि यात यामध्ये वर नमूद केलेले नियम ९(१) (एक) नुसार घटित केलेल्या अभिन्यासामधील अशा सर्व संस्थांचा समावेश असणारी महासंघ किंवा सूत्रधारी कंपनी यांनी बनलेल्या शिखर संस्थेची नोंदणी करील. असा अर्ज, अभिन्यासात बांधण्यात आलेल्या अखेरच्या इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्याच्या दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या कालावधीत करण्यात येईल.

(तीन) जर प्रवर्तकाने, सहकारी संस्था किंवा कंपनी किंवा संघ किंवा यथास्थिति महासंघ यांसारख्या कायदेशीर संस्था घटित करण्यात कसूर केली असेल तर, प्राधिकरण आदेशाद्वारे प्रवर्तकास अशी कायदेशीर संस्था घटित करण्यासाठी अर्ज करण्याचा वाटपग्राहीना प्राधिकृत करता येईल.

(२) प्रवर्तकाने, अधिनियमाच्या कलम १७ अन्वये मालकीहक्कांचे अभिहस्तांतरण करणे:--

एकाच इमारतीच्या प्रकल्पाच्या बाबतीत, वाटपग्राहीच्या कायदेशीर संस्थेचे अभिहस्तांतरण करण्यासाठी कोणताही कालावधी ठरवण्यात आला नसल्यास प्रवर्तक (उर्वरित वेश्माच्या, कोणतेही असल्यास, विनियोग करण्याच्या त्याच्या अधिकाराच्या अधीनतेने) ज्या दिनांकास सहकारी संस्थेची किंवा कंपनीची नोंदणी करण्यात आली असेल किंवा, यथास्थिति, वेश्म घेणाऱ्यांचा संघ यथोचितरीत्या घटित करण्यात आला असेल त्या दिनांकापासून एका महिन्याच्या आत किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्याचा

दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत यापैकी जे आधीचे असेल ते, त्या इमारती किंवा त्या इमारतीच्या विंगचे किंवा वेश्म घेणाऱ्या संघाचे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करील.

(दोन) अभिन्यास असल्यास वाटपग्राहीच्या संघटनांना, प्रवर्तकानें मालकी हक्काचे अभिहस्तांतरण करण्याचा कालावधी.

(क) अभिन्यासामधील इमारत किंवा इमारतीची विंग असल्यास त्याबाबत, वाटपग्राहीच्या कायदेशीर संस्थांना त्या इमारतीच्या किंवा त्या इमारतीच्या विंगेच्या मालकीहक्काच्या अभिहस्तांतरणासाठी कोणत्याही कालावधीबाबत कोणताही करार केला नसल्यास, प्रवर्तक (उर्वरित वेश्मांचा कोणतेही असल्यास, विनियोग करण्याच्या त्याच्या हक्काच्या अधीन राहून) ज्या दिनांकास सहकारी संस्था किंवा कंपनीची नोंदणी झाली आहे किंवा यथास्थिति, वेश्म घेणाऱ्यांच्या संघ यथोचितरीत घटित करण्यात आला असेल त्या दिनांकापासून एक महिन्यांच्या आत, किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत, यापैकी जे अगोदर घडेल त्या दिनांकास, त्या इमारतीच्या किंवा त्या इमारतीच्या विंगच्या (तळघर व पोडिअम वगळून) बांधकामाचे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करील.

(ख) अभिन्यासाबाबत, अभिन्यासामधील बांधकाम केलेल्या तळघराच्या व पोडिअमच्या बांधकामासह सर्व इमारतीच्या/ विंगच्याखाली असलेल्या अखंड किंवा अविभाज्य जमिनीच्याबाबतीत, प्रवर्तकाच्या मालकी हक्काचे अभिहस्तांतरण करण्यासाठी कोणताही कालावधीबाबत करार झाला नसल्यास, प्रवर्तक (उक्त अभिन्यासाच्या उर्वरित विकास क्षमतेचा वापर करण्याच्या त्याच्या हक्काच्या अधीन राहून) संयुक्तपणे किंवा अन्यथा ज्या दिनांकास शिखर संस्था किंवा महासंघ किंवा धारण कंपनीची नोंदणी झाली असेल किंवा यथास्थिति, वाटपग्राहीचा संघ यथोचितरित्या घटित केला असेल त्या दिनांकापासून एक महिन्यांच्या आत अभिन्यासामधील इमारतीचे किंवा त्या विंगचे शेवटचे भोगवटा प्रमाणपत्र ज्या दिनांकास दिले होते त्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत किंवा यापैकी जे अगोदर घडेल त्या दिनांकास सर्व

इमारतींच्या खाली असणाऱ्या संपूर्ण अखंड किंवा अविभाज्य जमिनीची अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करील.

(३) प्रवर्तकाने, सहकारी संस्था किंवा कंपनी किंवा संघ किंवा यथास्थिति महासंघ, यांच्या नावे नियम ९(२) नुसार मालकी हक्काचे अभिहस्तांतरण करण्यास कसूर केल्यास, प्राधिकरण आदेशाद्वारे अशा कायदेशीर संस्थेच्या बाजूने मालकी हक्काचे अभिहस्तांतरण करण्याचा, प्रवर्तकाला निदेश देईल.

(४) उक्त कायदेशीर संस्था, त्यांच्या नावाने निष्पादित केलेल्या एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरणास देखील हक्कदार असेल आणि महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ या अन्वये त्यांची नोंदणी करण्यास देखील हक्कदार असेल परंतु, कलम १७ अन्वये वाटपग्राहींच्या संघाकडे हक्काचे अभिहस्तांतरण केल्यानंतर, प्रवर्तकाचा, अद्याप विकल्या न गेलेल्या किंवा वाटप न केलेल्या कोणत्याही वेश्माची किंवा इमारतीची किंवा भूखंडाची जाहिरात करणे, विपणन करणे, आगारू नोंदणी करणे, विक्री करणे किंवा विकण्यासाठी प्रस्ताव देणे किंवा खरेदी करणाऱ्या व्यक्तीस वाटप करणे याबाबतचा हक्क चालू राहिल आणि त्यासाठी तो हक्कदार असेल आणि कोणत्याही निर्बंधाशिवाय आणि इमारतीच्या नोंदणीशिवाय व सामाईक क्षेत्राच्या विकासाशिवाय वाटपग्राहींच्या संघाद्वारे तसे करण्याची मुभा देण्यात येईल: परंतु असे की, अशा प्रकरणात, प्रवर्तकाला कलम १४ च्या पोटकलम ३ अन्वये त्याची **आबंधने** पार पाडण्यासाठीही इमारतीच्या व सामाईक क्षेत्राच्या परिसरात प्रवेश करण्याची परवानगी असेल :

परंतु तसेच ज्याच्या विकासासाठीची किंवा पुनर्विकासासाठीची परवानगी, महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७६, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६, नागपूर सुधार प्रन्यास अधिनियम, १९३६ इत्यादींसारख्या विनिर्दिष्ट स्थानिक कायदांच्या तरतुदींअन्वये मान्यता मिळण्याच्या अधीन आहे. अशा स्थावर संपदा प्रकल्पाबाबत हक्कांचे हस्तांतरण संबंधित

प्राधिकरणाद्वारे अशा प्राधिकरणाला लागू असलेल्या संबंधित कायद्याअन्वये किंवा त्याखाली केलेल्या नियमान्वये किंवा विनियमान्वये तरतूद केली असेल त्याप्रमाणे अशा विनिर्दिष्ट कालावधीच्या आत, करण्यात येईल.

(५) प्रवर्तकाला प्राधिकरणाकडून नोंदणी प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर प्रवर्तक, अधिनियमाद्वारे तरतूद केल्याप्रमाणे आणि कलम १६ अन्वये राज्य शासन अधिसूचित करील अशा इतर प्रकरणाबाबत देखील विमा मिळवील आणि मालकीहक्क हस्तांतरित करण्यापूर्वी संघ, संस्था, महासंघ किंवा यथास्थिति, निगम विकास यांच्याकडे संबंधित दस्तऐवज सुपूर्द करील.

१०. विक्री करार -

(१) कलम १३ च्या पोट-कलम (२) च्या प्रयोजनार्थ, विक्री करार हा त्याखाली केलेल्या तरतुदींशी आणि नियम व विनियम यांच्याशी सुसंगत असेल आणि सदर विक्री करार, जोडपत्र 'अ' नुसार असेल.

या उप-नियमातील कोणत्याही गोष्टीमुळे जोडपत्र 'अ' मधील विक्री कराराच्या आदर्शनमुन्यातून प्रवर्तकास योग्य वाटेल त्याप्रमाणे नमुन्यात फेरफार करण्यासाठी त्यास प्रतिबंध करता येणार नाही असे मानण्यात येईल. मात्र, असा करार कलम १३ च्या पोट-कलम (२) च्या तरतुदींशी आणि त्याखाली केलेले नियम व विनियम यांच्या तरतुदींशीही सुसंगत असेल.

(२) असे वेश्म, भूखंड किंवा यथास्थिति, इमारत यांची विक्री करण्यासाठी करार निष्पादित करण्यापूर्वी आणि कराराची नोंदणी करण्यापूर्वी असे वेश्म, भूखंड किंवा इमारतीच्या संबंधात कोणतेही आवेदनपत्र, नियत वाटपपत्र, किंवा वाटपग्राहीने स्वाक्षरी केलेले इतर कोणतेही कागदपत्र, याचा अर्थ अधिनियमान्वये किंवा त्याखाली केलेल्या नियमान्वये किंवा विनियमान्वये वाटपग्राहीचे हक्क व हितसंबंध मर्यादित आहेत, असा लावता येणार नाही.

प्रकरण दोन स्थावर संपदा एजंट

११. स्थावर संपदा एजंटद्वारे नोंदणीसाठी अर्ज :-

(१) कलम च्या पोट-कलम (२) नुसार नोंदणी करणे आवश्यक असलेला प्रत्येक स्थावर संपदा एजंट **पुढीलप्रमाणे** लेखी अर्ज करील:-

(एक) चालू असलेल्या प्रकल्पांच्या बाबतीत, पोट-कलम (१) मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे पूर्णत्व प्रमाणपत्राशिवाय कोणत्याही काम चालू असलेल्या प्रकल्पांच्या प्रवर्तकाने अगोदरच त्याला नेमले असेल तर ४५ दिवसांच्या कालावधीत; आणि

(दोन) नोंदणीकृत स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या बाबतीत त्यानंतर लगेचच आणि कोणत्याही प्रकरणात कोणत्याही वेश्माचे विपणन, जाहिरात, विक्री किंवा खरेदी करण्याशी संबंधित कोणत्याही कामामध्ये **काम सुरु करण्यापूर्वी**.

(२) अर्ज नमुना ' ग ' मध्ये असेल. अर्जासोबत पुढील कागदपत्रेही सादर केली जातील:-

(क) एजंटचे नाव, त्याच्या व्यवसायाच्या ठिकाणाचा नोंदणीकृत पत्ता, व्यवसायाचा प्रकार (मालकीसंस्था, सोसायटी, भागीदारी, कंपनी इत्यादी) यांसह त्यांचा संक्षिप्त तपशील; वैधानिक प्राधिकरणाकडे ज्या साली विवरणपत्र दाखल करणे आवश्यक आहे तो नोंदणीक्रमांक, पॅन क्रमांक, आधार कार्ड क्रमांक, किंवा यथास्थिति डी.आय.एन.

(ख) इतर कायदे, आणि नियम आणि यथास्थिति, विनियमानुसार प्राप्त झालेला नोंदणीचा तपशील व त्यासोबत भागीदारी विलेख, संस्थेचा समयलेख, संस्थापन नियमावली, इत्यादी;

(ग) स्थावर संपदा एजंट एकजण असल्यास त्याचे रंगीत छायाचित्र आणि इतर संस्थेच्या बाबतीत सर्व भागीदार, संचालक, विश्वस्त इत्यादी व स्थावर संपदा एजंट म्हणून अपेक्षित अशा **सेवेतील** किंवा नेमून दिलेल्या कामासाठी असलेली व्यक्ती यांचे रंगीत छायाचित्र; स्थावर संपदेवरील अपेक्षित छायाचित्र;

(घ) अर्ज करण्यापूर्वीच्या मागील तीन आर्थिक वर्षांची आयकर विवरणपत्रे किंवा अर्ज करण्यापूर्वीच्या मागील कोणत्याही तीन वर्षांमध्ये अर्जदारास आयकर विवरणपत्र भरण्यापासून सूट मिळालेली असेल तर, तशा अर्थाचे प्रतिज्ञापन;

(घ) व्यवसायाच्या मुख्य ठिकाणाच्या पत्याच्या पुराव्याची अधिप्रमाणित प्रत, कार्यालयाच्या जर कोणत्याही असल्यास, दूरध्वनी क्रमांक, फॅक्स क्रमांक आणि ई-मेल पत्ता यांसह संपर्क तपशिलासहित कार्यालयाच्या शाखांची संख्या: आणि

(च) सर्व स्थावर संपदा प्रकल्पांचा आणि तो मागील ५ वर्षांमध्ये ज्यांच्या वतीने स्थावर संपदा एजंट म्हणून काम करित आहे त्या प्रवर्तकांचा तपशील (जर कोणताही असल्यास);

(छ) एजंट व्यक्ती असेल तर त्याच्याविरुद्ध प्रलंबित असलेल्या किंवा इतर संस्थेच्या बाबतीत कोणताही भागीदार, संचालक, विश्वस्त इत्यादींच्या विरुद्ध प्रलंबित असलेल्या सर्व दिवाणी किंवा फौजदारी खटल्यांचे तपशील;

(ज) स्थावर संपदा एजंटने वापरावयासाठी प्रस्तावित असलेले नाममुद्रित पत्रे, रबरी शिक्के, पोचपावत्या यांच्या प्रती;

(झ) प्राधिकरणाने राज्य शासनाशी विचारविनिमय करून व राज्य शासनाच्या मान्यतेने तयार करावयाच्या विनियमाद्वारे विनिर्दिष्ट करण्यात येईल त्याप्रमाणे अशी इतर माहिती व कागदपत्रे.

(३) (एक) अर्जदार व्यक्ती असेल तर रुपये दहा हजार एवढी रक्कम;

(दोन) अर्जदार कंपनी अधिनियम, २०१३ अन्वये नोंदणी न केलेली संस्था असेल तर रुपये एक लाख एवढी रक्कम;

(तीन) अर्जदार कंपनी अधिनियम, २०१३ अन्वये नोंदणी केलेली निगम असेल तर रुपये पंचवीस लाख एवढी रक्कम नोंदणी प्राप्त करण्यासाठी प्राधिकरणाकडे शुल्क म्हणून चुकती करण्यात येईल.

(४) ऑनलाईन अर्ज भरते वेळी एन.ई.एफ.टी. किंवा आर.टी.जी.एस. प्रणालीद्वारे किंवा असा अर्ज सादर करताना अर्जासोबत प्राधिकरणाच्या प्रमुखाच्या नावे देय

असलेला आणि कोणत्याही अनुसूचित बँकेत काढलेला प्रदानादेश किंवा दर्शनी धनाकर्षाद्वारे प्राधिकरणाला शुल्क प्रदान करण्यात येईल.

(५) स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी कलम ४ च्या पोट-कलम (२) च्या खंड (च) अन्वये प्रवर्तकाद्वारे काम करित असलेला स्थावर संपदा एजंट हा प्रत्येक स्थावर संपदा प्रकल्पाकरिता लेखापुस्तके, अभिलेख व कागदपत्रे स्वतंत्ररीत्या ठेवील व जतन करील.

१२. स्थावर संपदा एजंटची नोंदणी मंजूर करणे किंवा ती नोंदणी नाकारणे:-

(१) प्राधिकरणास अर्ज मिळाल्याच्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत, त्याबद्दलच्या शर्तीच्या पूर्ततेबद्दलची खात्री केल्यानंतर,

(क) तो अर्ज स्वीकारता येईल आणि त्या स्थावर संपदा एजंटला नोंदणी प्रमाणपत्र देता येईल.

(ख) कलम ९, तसेच नियम ११ चा उप-नियम (१) अन्वये स्थावर संपदा एजंटची नोंदणी केल्यावर प्राधिकरण नमुना "ह" मध्ये नोंदणी क्रमांक असलेले एक नोंदणी प्रमाणपत्र निर्गमित करील.

(२) कलम ९, किंवा त्याखाली केलेले नियम किंवा विनियम यांअन्वये अर्ज फेटाळल्यास, प्राधिकरण, त्याबद्दलची कारणे लेखी नमूद केल्यानंतर अर्जदाराला त्याबाबत नमुना "आय" मध्ये कळवील: माहितीमध्ये कारण अभिलिखित करील.

परंतु, प्राधिकरण अर्जदाराला त्याबाबतीत आपले म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्याशिवाय स्थावर संपदा एजंटला कोणताही नोंदणी अर्ज फेटाळणार नाही;

(३) (क) नियम १२ च्या उप-नियम (१) मधील निर्देशित केलेला कालावधी संपल्यावर प्राधिकरण, जर अर्ज फेटाळला नसेल तर, सात दिवसांच्या कालावधीच्या आत अर्जदाराला नोंदणी क्रमांक देईल.

(ख) जर प्राधिकरणाने अर्जदाराला त्याच्या अर्जातील उणिवांच्या बाबतीत काहीही न कळविल्यास तो अर्ज मंजूर करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल तसेच त्या अर्जदाराची नोंदणी करण्यात आली असल्याचे मानण्यात येईल आणि प्राधिकरण तदन्वये अशा अर्जदारास नोंदणी क्रमांक देईल.

(४) या नियमान्वये मंजूर केलेली नोंदणी पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध असेल.

स्पष्टीकरण:- विशेष स्थानिक कायद्यांन्वये स्थापन केलेल्या ज्या प्राधिकरणांनी आपल्या नियमान्वये किंवा विनियमान्वये कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पातील कोणत्याही वेश्मांची किंवा इमारतींची किंवा भूखंडांची जाहीर सोडतीद्वारे विक्री करता येते, अशा कोणत्याही सार्वजनिक प्राधिकरणांना या नियमान्वये स्थावर संपदा एजंट म्हणून नोंदणी करण्याची आवश्यकता असणार नाही.

१३. स्थावर संपदा एजंटच्या नोंदणीचे नूतनीकरण करणे:-

(१) ज्या स्थावर संपदा एजंटची कलम ९ अन्वये नोंदणी मंजूर करण्यात आली असेल अशा कोणत्याही स्थावर संपदा एजंटस, नोंदणी समाप्त होण्याच्या किमान साठ दिवस आधी आपल्या नोंदणीच्या नवीकरणासाठी अर्ज करता येईल. तो अर्ज नमुना “जे” मध्ये करण्यात येईल आणि त्यासोबत या नियमान्वये नवीन नोंदणीच्या बाबतीत लागू असेल ती शुल्क देण्यात येईल.

(२) स्थावर संपदा एजंट, नूतनीकरणासाठी अर्ज करतेवेळी नियम ११ च्या उप-नियम (२) च्या खंड (अ) ते (आय) मध्ये नमूद केलेली सर्व अद्ययावत कागदपत्रेही त्यासोबत सादर करील. नोंदणीचे नूतनीकरण केल्यास प्राधिकरण, त्याबाबत नमुना (के) मध्ये स्थावर संपदा एजंटाला कळवील, आणि नोंदणीच्या नूतनीकरणाचा अर्ज फेटाळल्यास, प्राधिकरण त्याबाबत नमुना “एल” मध्ये स्थावर संपदा एजंटला कळवील.

परंतु, अर्जदाराला त्या बाबतीत आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी देण्यात आल्याशिवाय नोंदणीच्या नूतनीकरणाचा कोणताही अर्ज फेटाळण्यात येणार नाही.

(३) स्थावर संपदा एजंटच्या नोंदणीच्या नूतनीकरणास मंजूरी देण्यात येईल मात्र, तो, अधिनियमाच्या तरतुदींचे आणि त्याखाली केलेल्या नियमांचे आणि विनियमांचे अनुपालन करणे पुढेही चालू ठेवील.

(४) या नियमांखाली स्थावर संपदा एजंटची नूतनीकरण केलेली नोंदणी देखील तिचे नूतनीकरण दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीकरिता वैध असेल.

१४. नोंदणीकृत स्थावर संपदा एजंटची आबंधने:-

(१) प्रत्येक नोंदणीकृत स्थावर संपदा एजंट, त्याच्या व्यवसायाच्या मुख्य ठिकाणी आणि त्याच्या विभागीय कार्यालयांत त्याच्या नोंदणी प्रमाणपत्राचा क्रमांक ठळकपणे प्रदर्शित करील.

(२) प्रत्येक नोंदणीकृत स्थावर संपदा एजंट, स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणी क्रमांकासह स्थावर संपदा एजंटाकडून प्रसिध्द करण्यात येणारी जाहिरात, पणन, खरेदी किंवा विक्री यासंबंधीच्या सर्व कागदपत्रांवर आपला नोंदणी क्रमांक उद्धृत करील.

१५. स्थावर संपदा एजंटची नोंदणी रद्द करणे:-

(१) ज्याला नोंदणी प्रमाणपत्र क्रमांक देण्यात आला आहे अशा कोणत्याही स्थावर संपदा एजंटाने या नियमान्वये किंवा त्याखाली केलेल्या विनियमांअन्वये विनिर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केला असेल किंवा स्थावर संपदा एजंटाने चुकीचे निवेदन करुन किंवा लबाडीने अशी नोंदणी प्राप्त केली आहे, अशी प्राधिकरणाची खात्री पटली असेल त्याबाबतीत प्राधिकरणास, या अधिनियमाच्या इतर कोणत्याही तरतुदींना बाध न येता एकतर स्वाधिकारे किंवा प्रवर्तकाकडून किंवा वाटपग्राहीकडून, आलेल्या अर्जावरून, किंवा तक्रारीवरून प्राधिकरणाला योग्य वाटेल अशा कालावधीकरिता त्याची नोंदणी रद्द करण्यात येईल किंवा ती निलंबित करता येईल आणि त्याबद्दलची माहिती सर्व प्रवर्तकांना कळवता येईल:

परंतु, स्थावर संपदा एजंटास आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्याशिवाय, प्राधिकरण अशी नोंदणी रद्द करणार नाही किंवा ती निलंबित करणार नाही.

(२) प्राधिकरणाने नोंदणी रद्द केल्यास त्याबाबत ते संबंधित स्थावर संपदा एजंटास, नमुना “ल” मध्ये कळवील.

परंतु प्राधिकरणाने, कोणत्याही स्थावर संपदा एजंटची नोंदणी रद्द केल्यावर, अशा स्थावर संपदा एजंटस नोंदणी मिळविण्यासाठीचा नवीन अर्ज, सहा महिन्यांच्या कालावधीत करता येणार नाही.

१६. **लेखा पुस्तके, अभिलेख आणि दस्तऐवज ठेवणे, त्यांचे जतन करणे आणि ते सादर करणे:-**

प्रत्येक स्थावर संपदा एजंट आयकर अधिनियम, १९६१ किंवा कंपनी अधिनियम, २०१३ किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायदान्वये आणि त्याखाली केलेल्या नियमान्वये किंवा विनियमांच्या तरतुदीनुसार त्यास आवश्यक करण्यात येतील अशी लेखापुस्तके, अभिलेख व दस्तऐवज ठेविल व त्यांचे जतन करील आणि नोंदणीच्या मान्यतेसाठी किंवा तिच्या नूतनीकरणासाठी गरज भासल्यास निरीक्षणाकरिता सादर करणे आवश्यक असेल.

१७. **स्थावर संपदा एजंटची इतर कार्ये:-** स्थावर संपदा एजंट हा, वाटपग्राहीला आणि प्रत्येक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या प्रवर्तकाला सहाय्य करील, जेणेकरून कोणताही भूखंड, वेश्म किंवा यथास्थिति, इमारत यांचे पणन व विक्री, खरेदी-विक्री करण्याच्या वेळी त्यांना आपआपल्या अधिकारांचा वापर करणे शक्य होईल आणि तो स्वतः पुढील कोणत्याही अनुचित व्यापारी प्रथेचा अवलंब करणार नाही म्हणजे जसे की,-

(एक) पुढीलपैकी कोणत्याही प्रकारचे विधान करणार नाही- मग ते तोंडी किंवा लेखी स्वरूपातील असो किंवा दृश्य प्रतिरूपणाच्या स्वरूपातील असो,-

(क) सेवा किंवा सोयीसुविधा हया, विशिष्ट दर्जाच्या किंवा प्रतीच्या असल्याचे मधिल असून त्याचे जाणूनबुजून किंवा असत्य वर्णन करणे;

(ख) स्वतःला किंवा प्रवर्तकाला जी कोणतीही मान्यता किंवा संलग्नता नसताना, ती मान्यता किंवा संलग्नता असल्याचे दर्शविणे;

(ग) ज्या सेवा प्रवर्तकाकडे अस्तित्वातच नाहीत अशा सेवांसंबंधीची खोटी किंवा भ्रामक करणारी माहिती देणे;

(दोन) ज्या सेवा देऊ करण्याचा प्रवर्तकाचा हेतू नाही अशा सेवा देऊ करण्याबाबतची कोणतीही जाहिरात मग ती कोणत्याही वृत्तपत्राद्वारे किंवा इतर प्रसार माध्यमांद्वारे असो -प्रसिध्द करण्याची परवानगी देणे;

(तीन) कोणताही भूखंड, वेश्म किंवा, यथास्थिति, इमारत, आगाऊ आरक्षित करण्याच्या वेळी, वाटपग्राही जी माहिती आणि कागदपत्रे मिळण्यास हक्कदार असेल, अशी सर्व माहिती आणि कागदपत्रे मिळवून देण्यात मदत करणे.

(चार) प्राधिकरणाच्या विनियमांद्वारे विहित केलेली असतील अशी इतर सर्व कार्ये पार पाडणे.

प्रकरण तीन

प्रवर्तक आणि वाटपग्राही यांना देय असलेला व्याजदर आणि परतावा यासंबंधी कालमर्यादा

१८. प्रवर्तक आणि वाटपग्राही यांना देय असलेला व्याजदर:

प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहींना किंवा यथास्थिति वाटपग्राहीकडून प्रवर्तकांना मिळणारा व्याजदर हा, ज्या दिनांकास रक्कम देय होईल त्या दिनांकास लागू असलेल्या भारतीय स्टेट बँकेच्या प्रचलित चालू कर्ज दरापेक्षा दोन टक्क्यांनी अधिक देय असेल.

१९. परताव्याकरिता कालमर्यादा :

अधिनियम किंवा नियम आणि विनियम या अन्वये प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहींना देय असणारी कोणतीही रक्कम त्यावरील देय व्याज आणि भरपाई, कोणतीही असल्यास त्यासह त्याबाबतचा हा, प्रवर्तकाकडून ज्या, दिनांकास असा परतावा त्यावरील देय व्याज आणि भरपाईला वाटपग्राहींना देय आणि प्रदेय होईल त्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत कोणत्याही अनुसूचित बँकेत देय असलेल्या दर्शनी धनाकर्षाद्वारे किंवा आर.टी.जी.एस. किंवा एन.ई.एफ.टी. द्वारे वाटपग्राहींना चुकता करण्यात येईल.

परंतु त्याबाबतच्या प्रत्येक प्रकरणाची माहिती तीस दिवसांच्या आत संबंधित प्रवर्तकाकडून प्राधिकरणाला देण्यात येईल.

प्रकरण चार

प्रवर्तकाने प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर माहिती प्रकट करणे

२०. स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या संबंधात संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावयाचा तपशील:-

(१) कलम ३४ च्या खंड (ख) च्या प्रयोजनार्थ, प्राधिकरण, ज्यासाठी नोंदणी करण्यात आलेली आहे. त्या स्थावर संपदा प्रकल्पासंबंधी प्रवर्तकाकडून करण्यात आलेले प्रकटन खालील बाबींव्यतिरिक्त त्याच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यात येईल याबाबत सुनिश्चिती करील.

(एक) अधिनियमाच्या कलम ४ (२) (ख), (ड), (ज), (ञ), (ड)च्या अन्वये देण्यात आलेला तपशील,

(दोन) या नियमांच्या नियम ३ (२) अन्वये, देण्यात आलेला तपशील.

तथापि, प्राधिकरणास संकेतस्थळावर उपलब्ध करावयाचा नोंदणीकृत स्थावर संपदांच्या प्रकल्पांचा पुढील तपशील विनियमाद्वारे विनिर्दिष्ट करता येईल. प्राधिकरण प्रत्येक तिमाही कालावधीनंतर अशी माहिती अद्यावत करण्यात आली याबाबतची सुनिश्चिती करील.

२१. स्थावर संपदा एजंटससंबंधी संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावयाचा तपशील:-

कलम ३४ च्या खंड (घ) च्या प्रयोजनासाठी प्राधिकरण, त्याच्याकडे नोंदणीकृत असलेल्या प्रत्येक स्थावर संपदा एजंटसंबंधी किंवा नोंदणीसाठी ज्याचा अर्ज फेटाळण्यात आला आहे किंवा नोंदणी रद्द करण्यात आली आहे त्या स्थावर संपदा एजंटसंबंधी खालील माहिती प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात येईल याबाबत सुनिश्चिती करील.

(क) प्राधिकरणाकडे नोंदणीकृत असलेल्या स्थावर संपदा एजंटसाठी:-

(एक) नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी असलेल्या स्थावर संपदा एजंटचा नोंदणी क्रमांक आणि नोंदणीच्या वैधतेचा कालावधी;

- (दोन) त्याचे नाव, नोंदणीकृत पत्ता, उपक्रमाचा प्रकार (मालकी, संस्था, भागीदारी कंपन्या इत्यादी).
- (तीन) उपविधि, संस्थापन समयलेख किंवा यथास्थिति संस्थापन नियमावली इत्यादींसह नोंदणीचा तपशील;
- (चार) स्थावर संपदा एजंट हा व्यक्ती असेल तर त्याचे छायाचित्र आणि अन्य व्यक्तींच्या बाबतीत भागीदार, संचालक यांचे छायाचित्र इत्यादी;
- (पाच) स्थावर संपदा एजंटशी व अन्य जबाबदार अधिकाऱ्यांशी व्यवसायाच्या ठिकाणाच्या पत्त्याच्या पुराव्याची अधिप्रमाणित प्रत व संपर्क साधण्यासाठी त्यांचा पत्ता, दुरध्वनी/ भ्रमणध्वनी क्रमांक/ इ-मेल आयडी.

(ख) प्राधिकरणाकडून:-

स्थावर संपदा एजंट म्हणून नोंदणी करण्यासाठी ज्या अर्जदाराचा अर्ज नामंजूर करण्यात आला असेल किंवा ज्या स्थावर संपदा एजंटची नोंदणी रद्द करण्यात आली असेल अशा अर्जदारांच्या बाबतीत:-

- (एक) प्राधिकरणाकडील स्थावर संपदा एजंटचा नोंदणी क्रमांक व नोंदणीच्या वैधतेची मुदत;
- (दोन) त्याचे नाव, नोंदणीकृत पत्ता, उपक्रमाचा प्रकार (मालकी संस्था, भागीदारी, कंपन्या इत्यादी यासह त्याच्या उपक्रमाचा तपशील)
- (तीन) स्थावर संपदा एजंट व्यक्ती असेल तर त्याचे छायाचित्र व अन्य बाबतीत भागीदार संचालक यांचे छायाचित्र, इत्यादी,
- (ग) प्राधिकरण, प्रवर्तनकाने विनियमानुसार, वेळोवेळी सादर करणे आवश्यक असेल
- अशी अन्य माहिती किंवा कागदपत्रे.

२२. प्राधिकरणाचे, त्याच्या संकेतस्थळाची सायबर सुरक्षा करण्याची सुनिश्चिती करण्याचे आबंधन:-

प्राधिकरण, नियमानुसार त्याच्या संकेतस्थळावरील मजकुरांची डिजिटल स्वरुपातील आधारभूत माहितीच्या सायबर सुरक्षेची सुनिश्चिती करण्यासाठी पुरेशा उपाययोजना केल्याची खात्री करुन घेईल आणि प्रत्येक महिन्याच्या शेवटच्या दिनांकात अशी आधारभूत माहिती अद्यावत केल्याची खात्री करील. प्राधिकरण, आपले संकेत स्थळ उपलब्ध करुन देईल आणि माहिती तंत्रज्ञान अधिनियम, २००२ व माहितीचा अधिकार अधिनियम, २००५ च्या तरतूदींचे पालन करील.

प्रकरण पाच

नियामक प्राधिकरण व अभिनिर्णय अधिकारी यांच्याकडे तक्रार दाखल करणे

२३. नियामक प्राधिकरणाकडे तक्रार दाखल करण्याची पध्दत व नियामक प्राधिकरणाकडून चौकशी करण्याची पध्दत :

(१) प्रकल्पामध्ये हितसंबंध असलेल्या कोणत्याही पीडित व्यक्तीस, अधिनियमान्वये किंवा त्याखाली तयार करण्यात आलेले नियम आणि विनियमान्वये, कोणत्याही उल्लंघनासाठी अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडून जे, अभिनिर्णित करावयासाठी तरतूद केलेल्या बाबी सोडून नमुना “एल” नुसार, नियामक प्राधिकरणाकडे तक्रार करता येईल व त्या नमुन्यासोबत नियामक प्राधिकरणाच्या नावे राष्ट्रीयीकृत बँकेतून काढलेल्या आणि जेथे उक्त नियामक प्राधिकरण स्थित आहे त्या ठिकाणच्या त्या बँकेच्या मुख्य शाखेत देय असलेल्या दर्शनी धनाकर्षाच्या स्वरुपातील रुपये दहा हजार इतके शुल्क दिलेले असेल.

(२) नियामक प्राधिकरण, पोट नियम (१) अन्वये, विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे कोणत्याही तक्रारीच्याबाबत निर्णय देण्यासाठी पुढील रीतीने चौकशी करण्यासाठी खालील कार्यपध्दतीचा अवलंब करील :-

(क) तक्रार प्राप्त झाल्यानंतर, विनियामक प्राधिकरण अभिकथित उल्लंघनाचा तपशील आणि संबंधित कागदपत्रांसह प्रतीवादीस नोटीस काढील.

(ख) नोटीसमध्ये पुढील सुनावणीसाठी दिनांक व वेळ विनिर्दिष्ट करण्यात येईल;

(ग) निश्चित केलेल्या दिनांकास नियामक प्राधिकरण उत्तरवादी किंवा त्याच्या

प्राधिकृत प्रतिनिधीस अधिनियमाच्या कोणत्याही तरतुदींसंबंधी किंवा त्याखाली केलेल्या कोणत्याही नियम किंवा नियमांसंबंधी केलेल्या अभिकथित उल्लंघनाचे स्पष्टीकरण देईल आणि जर प्रतिवादी ;

(एक) गुन्हा कबूल करीत असेल तर, विनियामक प्राधिकरण युक्तीवाद अभिलिखित करील आणि अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार किंवा त्याखाली करण्यात आलेल्या नियम व विनियमांनुसार त्यास योग्य वाटते त्याप्रमाणे शास्ति लादण्यासह असे आदेश पारित करील;

(दोन) गुन्हा नाकबूल करीत असल्यास आणि तक्रारीस आक्षेप घेत असल्यास, नियामक प्राधिकरण प्रतिवादीकडून स्पष्टीकरण मागविल;

(घ) सादर केलेल्या निवेदनांच्या आधावरावर विनियामक प्राधिकरणाची तक्रारीची पुढील चौकशी आवश्यक नाही अशी जर खात्री पटली तर त्यास तक्रार खारीज करता येईल.

(ड) सादर केलेल्या निवेदनांच्या आधारावर नियामक प्राधिकरणाची तक्रारीच्या पुढील सुनावणीची गरज आहे, अशी खात्री पटली असेल तर, प्राधिकरणास प्राधिकरणाकडून निश्चित केलेल्या दिनांकास व वेळेत कागदपत्रे किंवा अन्य पुरावा दाखल करण्याचे आदेश देतील.

(च) अभिनिर्णय अधिकारी, त्यांच्या मते, चौकशी प्रकरणात उपयुक्त किंवा समर्पक ठरू शकेल असा पुरावा निश्चित केलेल्या दिनांकास देण्याचे किंवा कोणतेही कागदपत्र सादर करण्याचे अर्जदार व प्रतिवादीस फर्माविल, त्यानंतर नियामक प्राधिकरणास, कागदपत्रे व सादर निवेदनांच्या आधारावर तक्रारीची चौकशी करण्याचे अधिकार असतील,

(छ) नियामक प्राधिकरण त्याच्यासमोर दाखल करण्यात आलेला पुरावा आणि अभिलेख व सादर निवेदन विचारात घेतल्यानंतर,

(एक) प्रतिवादीने अधिनियमाच्या तरतुदींचे किंवा त्याखाली करण्यात आलेल्या नियम व विनियमांचे उल्लंघन केले आहे अशी त्या प्राधिकरणाची खात्री पटली असे ते, प्राधिकरण लेखी स्वरूपात नोंदवायच्या कारणांसह अधिनियमांच्या तरतुदी किंवा त्याखाली करण्यात आलेले नियम किंवा

विनियमांनुसार त्यास योग्य वाटेल अशी शास्ति लादण्यासह आदेश पारित करील.

(दोन) प्रतिवादीने अधिनियमाच्या तरतुदी किंवा त्याखाली करण्यात आलेले नियम व विनियमांचे उल्लंघन केले नसेल अशी त्या प्राधिकरणाची खात्री पटली असेल तर, नियामक प्राधिकरणास लेखी स्वरूपात नोंदवायच्या कारणांसह लेखी आदेशाद्वारे तक्रार खारीज करता येईल.

(ज) जर, कोणतीही व्यक्ती आवश्यक असल्याप्रमाणे नियामक प्राधिकरणासमोर हजर राहण्यास कसूर करील, हलगर्जीपणा करील किंवा उपस्थित राहण्यास नकार देईल तर अशा व्यक्तीच्या अनुपस्थित राहण्याची कारणे नोंदवल्यानंतर त्याच्या किंवा त्यांच्या अनुपस्थितीत चौकशीची कार्यवाही करण्याचा अधिकार नियामक प्राधिकरणास असेल.

२४. अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडे तक्रार दाखल करण्याची रीत आणि अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडून चौकशी करण्याची रीत :-

(१) कोणत्याही पीडित व्यक्तीस कलम १२, १४, १८ व १९ अन्वये, नमूना "एम" नुसार नुकसान भरपाईसाठी अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडे तक्रार दाखल करता येईल, व त्यासोबत कोणत्याही राष्ट्रीयीकृत बँकेतून नियामक प्राधिकरणाच्या नावे काढलेल्या दर्शनी धनाकर्षाच्या स्वरूपातील आदी उक्त नियामक प्राधिकरण स्थित आहे अशा बँकेच्या मुख्य शाखेत देय असलेल्या रुपये दहा हजार इतके शुल्क दिलेले असेल.

(२) उप-नियम (१) अंतर्गत विनिर्दिष्ट अशी कोणत्याही तक्रारी बाबत निर्णय घेण्याच्या प्रयोजनार्थ, अभिनिर्णय अधिकारी, पुढील पध्दतीच्या चौकशी प्रक्रीयेचे पालन करेल:

(एक) अभिनिर्णय अधिकारी तक्रार प्राप्त झाल्यावर, उत्तरवादयास, कथित उल्लंघनाच्या तपशीलासह नोटीस आणि त्यासंबंधातील कागदपत्रे जारी करील;

(दोन) नोटीसमध्ये पुढील सुनावणीसाठी दिनांक व वेळ विनिर्दिष्ट करण्यात येईल,

(तीन) दिनांक निश्चित झाल्यावर, अभिनिर्णय अधिकारी प्रतिवादी किंवा त्याच्या प्राधिकृत प्रतिनिधीस अधिनियमाच्या कोणत्याही तरतुदींचे किंवा त्याखाली करण्यात आलेल्या नियम व विनियमाशी संबंधित, केलेल्या अभिकाथित उल्लंघनाविषयी स्पष्टीकरण देईल आणि जर प्रतिवादी;

(क) गुन्हा कबूल करित असेल तर अभिनिर्णय अधिकारी युक्तीवाद नोंदवील आणि अधिनियमाच्या तरतुदी किंवा त्याखाली केलेले नियम व विनियम यानुसार त्याला योग्य वाटेल अशी शास्ति लादण्यासह आदेश पारित करील.

(ख) गुन्हा नाकबूल करित असेल व तक्रारीस आक्षेप घेत असेल तर अभिनिर्णय अधिकारी प्रतिवादीकडून स्पष्टीकरण मागतील;

(चार) अभिनिर्णय अधिकाऱ्याची सादर निवेदनांच्या आधारावर तक्रारीच्या पुढील सुनावणीची आवश्यकता नाही अशी खात्री पटली असेल तर, तेव्हा त्यास तक्रार खारीज करता येईल,

(पाच) अभिनिर्णय अधिकाऱ्याची सादर केलेल्या कागदपत्राच्या आधारे तक्रारीबाबत आणखी सुनावणी करण्याची गरज असल्याबाबत खात्री पटली असेल तर, त्यास कागदपत्रे व इतर पुरावा निश्चित केलेल्या दिनांकास व वेळी सादर करण्याबाबत आदेश देता येईल.

(सहा) अभिनिर्णय अधिकाऱ्याच्या मते चौकशीच्या विषयवस्तूशी उपयोगी व संबंध असेल असा पुरावा देण्यासाठी किंवा कोणतेही कागदपत्र सादर करण्यासाठी तो निश्चित करील अशा दिनांकास सादर करण्याबाबत अर्जदाराला व प्रतिवादीला फर्मावील त्यानंतर, अभिनिर्णय अधिकाऱ्यास कागदपत्रांच्या आणि सादर निवेदनांच्या आधारे तक्रारीची चौकशी करण्याचा अधिकार असेल;

(सात) अभिनिर्णय अधिकाऱ्यांची त्याच्यासमोर सादर केलेला साक्षीपुरावा आणि इतर अभिलेख व सादर केलेली कागदपत्रे यांवर विचार करुन जर अशी खात्री पटली की,-

(क)उत्तरवादी अधिनियमाच्या तरतुदींचे व त्याखाली केलेले नियम व विनियम यांचे उल्लंघन करीत आहे तर तो अधिनियमाच्या तरतुदी किंवा त्याखाली केलेले नियम व विनियम यांच्या तरतुदीनुसार, कारणे लेखी नमूद करुन त्यास योग्य वाटेल असे, शास्ति लादण्यासह असे आदेश देईल.

(ख) उत्तरवादी, अधिनियमाच्या तरतुदींचे व त्याखाली केलेले नियम व उपनियम यांचे उल्लंघन करीत नसेल तर, अभिनिर्णय अधिकारी, कारणे लेखी नमूद करुन ,लेखी आदेशाद्वारे, तक्रार, निकालात काढील. जर कोणत्याही व्यक्तीने, अभिनिर्णय अधिकाऱ्यासमोर, फर्माविल्याप्रमाणे उपस्थित राहण्यास किंवा सादर करण्यात कसूर केल्यास, हयगय केल्यास किंवा नकार दिला तर, अभिनिर्णय अधिकाऱ्यास अशा व्यक्तीच्या किंवा व्यक्तींच्या, अनुपस्थितीत तसे करण्यासाठी त्याबाबतची कारणे लेखी नमूद चौकशी करुन कार्यवाही करण्याचा अधिकार असेल.

प्रकरण सहा

संकीर्ण

२५.इतर कायद्यांच्या प्रयुक्तीस रोध नसणे :-

प्राधिकरणाच्या किंवा या नियमातील कोणत्याही गोष्टीचा अर्थ त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही इतर कायद्याच्या तरतुदींचे आणि त्यामध्ये आणि त्याखाली केलेल्या नियमांचे न्यूनिकरण झाले आहे असा लावला जाणार नाही.

नमुना 'अ'

(नियम ३ (३) पहा)

प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी अर्ज

प्रति,

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

महोदय,

मी/ आम्ही याद्वारे, महाराष्ट्र राज्यातील तहसील/ जिल्हा/ शहर
येथे उभारावयाच्या माझ्या/ आमच्या प्रकल्पाची नोंदणी करण्याकरिता अर्ज करित
आहे/ आहोत.

१) आवश्यक तपशील खालीलप्रमाणे आहे:-

(एक) अर्जदाराचा दर्जा जसे व्यक्ती/ कंपनी/ मालकीची संस्था/ संस्था/
भागिदारी संस्था सक्षम प्राधिकारी आहे;

(दोन) व्यक्ती असेल तर:-

नाव:-

वडिलांचे नाव:-

व्यवसाय:-

कायमचा पत्ता:-

छायाचित्र:-

किंवा

व्यवसाय संस्था/ संस्था/ न्याय/ कंपन्या/ मर्यादित दायित्व असलेली
भागिदारी संस्था/ सक्षम प्राधिकरण असतील तर:-

नाव:-

पत्ता:-

नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत:-

मुख्य कामे:-

नियामक मंडळाचे अध्यक्ष/ भागीदार/ संचालक यांचे नाव, छायाचित्र व पत्ता इत्यादी.

(तीन) पॅन क्रमांक:-

(चार) अधिनियमाच्या कलम ४(२) (१) (घ) च्या अनुसार ज्या बँकेत किंवा बँक व्यवसायीकडे खाते चालविण्यात येईल त्या बँकेचे किंवा बँक व्यवसायीचे नाव व पत्ता :-

(पाच) अर्जदाराने धारण केलेल्या प्रकल्पाच्या जामिनीचा तपशील:-

(सहा) मागील पाच वर्षांमध्ये प्रवर्तकाकडून सुरु करण्यात आलेल्या प्रकल्पांचा संक्षिप्त तपशील मग तो अगोदरच पूर्ण झालेला असो, किंवा यथास्थित विकसित करण्यात येत असलेला असो:-

(सात) अभिकरणाने सुरु करावयाची बाहेरील विकासाची कामे स्थानिक प्राधिकरण/ स्वयं विकास.

(आठ) नियम ३ च्या पोटनियम (५) नुसार परिगणना केलेल्या रु. इतक्या रकमेसाठी क्रमांक असलेला दिनांकाच्या नावे काढलेल्या दर्शनी धनाकर्षाद्वारे नोंदणी शुल्क;

(नऊ) अर्जदार सादर करु इच्छित असेल अशी अन्य कोणतीही माहिती

२) मी/ आम्ही खालील कागदपत्रे तीन प्रतींमध्ये जोडत आहोत, ती अशी:-

(एक) प्रवर्तकाच्या पॅन कार्डची अधिप्रमाणित प्रत;

(दोन) अधिनियमाच्या कलम २ (पाच) मध्ये, व्याख्या केल्याप्रमाणे स्थावर संपदा प्रकल्पाचा अंदाजित खर्च;

(तीन) ज्या जमिनीवर विकास करण्याचे प्रस्तावित केले आहे अशी जमीन अन्य व्यक्तीच्या मालकीची असेल तर, त्या जमिनीवर प्रवर्तकाचा कायदेशीर हक्क दर्शविणारी वैध हक्क विलेखाची प्रत;

(चार) ज्या , जमिनीवर विकास करण्याचे प्रस्तावित केले आहे, त्या जमिनीवरील कोणतेही अधिकार, हक्क हितसंबंध किंवा अशा जमिनीतील किंवा जमिनीवरील कोणत्याही पक्षकाराचे नाव यांच्या तपशिलासह जमिनीवरील भारांचा तपशिल;

(पाच) ज्या, जमिनीवर विकास करण्याचे प्रस्तावित केले आहे, त्या जमिनीचा मालक नसेल तेथे, प्रवर्तक व असा मालक यामध्ये केलेल्या सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार किंवा यथास्थिती, कोणताही अन्य करार यांच्या प्रतीसह जमीन मालकाच्या संमतीचा तपशिल आणि विकास करावयाचे प्रस्तावित केलेल्या जमिनीवरील अशा मालकाचा हक्क दर्शविणाऱ्या हक्काची व अन्य कागदपत्रांच्या प्रती,

(सहा) अर्जामध्ये नमूद केलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी लागू असेल त्याप्रमाणे

कायद्यानुसार सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून मिळविलेली मंजूरी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र यांची अधिप्रमाणित प्रत, आणि जेव्हा असा प्रकल्प टप्प्यांमध्ये विकसित करावयाचा असेल तेव्हा, अशा प्रत्येक टप्प्यांसाठी सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडील मान्यतेची अधिप्रमाणित प्रत व प्रारंभ प्रमाणपत्र.

(सात) प्रस्तावित प्रकल्पाचा किंवा त्याच्या टप्प्याचा मंजूर आराखडा, अभिन्यास आराखडा व विनिर्दिष्ट बाबी आणि सक्षम प्राधिकाऱ्याने मंजूर केल्याप्रमाणे संपूर्ण प्रकल्प;

(आठ) प्रस्तावित प्रकल्पामध्ये कार्यान्वित करावयाच्या विकास कामांचा आराखडा आणि आग प्रतिबंधक सुविधा, पेयजल सुविधा, संकटकालीन निर्गमन सेवा, नवीनकरण ऊर्जेचा वापर यांसह, त्यामध्ये पुरवावयाच्या प्रस्तावित सुविधा;

(नऊ) अशा प्रकल्पाच्या अंतिम टोकाच्या अक्षांश व रेखांश यासह त्यांच्या सीमांसह उक्त प्रकल्पासाठी असलेल्या जमिनी सुस्पष्ट सीमांकनासोबत अशा प्रकल्पाच्या जागेचा तपशील;

(दहा) प्रस्तावित प्रकल्प किंवा त्याच्या टप्प्याचा प्रस्तावित आराखडा, प्रस्तावित अभिन्यास आराखडा व विनिर्दिष्ट बाबी आणि सक्षम प्राधिकाऱ्याने मंजूर केल्याप्रमाणे संपूर्ण प्रकल्प;

(अकरा) उपयोगात आणावयाचा प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांक व मंजूर चटईक्षेत्र निर्देशांक. मंजूर चटईक्षेत्र निर्देशांक हा प्रवर्तकाने उपयोगात आणावयाच्या प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांकापेक्षा वेगळा असल्यास प्रवर्तक असा प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांक, नोंदणीच्या वेळी दर्शविल आणि असा चटईक्षेत्र निर्देशांक जसजसा मंजूर करण्यात येईल तसतसा प्रवर्तक वेळोवेळी, नियमकाच्या संकेतस्थळावर टाकील.

(बारा) बांधकाम करावयाच्या इमारतीची किंवा विंगची (अनेक विंगची) प्रस्तावित संख्या आणि इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) मंजूर संख्या इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) मंजूर संख्या ही, प्रवर्तकाने बांधकाम करावयाच्या प्रस्तावित संख्येपेक्षा वेगळी असल्यास प्रवर्तक इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) प्रस्तावित संख्या नोंदणीच्या वेळेस दर्शविणे आणि अतिरिक्त इमारती किंवा विंग जसजशा मंजूर करण्यात येतील, तसतशा त्या, प्रवर्तक, वेळोवेळी नियमकाच्या संकेतस्थळावर टाकील.

(तेरा) बांधकाम करावयाच्या प्रत्येक इमारतीच्या किंवा विंगच्या बाबतीत मजल्यांची प्रस्तावित संख्या मजल्यांची मंजूर संख्या ही, प्रवर्तकाने बांधकाम करावयाच्या प्रस्तावित संख्येपेक्षा वेगळी असल्यास प्रवर्तक, मजल्यांची अशी प्रस्तावित संख्या नोंदणीच्या वेळी दर्शविल आणि मजल्यांची अशी अतिरिक्त संख्या जसजशी मंजूर करण्यात येईल तसतशी प्रवर्तक, वेळोवेळी, नियमकाच्या संकेतस्थळावर टाकील.

(चौदा) मनोरंजनपर मोकळ्या मैदानाचे चौरस मिटरमध्ये एकूण क्षेत्रफळ;

(पंधरा) प्रस्तावित प्रकल्पामध्ये कार्यान्वित करावयाच्या प्रस्तावित विकास

कामांचा आराखडा आणि आग प्रतिबंधक सुविधा, पेयजल सुविधा,

संकटकालीन निर्गमन सेवा नवीकरण ऊर्जेचा वापर यासह त्यामध्ये

पुरवावयाच्या प्रस्तावित सुविधा;

(सोळा) (प्रकल्पाच्या अंतिम टोकांच्या अक्षांश व रेखांशासह त्यांच्या सीमांसह उक्त प्रकल्पासाठी असलेल्या जागेच्या सुस्पष्ट सीमांकन सांबत अशा प्रस्तावित प्रकल्पाच्या जागेचा तपशील;

(सतरा) वाटपग्राहीने स्वाक्षरीत करावयाच्या वाटप पत्राचे व विक्री करारपत्राचे प्रपत्र आणि गृहनिर्माण संस्था/ संघ/ वाटपग्राहीच्या सामाईक संघटना/ सामाईक संघटनांचा संघ यांना स्वाक्षरी करावयाचे प्रस्तावित हस्तांतरणीय विलेख;

(अठरा) वेश्मासह निव्वळ सज्जाचे किंवा व्हरांज्याचे क्षेत्रफळ आणि निव्वळ मोकळ्या गच्चीच्या (टेरेस) क्षेत्रफळासोबत अशा प्रस्तावित प्रकल्पामध्ये विक्रीसाठी असलेल्या वेश्मांचा क्रमांक, प्रकार व फरसबंद क्षेत्रफळ, असल्यास;

(एकोणवीस) तळघर, स्टीलट पोडीयम किंवा स्वतंत्र अथवा वाहन व्यवस्थेसाठी यांत्रिक पध्दतीचे असलेले वाहनतळच यामध्ये बांधण्यात यावयाच्या प्रस्तावित प्रकल्पामध्ये विक्रीसाठी असलेल्या गॅरेजचा क्रमांक व क्षेत्रफळ;

(वीस) स्थावर संपदा प्रकल्पातील समाविष्ट किंवा मोकळ्या जोडलेल्या अथवा न जोडलेल्या वाहनतळ क्षेत्रांचा क्रमांक;

(एकवीस) प्रस्तावित प्रकल्पासाठी, काही असल्यास त्याच्या स्थवर संपदा एजंटांची नावे व पत्ते;

(बावीस) कंत्राटदार, वस्तुविशारद, संरचना अभियंता आणि प्रस्तावित प्रकल्पाच्या विकासाशी संबंधित, काही असल्यास अन्य व्यक्ती यांची नावे व पत्ते;

(तेवीस) नमुना 'ब' मध्ये घोषणा.

(चोवीस) सुरु असलेल्या प्रकल्पासाठी, प्रवर्तक, प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीचे/विंगेची बांधकाम पूर्ण झाल्याची टक्केवारी असलेले, प्रकल्प वास्तुविशारद प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीचे/विंगेचे बांधकाम पूर्ण करण्यासाठीच्या अंदाजित उर्वरित खर्चाकरिता अभियंत्याने प्रकल्प पूर्ण

करण्यासाठी अंदाजित उर्वरित खर्चाकरिता सनदी लेखापालाने प्रमाणित केलेले प्रमाणपत्र आवार यांच्याकडील प्राप्य उर्वरित रक्कम आणि असे वेश्म/सदनिका/आवार ज्याबाबतीत करार करण्यात आला आहे आणि प्रमाणपत्राच्या दिनांकास प्रचालित एएसआर दराने परिगणित केलेले न विकलेले वेश्म/सदनिका/आवार यांच्याबाबतीत प्राप्य अंदाजित रक्कम याबाबतीत सनदी लेखापालाकडून प्रमाणित केलेले प्रमाणपत्र सादर करील.

मी/आम्ही, प्रतिज्ञापूरवक कथन आणि घोषित करतो की, येथे देण्यात आलेला तपशील, माझ्या/आमच्या माहितीप्रमाणे व विश्वासानुसार बरोबर आहे.

दिनांक :

ठिकाण :

आपला विश्वासू,
अर्जदाराची / अर्जदारांची सही व शिक्का.

नमुना “ब”

(नियम ३(६) पहा)

प्रवर्तक किंवा प्रवर्तकाने प्राधिकृत केलेली कोणतीही व्यक्ती स्वाक्षरित करील असे शपथपत्र असलेले घोषणापत्र.

शपथपत्र नि घोषणापत्र

प्रस्तावित प्रकल्पाचे प्रवर्तक/प्रस्तावित प्रकल्पाच्या प्रवर्तकाने योग्यरित्या प्राधिकृत केलेले श्री/श्रीमती.....यांचे शपथपत्र / घोषणापत्र, पहा तिच्या/त्याच्या/त्यांच्या घोषणापत्राचा दिनांक.....मी, प्रस्तावित प्रकल्पाचा प्रवर्तक प्रस्तावित प्रकल्पाच्या प्रवर्तक याद्वारे, गांभीर्यपूर्वक पुढीलप्रमाणे घोषित करतो, हमीपत्र देतो व नमूद करतो की,

- १) माझ्याकडे/प्रवर्तकाकडे, ज्या जमिनीवर प्रकल्पाचा विकास करण्याचे प्रस्तावित आहे, त्या जमिनीचा कायदेशीर मालकीहक्क अहवाल आहे

किंवा

प्रस्तावित प्रकल्पाचा विकास ज्या जमिनीवर करावयाचा आहे त्या जमिनीचा कायदेशीर मालकीहक्क अहवाल-----यांच्याकडे आहे

आणि

स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या विकासाकरिता असा मालक व प्रवर्तक यांच्यामधील कराराच्या अधिप्रमाणित प्रतीस अशा जमिनीच्या मालकी हक्काचे कायदेशीर वैध अधिप्रमाणन सोबत जोडले आहे.

२. उक्त जमीन ही सर्व भरांपासून मुक्त आहे

किंवा

.....भारांच्या अशा तपशीलासोबत कोणतेही हक्क, मालकीहक्क, अशा जमिनीबाबत हितसंबंध किंवा कोणत्याही पक्षकाराच्या तपशिलासह.....भारांचा तपशिल.

३. मी/प्रवर्तक, यांच्याकडून असा प्रकल्प ज्या कालावधीत पूर्ण करण्यात येईल असा कालावधी.....असेल.

४.(क) नवीन प्रकल्पाकरिता:

वेळोवेळी, वाटपग्राहींकडून स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी मी/प्रवर्तक, वसूल केलेली ७० टक्के रक्कम, बांधकामाचा खर्च व जमिनीची किंमत भागविण्यासाठी अनुसूचित बँकेमध्ये असणाऱ्या स्वतंत्र खात्यामध्ये ठेवील आणि केवळ त्याच प्रयोजनाकरिता तिचा वापर करील.

(ख)या अधिनियमाच्या प्रारंभीच्या दिनांकास चालू असलेल्या या प्रकल्पासाठी-

(एक)वेळोवेळी, वाटपग्राहींकडून स्थावर मालमत्ता प्रकल्पासाठी मी/प्रवर्तक, त्यानंतर वसूल केलेली ७० टक्के रक्कम, बांधकामाचा खर्च व जमिनीची किंमत भागविण्यासाठी अनुसूचित बँकेमध्ये असलेल्या स्वतंत्र खात्यामध्ये ठेवील आणि केवळ त्याच प्रयोजनाकरिता त्याचा वापर करील.

किंवा

(दोन) वेळोवेळी, वाटपग्राहींकडून स्थावर मालमत्ता संपदा प्रकल्पासाठी मी/प्रवर्तक, त्यानंतर वसूल केलेली संपूर्ण रक्कम बांधकामाचा खर्च व जमिनीची किंमत भागविण्यासाठी अनुसूचित बँकेमध्ये असलेल्या स्वतंत्र खात्यामध्ये ठेवील

आणि अशा प्रकल्पाचा असलेला अंदाजित खर्च हा, असा प्रकल्प पूर्ण करण्याच्या अंदाजित खर्चापेक्षा कमी असेल म्हणून, केवळ त्याच प्रयोजनासाठी तिचा वापर करील.

५. त्या स्वतंत्र लेख्यामधील रक्कम, महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी, स्थावर संपदा अभिकर्ता नोंदणी, व्यजाचा दर व संकेतस्थाळावर प्रकट करणे) याच्या नियम ५ नुसार काढील.

६. मी/प्रवर्तक, व्यवसायी सनदी लेखापालाकडून प्रत्येक वित्तीय वर्ष संपल्यानंतर, सहा महिन्यांच्या आत लेख्यांची लेखापरिक्षा करून घेईल, आणि अशा व्यवसायी सनदी लेखापालाने यथायोग्य प्रमाणित व स्वाक्षरित केलेल्या लेख्यांचे विवरणपत्र सादर करील. आणि ते विशिष्ट प्रकल्पाकरिता गोळा केलेल्या त्या रकमेचा त्या प्रकल्पासाठी वापर करण्यात आला आहे आणि अशी काढण्यात आलेली रक्कम, प्रकल्प पूर्ण झाल्याच्या टक्केवारीच्या प्रमाणानुसार काढण्यात आली आहे असे लेखापरीक्षेमध्ये सत्यापित करील.

७. मी/प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून वेळीच अशा सर्व प्रलंबित असलेला मान्यता घेईल/घेईल.

८. मी/प्रवर्तक, या अधिनियमान्वये तयार करण्यात आलेले नियम व विनियमांद्वारे विहित करण्यात आले आहे त्याप्रमाणे, असे अन्य दस्तऐवज सादर करित आहे/ करित आहोत.

अभिसाक्षी

सत्यापन

माझे वरील कथन नि घोषणा याची माहिती खरी व अचूक आहे आणि मी त्यापासून कोणतीही माहिती लपविलेली नाही.

मी, दिनांक.....रोजी सत्यापीत केले.

अभिसाक्षी

नमुना “क ”

(नियम ६(क) पहा)

स्थावर संपदा नोंदणी प्रमाणपत्र

ही नोंदणी,.....या प्रकल्प नोंदणी क्रमांकान्वये, पुढील प्रकल्पासाठी, या अधिनियमाच्या कलम ५ अन्वये मंजूरी देण्यात आली आहे.

(प्रकल्पाच्या पत्यासह प्रकल्पाचा तपशील विनिर्दिष्ट करावा);

१.(व्यक्ती असेल तर) श्री/श्रीमती.....यांचा मुलगा श्री/श्रीमती.....तहसील.....जिल्हा/शहर (महाराष्ट्र राज्यात असलेले).....;

किंवा

.....या ठिकाणी ती चे नोंदणीकृत कार्यालय/व्यवसायाचे मुख्य ठिकाण असलेलीभागीदारी संस्था/संस्था/कंपनी/सक्षम प्राधिकरण.

२.या नोंदणीस पुढील शर्तींना अधीन राहून मध्ये मंजूरी देण्यात येत आहे:-

(एक) प्रवर्तक, वाटपग्राहीसोबत केलेल्या विक्री करारात या नोंदणीची नोंद करील.,

(दोन)प्रवर्तक, महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्प नोंदणी, स्थावर संपदा अभिकर्ता नोंदणी, व्याजदर व संकेतस्थळावर माहिती प्रकट करणे) नियम,२०१६ यांच्या नियम ९ अनुसार, वेश्मिका किंवा सामाईक क्षेत्र, यथास्थिती, वाटपग्राही किंवा वाटपग्राही संघाच्या नावे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करील व हस्तांतरण विलेख नोंदवील.

(तीन) प्रवर्तक कलम ४ च्या पोट-कलम(२) च्या खंड (त) च्या उप-खंड (घ) व नियम ५ नुसार फक्त त्या प्रयोजनासाठीच वापरावयाच्या बांधकामाचा खर्च व जमिनीचा खर्च भागविणाकरिता अनुसूचित बँकेत ठेवावयाच्या स्वतंत्र खात्यामध्ये प्रवर्तकाने वसूल केलेल्या रकमांच्या सत्तर टक्के इतकी रक्कम जमा करील;

किंवा

(तीन)वेळोवेळी वाटपग्राहींकडून स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी यात यापुढे माझ्याद्वारे/प्रवर्तकाद्वारे वसूल करावयाची संपूर्ण रक्कम ही, बांधकामाचा खर्च व जमिनीचा खर्च भागविण्याकरिता अनुसूचित बँकेत ठेवावयाच्या स्वतंत्र खात्यामध्ये ठेवण्यात येईल आणि प्रकल्पाची अंदाजित प्राप्य रक्कम ही प्रकल्प पूर्ततेच्या अंदाजित खर्चाहून कमी असल्याने ती त्याच प्रयोजनासाठी वापरण्यात येईल.

(चार) अधिनियमाच्या कलम ५ व नियम ६ नुसार स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने नवीकरण केले असल्याखेरीजपासून सुरु होणाऱ्या वरोजी संपणाऱ्याइतक्या वर्षांच्या कालावधीसाठी नोंदणी वैध असणार नाही;

(पाच)प्रवर्तक, अधिनियमाच्या तरतुदींचे व त्याखाली केलेले नियम व विनियम यांचे पालन करील;

(सहा)प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून सर्व प्रलंबित मंजूरी घेईल.

२. जर प्रवर्तकाने उपरोल्लेखित शर्तीची पूर्तता केली नसेल तर, नियामक प्राधिकरण, अधिनियम व त्याखाली केलेले नियम व विनियम यांनुसार, यात दिलेली नोंदणी रद्द करण्यासह प्रवर्तकाविरुद्ध आवश्यक ती कारवाई करील.

दिनांक:

ठिकाण:

स्थावर संपदा नियामक

प्राधिकरणाच्या प्राधिकृत अधिकाऱ्याची स्वाक्षरी व शिक्का

नमुना“ड”

(नियम ६ (ख), नियम ७ (२), नियम ८ (१) पहा)

प्रकल्प नोंदणीसाठीचा अर्ज नाकारणे/प्रकल्प नोंदणीच्या मुदतवाढीसाठीचा अर्ज

नाकारणे/प्रकल्प नोंदणी रद्द करणे याची सूचना

प्रेषक:

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,

.....
.....

प्रति,

अर्ज/नोंदणी क्र.....

दिनांक.....

आपणास याद्वारे असे कळविण्यात येत आहे की, प्रकल्प नोंदणीसाठीचा आपला अर्ज नामंजूर करण्यात येत आहे.

किंवा

आपणांस याद्वारे असे कळविण्यात येत आहे की, प्रकल्प नोंदणीच्या मुदतवाढीसाठीचा अर्ज नामंजूर करण्यात येत आहे.

किंवा

आपणास याद्वारे असे कळविण्यात येत आहे की, आपल्या प्रकल्पासाठी दिलेली नोंदणी याद्वारे रद्द करण्यात येत आहे.

निर्दिष्ट केलेली कारणे:-

ठिकाण:

दिनांक:

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या
प्राधिकृत अधिकाऱ्याची स्वाक्षरी व शिक्का
नमुना "ई"

(नियम ७ (१) पहा)

प्रकल्प नोंदणीच्या मुदतवाढीसाठी अर्ज

प्रेषक

प्रति,

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,

.....

.....

महोदय,

मी/आम्हीनियामक प्राधिकरणाकडे
क्रमांक असलेल्यारोजी मुदत समाप्त होणाऱ्या
 प्रकल्प नोंदणी प्रमाणपत्राद्वारेप्रकल्पयेथे
 नोंदणीकृत केलेल्या पुढील प्रकल्पाच्या नोंदणीच्या नवीकरणासाठी करीत आहे/करीत
 आहोत.

मी/आम्ही आवश्यक असलेली पुढील कागदपत्रे व माहिती सादर करीत आहे/आहोत:-

(एक) नियम ७ च्या उप-नियम ३ अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे वाढीव शुल्क
 म्हणून.....यांच्या नावाने काढलेलाया बँकेचारुपयांचा
दिनांक.....रोजीचा दर्शनी धनाकर्ष
 क्रमांक.....

(दोन) आजपर्यंत हाती घेण्यात आलेल्या प्रकल्प विकासकामाचा टप्पा दाखविण्याकरिता
 प्रस्तावित आराखड्याची अधिप्रमाणित प्रत.

(तीन) प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी अर्ज करतेवेळी नमुना “ब” मध्ये सादर केलेल्या
 घोषणापत्रात घोषित केलेल्या कालावधीत प्रकल्पाच्या विकासास्थितीसंबंधी
 स्पष्टीकरणात्मक टीप व प्रकल्पाचे विकास काम पूर्ण न झाल्याबद्दलची कारणे.

(चार) नियामक प्राधिकरणाकडून दिलेल्या नोंदणीच्या प्रस्तावित वाढीव कालावधीहून
 अधिक कालावधीसाठी वैध असेल अशी सक्षम प्राधिकरणाकडून परवानगी
 दिल्याची/मान्यता दिल्याची अधिप्रमाणित प्रत.

(एक) मूळ प्रकल्प नोंदणी प्रमाणपत्र; आणि
(दोन) विनियमांद्वारे विनिर्दिष्ट करण्यात येईल अशी कोणतीही अन्य माहिती.

ठिकाण:

दिनांक:

आपला विश्वासू,

अर्जदाराची/अर्जदारांची सही व शिक्का

नमुना“फ”

(नियम ७ (२) पहा)

प्रकल्प नोंदणीच्या मुदतवाढीसाठीचे प्रमाणपत्र

नियामक प्राधिकरणानेक्रमांक असलेल्या प्रकल्प नोंदणी प्रमाणपत्राद्वारे
अधिनियमाच्या कलम ७ अन्वये पुढील प्रकल्पाच्या नोंदणीसही मुदतवाढ दिलेली आहे.

(१) (व्यक्ती असेल त्याबाबतीत)

श्री/श्रीमती.....यांचा मुलगा

श्री/श्रीमती.....तहसील.....जिल्हा...../

महाराष्ट्र राज्यात असलेले शहर;

किंवा

(भागीदारीसंस्था/संस्था/कंपनी/सक्षम प्राधिकरण असेल तर).....

येथे नोंदणीकृत कार्यालय/व्यवसायाचे मुख्य ठिकाण असलेली भागीदारी संस्था/ संस्था/
कंपनी/सक्षम प्राधिकरण.

२.हे नोंदणीचे नवीकरण पुढील शर्तीना अधीन राहून करण्यात येईल:-

(एक)महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियम व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्प नोंदणी, स्थावर
संपदा एजंट नोंदणी, व्याज दर व संकेतस्थळावर दर्शविणे) नियम,२०१६ या च्या नियम
९(२) नुसार प्रवर्तक वेरमाच्या (अपार्टमेंटच्या) किंवा सामाईक क्षेत्रांच्या वाटपग्राहींच्या

किंवा, यथास्थिति, वाटपग्राहींच्या संघाच्या वतीने अभिहस्तांतरण पत्र निष्पादित करील व त्याची नोंद करील;

(दोन) प्रवर्तक, नियम ५ सह कलम ४ च्या पोट-कलम(२) च्या खंड (ज)(घ) नुसार असलेल्या प्रयोजनार्थ, करण्यात आलेला बांधकामाचा खर्च व जमिनीचा खर्च भागविण्यासाठी, अनुसूचित बँकेत ठेवलेल्या स्वतंत्र लेख्यामध्ये, वसूल केलेल्या एकूण रकमेच्या सत्तर टक्के इतकी रक्कम, जमा करील.

किंवा

(दोन) स्थावर संपदा प्रकल्पाकरिता, माझ्याकडून/प्रवर्तकाकडून, वाटपग्राहींकडून, वेळोवेळी यात यानंतर वसूल करण्यात यावयाच्या संपूर्ण खर्चाची रक्कम, बांधकामाचा खर्च व जमिनीचा खर्च भागविण्यासाठी, अनुसूचित बँकेमध्ये ठेवावयाच्या स्वतंत्र लेख्यामध्ये जमा करण्यात येईल. आणि प्रकल्प पूर्ण होण्याचा अंदाजित खर्च, प्रकल्पाचा प्राप्य खर्च मिळेपर्यंत, केवळ त्याच प्रयोजनाकरिता वापरण्यात येईल.

(तीन) नोंदणी ही, अधिनियमाच्या कलम ६ तसेच नियम ७ अनुसार स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडून नवीकरण केले नसेल तर,.....पासून सुरु होणाऱ्या वरोजी संपणाऱ्या.....वर्षांच्या कालावधीकरिता वैध असेल.

(चार) प्रवर्तक, अधिनियमाच्या तरतुदींचे आणि त्याखाली केलेले नियम व विनियम यांचे अनुपालन करील.

(पाच) प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकरणाकडे प्रलंबित असणाऱ्या सर्व प्रस्तावांना मान्यता घेईल.

(सहा) प्रवर्तकाने, वर नमूद केलेल्या शर्तीची पूर्तता केली नसेल तर, नियामक प्राधिकरणास, अधिनियमानुसार व त्याखाली तयार केलेले नियम व विनियम यानुसार, दिलेली नोंदणी रद्द करण्यासह, प्रवर्तकाविरुद्ध आवश्यक ती कारवाई करता येईल.

दिनांक:

ठिकाण:

प्राधिकृत अधिकाऱ्याची सही व शिक्का

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

नमुना "ग"

[नियम ११ (२) पहा]

स्थावर संपदा एजंटच्या नोंदणीसाठी अर्ज

प्रति,

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,

महोदय,

मी / आम्ही, नियम व त्याखाली केलेले विनियम यांनुसार ----- या संघ राज्यक्षेत्रामध्ये नोंदणी केलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पांमध्ये कोणताही भूखंड, वेश्म किंवा, यथास्थिति, इमारत यांची विक्री किंवा खरेदी करणे शक्य व्हावे यासाठी एक स्थावर संपदा एजंट म्हणून नोंदणी करण्याकरिता अर्ज करित आहे / आहोत.

१. (व्यक्ती असेल त्याबाबतीत) श्री/श्रीमती ----- यांचा मुलगा, श्री/श्रीमती ----- तालुका -----, जिल्हा -----, राज्य -----, -----,

किंवा

(भागीदारी संस्था / सोसायटी / कंपनी असेल त्याबाबतीत) ----- येथे आपले नोंदणीकृत कार्यालय / व्यावसायाचे मुख्य ठिकाण असणारी -----भागीदारी संस्था / संस्था / कंपनी.

२. आवश्यक वस्तूचा तपशील खालीलप्रमाणे :-

(एक) अर्जदार हा व्यक्ती / कंपनी / मालकीची भागीदारी संस्था / सोसायटी / भागीदारी संस्था / मर्यादित दायित्व असलेली भागीदारी आहे किंवा कसे;

(दोन) व्यक्ती असेल तर,-

(क) नाव

(ख) वडिलाचे नाव

- (ग) व्यवसाय
- (घ) कायमचा पत्ता
- (ङ) छायाचित्र

किंवा

भागीदारी संस्था / सोसायटी / कंपनी असतील तर,-

- (क) नाव
- (ख) पत्ता
- (ग) नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत
- (घ) मुख्य कामे
- (ङ) भागीदारांची / संचालकांची नावे, छायाचित्र व पत्ते इत्यादी.

(तीन) उपविधि, संस्थापन समयलेख, यथास्थिति संस्थापन नियमावली यांसह नोंदणीचा तपशील;

(चार) व्यवसायाचा ठिकाणाच्या पत्याच्या पुराव्याची अधिप्रमाणित प्रत;

(पाच) कोणत्याही अन्य राज्यातील किंवा संघराज्य क्षेत्रातील नोंदणीचा तपशील;

(सहा) अर्जदार जी कोणतीही माहिती सादर करू इच्छितो अशी कोणतीही इतर माहिती.

३. मी / आम्ही यासोबत पुढील कागदपत्रे जोडत आहोत:-

- (एक) नियम ११ च्या पोट-नियम (३) अनुसार नोंदणी शुल्क म्हणून ----- च्या नावे ----- बँकेतून काढण्यात आलेला, रु. ----- इतक्या रकमेचा, क्र.----- असलेला दि. ----- चा, दर्शनी धनाकर्ष;
- (दो) स्थावर संपदा एजंटच्या पॅन कार्डची अधिप्रमाणित प्रत; आणि
- (तीन) इतर कोणत्याही राज्यात किंवा संघराज्यात, जर लागू असेल तर स्थावर संपदा एजंट म्हणून असलेल्या नोंदणीची अधिप्रमाणित प्रत;

४. मी / आम्ही प्रतिज्ञापूरवक कथन आणि घोषित करतो की, येथे देण्यात आलेला तपशील, माझ्या / आमच्या माहिती आणि विश्वासानुसार बरोबर आहे.

दिनांक :

ठिकाण :

आपला विश्वासू,
अर्जदाराची/अर्जदारांची सही व शिक्का.

नमुना “ह”

[नियम १२ (१) (ख) पहा]

स्थावर संपदा एजंटचे नोंदणी प्रमाणपत्र

१. या नोंदणीस कलम ९ अन्वये (व्यक्ती असेल तर) श्री/श्रीमती -----
- यांचा मुलगा, श्री/श्रीमती ----- तहसील -----, जिल्हा -----
, राज्य -----,

किंवा

(भागीदारी संस्था / सोसायटी / कंपनी असेल तर) ----- येथे नोंदणीकृत
कार्यालय / व्यावसायाचे मुख्य ठिकाण असलेली भागीदारी संस्था / संस्था / कंपनी
यांना ----- ते ----- क्रमांक असलेल्या नोंदणी प्रमाणपत्रानुसार
नियम व त्याखाली केलेल्या विनियमानुसार ----- संघराज्य क्षेत्रामध्ये नोंदणीकृत
स्थावर प्रकल्पामधील कोणत्याही भूखंडाची, वेश्माची, किंवा यथास्थिति इमारतीची विक्री
किंवा खरेदी करणे सुकर व्हावे म्हणून त्यावर स्थावर संपदा एजंट म्हणून काम
करण्यासाठी मान्यता देण्यात आली आहे.

२. या नोंदणीस पुढील शर्तीना अधीन राहून मान्यता देण्यात येत आहे:-

(एक) स्थावर संपदा एजंट, प्रवर्तकाने ज्याची नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे
आवश्यक आहे परंतु त्याने नोंदणी न करता विकलेल्या अशा स्थावर संपदा प्रकल्पांतील
किंवा प्रकल्पाच्या भागातील, भूखंडाची, वेश्माची किंवा यथास्थिति इमारतीची विक्री किंवा
खरेदी सुकर करणार नाही;

(दोन) स्थावर संपदा एजंट नियम १६ अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे अशी लेखापुस्तके, अभिलेख आणि कागदपत्रे ठेवील व जतन करील;

(तीन) स्थावर संपदा एजंट कलम १७ व कलम १०च्या खंड (ग) अन्वये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे स्वतः कोणत्याही अनुचित व्यापारी प्रथेचा अवलंब करणार नाही.

(चार) स्थावर संपदा एजंट, प्रवर्तकाला आणि वाटपग्राहीला नोंदणी व विक्री करतांना कोणत्याही भूखंडाची, वेश्माची किंवा यथास्थिति इमारतीची आगाऊ नोंदणी करतांना व विक्री करतांना वाटपग्राहीला व प्रवर्तकाला त्यांचे संबंधित अधिकार वापरणे आणि आबंधने पूर्ण करणे शक्य व्हावे म्हणून सहाय्य करील;

(पाच) स्थावर संपदा एजंट तरतुदींचे आणि नियमांचे व त्याखाली केलेल्या विनियमांचे अनुपालन करील;

(सहा) स्थावर संपदा एजंट नियामक प्राधिकरणाकडून विनियमांद्वारे विनिर्दिष्ट केलेली असतील त्याप्रमाणे अशी इतर कार्ये पार पाडील;

३. नोंदणी ही, नियामक प्राधिकरणाने तरतुदींनुसार किंवा नियम व त्याखाली केलेल्या विनियमानुसार नवीकरण केले नसेल तर ----- पासून सुरु होणा-या व ----- रोजी संपणा-या पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध आहे.

४. स्थावर संपदा एजंटने वर नमूद केलेल्या शर्तीची पूर्तता केली नसेल तर नियामक प्राधिकरणास अधिनियमानुसार आणि त्याखाली तयार केलेल्या नियमानुसार व विनियमानुसार यात दिलेले नोंदणी प्रमाणपत्र रद्द करण्यासह स्थावर संपदा एजंटविरुद्ध आवश्यक ती कारवाई करता येईल.

दिनांक :

ठिकाण :

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या
प्राधिकृत अधिका-याची सही व शिक्का

नमुना “आय”

[नियम १२ (२), १३ (४), १५ (२) पहा]

स्थावर संपदा एजंटच्या नोंदणीचा अर्ज नामंजूर करणे / स्थावर संपदा एजंटच्या नोंदणीच्या नूतनीकरणासाठीचा अर्ज नामंजूर करणे / स्थावर संपदा एजंटची नोंदणी रद्द करणे याबाबतची सूचना:

प्रेषक:

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,

प्रति,

अर्ज / नोंदणी क्रमांक : -----

दिनांक -----

आपणास याद्वारे कळविण्यात येत आहे की, स्थावर संपदा एजंट म्हणून नोंदणी करण्यासाठीचा आपला अर्ज नामंजूर करण्यात आला आहे.

किंवा

आपणास याद्वारे कळविण्यात येत आहे की, स्थावर संपदा एजंट म्हणून नोंदणीचे नूतनीकरण करण्यासाठीचा आपला अर्ज नामंजूर करण्यात आला आहे.

किंवा

आपणास याद्वारे कळविण्यात येत आहे की, आपणास स्थावर संपदा एजंट म्हणून मंजूर केलेली नोंदणी याद्वारे रद्द करण्यात आली आहे.

निर्दिष्ट केलेली कारणे :-

दिनांक :

ठिकाण :

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या
प्राधिकृत अधिका-याची सही व शिक्का

नमुना "जे"

[नियम १३ (१)पहा]

स्थावर संपदा एजंटच्या नोंदणीचे नूतनीकरणासाठीचा अर्ज

प्रेषक :

-----,

प्रति,

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,

महोदय,

मी / आम्ही स्थावर संपदा एजंट म्हणून माझ्या / आमच्या दिनांक -----
-- रोजी मुदत समाप्त होणाऱ्या ----- क्रमांक असलेल्या नोंदणी
प्रमाणपत्राच्या अधीन नोंदणीचे नूतनीकरण करण्यासाठी अर्ज करित आहे / करित
आहोत.

मी / आम्ही आवश्यक असलेली पुढील कागदपत्रे व माहिती सादर करित आहे /
सादर करित आहोत :-

(१) नूतनीकरण शुल्क म्हणून ----- यांच्या नावाने काढलेला -----
--- या बँकेचा ----- रुपयांचा दर्शनी धनाकर्ष क्रमांक ----- दिनांक ---

- (२) मूळ नोंदणी प्रमाणपत्र; आणि
- (३) अर्जदार हा व्यक्ती / कंपनी / मालकीची भागीदारी संस्था / सोसायटी / भागीदारी संस्था / मर्यादित दायित्व असलेली भागीदारी आहे किंवा कसे;
- (४) व्यक्ती असेल तर -
- (क) नाव
- (ख) वडिलांचे नाव
- (ग) व्यवसाय
- (घ) कायमचा पत्ता
- (ड) छायाचित्र
- किंवा
- भागीदारी संस्था / सोसायटी / कंपनी असतील तर, -
- (क) नाव
- (ख) पत्ता
- (ग) व्यवसाय
- (घ) कायमचा पत्ता
- (ड) छायाचित्र
- किंवा
- भागीदारी संस्था / सोसायटी / कंपनी असतील तर, -
- (क) नाव
- (ख) पत्ता
- (ग) नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत
- (घ) मुख्य कामे
- (ड) भागीदाराची / संचालकाची नावे, छायाचित्र व पत्ते इत्यादी.
- (५) अर्ज करण्यापूर्वीच्या मागील तीन वित्तीय वर्षांचे, आयकर अधिनियम, १९६१ च्या तरतुदीन्वये भरलेले आयकर विवरणपत्र किंवा अर्ज करण्यापूर्वीच्या मागील कोणत्याही तीन वर्षांचे, आयकर अधिनियम, १९६१ च्या तरतुदीन्वये अर्जदारास आयकर विवरणपत्र भरण्यापासून सूट मिळाली असेल तर, अशा आशयाचे प्रतिज्ञापत्र;

- (६) उपविधि, संस्थापन समयलेख किंवा यथास्थिति संस्थापन नियमावली यांसह नोंदणीचा तपशील;
- (७) व्यवसायाचा ठिकाणाच्या पत्त्याच्या पुराव्याची अधिप्रमाणित प्रत;
- (८) कोणत्याही अन्य राज्यातील किंवा संघराज्य क्षेत्रातील नोंदणीचा तपशील;
- (९) विनियमांद्वारे विनिर्दिष्ट केलेली कोणतीही अन्य माहिती.

दिनांक :

ठिकाण :

आपला विश्वासू,

अर्जदाराची / अर्जदारांची सही व शिक्का.

नमुना “के”

[नियम १३ (२)पहा]

स्थावर संपदा एजंटच्या नोंदणीचे नूतनीकरण

१. या नोंदणीचे कलम ९ अन्वये नूतनीकरण (व्यक्ती असेल तर) श्री/श्रीमती -----
 -----यांचा मुलगा श्री/श्रीमती ----- तहसील -----
 -----, जिल्हा -----, राज्य -----,

किंवा

(भागीदारी संस्था / सोसायटी / कंपनी असेल तर) ----- येथे नोंदणीकृत
 कार्यालय / व्यवसायाचे मुख्य ठिकाण असलेली ----- भागीदारी संस्था / संस्था

/ कंपनी यांना ----- चे ----- क्रमांक असलेल्या नोंदणी प्रमाणपत्रानुसार मान्य करण्यात आले आहे.

२. या नोंदणीच्या नूतनीकरणाला पुढील शर्तींना अधीन राहून मान्यता देण्यात येत आहे :-

(१) स्थावर संपदा एजंट, प्रवर्तकाने ज्याची नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे परंतु त्याने नोंदणी न करता विकलेल्या अशा स्थावर संपदा प्रकल्पांतील किंवा प्रकल्पाच्या भागातील कोणत्याही भूखंडाची, वेश्माची किंवा यथास्थिति, इमारतीची विक्री किंवा खरेदी सुकर करणार नाही;

(२) स्थावर संपदा एजंट नियम १६ अन्वये तरतुद करण्यात आल्याप्रमाणे अशी लेखा पुस्तके, अभिलेख आणि कागदपत्रे ठेवील व जतन करील;

(३) स्थावर संपदा एजंट नियम १७ व कलम १० च्या खंड (ग) अन्वये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे स्वतः कोणत्याही अनुचित व्यापारी प्रथेचा अवलंब करणार नाही.

(४) स्थावर संपदा एजंट कोणत्याही भूखंडाची, वेश्माची किंवा यथास्थिति इमारतीची आगाऊ नोंदणी करताना ज्यासाठी वाटप ग्राही हक्कदार आहे अशा संपूर्ण कागदपत्रांचा ताबा त्याला मिळणे अधिक सोपे करील;

(५) स्थावर संपदा एजंट, कोणत्याही भूखंडाची, वेश्माची किंवा यथास्थिति, इमारतीची आगाऊ नोंदणी करताना व विक्री करताना वाटप ग्राहील व प्रवर्तकाला पत्यांचे संबंधित अधिकार वापरणे आणि त्यांची संबंधित आबंधने पूर्ण करणे शक्य व्हावे म्हणून सहाय्य करील.

(६) स्थावर संपदा एजंट, तरतुदींचे नियमांचे आणि त्याखाली केलेल्या विनियमांचे अनुपालन, करील;

३. नोंदणी ही नियामक प्राधिकरणाने तरतुदींनुसार किंवा नियम व त्याखाली केलेल्या विनियमानुसार नूतनीकरण केले नसेल तर ----- पासून सुरु होणाऱ्या व ----- रोजी संपणाऱ्या या पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध आहे.

४. जर संस्थावर संपदा एजंटने वर नमूद केलेल्या शर्तीची पूर्तता केली नसेल तर नियामक प्राधिकरणाला, अधिनियमानुसार व नियमानुसार आणि त्याखाली केलेल्या

विनियमानुसार यात मान्यता दिलेली नोंदणी प्रमाणपत्र रद्द करण्यासह स्थावर संपदा एजंट विरुद्ध आवश्यक ती कारवाई करता येईल.

दिनांक :

ठिकाण :

प्राधिकृत अधिकाऱ्याची स्वाक्षरी व मोहोर.
स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

नमुना “ल”

[नियम २३ (१)पहा]

नियामक प्राधिकरणाकडे तक्रार करणे
अधिनियमाच्या कलम ३१ अन्वये तक्रार करणे

नियामक प्राधिकरणाच्या (प्राधिकरणांच्या) वापरासाठी: दाखल करण्याचा दिनांक:--

टपालाद्वारे प्राप्त झाल्याचा दिनांक:--

तक्रार दिनांक:--

स्वाक्षरी:--

निबंधक:--

नियामक प्राधिकरणाचे कार्यालय(ठिकाणाचे नाव)

तक्रारदार) अनेक तक्रारदार (

व

उत्तरवादी) अनेक उत्तरेवादी (

यांच्या दरम्यान दाव्याचा तपशील

१. तक्रारदाराचा (तक्रार दारांचा) तपशील:--

(एक) तक्रारदाराचे नाव

(दोन) तक्रारदाराच्या विद्यमान कार्यालयाचा/निवासस्थानाचा पत्ता:--

(तीन)सर्व नोटिसा पाठवण्यासाठीचा पत्ता:--

२. उत्तरवादीचा तपशील:--

(एक)उत्तरवादीचे नाव/उत्तरवादीची नावे:--

(दोन) उत्तरवादीच्या कार्यालयाचा पत्ता:--

(तीन) सर्व नोटिसा बजावण्यासाठीचा पत्ता:--

१. नियामक प्राधिकरणाचे अधिकारक्षेत्र:--

तक्रारदार असे घोषित करतो की दाव्याची विषयवस्तू नियामक प्राधिकरणाच्या अधिकारक्षेत्रात येते.

२. प्रकरणाची वस्तुस्थिती :--

(तक्रारदारासाठी वस्तुस्थिती व करणे यांचे संक्षिप्त विवरणपत्रे)

५. मागितलेला अनुतोष:--

वरील परिच्छेद ४ मध्ये नमूद केलेली वस्तुस्थिती लक्षात घेता, तक्रारदार पुढील अनुतोषासाठी (अनुतोषांसाठी) विनंती करत आहे.

अनुतोषांच्या आणि कायदेशीर तरतुदींच्या (कोणतीही असल्यास आधारावर विशिष्ट मागणीचे अनुतोष)

६. पुढील बाबीसाठी विनंती केला असल्यास, अंतरिम आदेश:-

तक्रारीवरील अंतरिम निर्णय प्रलंबित असल्यास तक्रारदार पुढील अंतरिम आदेश देण्याची मागणी करतो / करत आहे (येथे कारणासह विनंती केलेल्या अंतरिम आदेशाचे स्वरूप दयावे.)

७. तक्रारदाराची कोणत्याही इतर न्यायालय इत्यादींमध्ये कोणतेही याबाबत प्रकरण प्रलंबित नाही:--

तक्रारदार पुढेअसे घोषित करत आहे की, ज्याबाबत तक्रार करण्यात आली आहे ते प्रकरण कोणत्याही न्यायालयासमोर किंवा इतर कोणत्याही प्राधिकाऱ्यासमोर किंवा इतर कोणत्याही न्यायाधिकरणासमोर/न्यायाधिकरणांसमोर प्रलंबित नाही.

८. नियम २३ च्या पोट-नियम (१) च्या अनुसार शुल्काबाबतच्या बँकेच्या धनाकर्षीचा तपशील:--

(एक) रक्कम

(दोन) ज्यावर धनाकर्ष काढण्यात आला आहे त्या बँकेचे नाव

(तीन)दर्शनी धनाकर्षाचा क्रमांक:--

९. जोडपत्राची सूची:--

(तक्रारदाराकडील जोडपत्रांच्या तपशीलाचा विनिर्देश करा)

सत्यापन

मी,.....तक्रारदार (ठळक अक्षरात नाव).....

यांचा मुलगा/मुलगी, याद्वारे सत्यापित करत आहे की, परिच्छेद (१ ते ९) यातील माहिती माझ्या माझ्या वैयक्तिक माहितीनुसार आणि विश्वासानुसार सत्य आहे आणि मी कोणतीही महत्वाचे तथ्य/तथ्ये लपविलेली नाहीत.

ठिकाण:--

दिनांक:--

तक्रारदाराची/तक्रारदारांची स्वाक्षरी

नमुना "म"

(नियम २४(१) पहा)

अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडे अर्ज करणे

अधिनियमाच्या कलम ३१ तसेच ७१ खाली भरपाईबाबत दावा

१.अभिनिर्णय अधिकाऱ्याच्या कार्यालयीन उपयोगासाठी :--

अभिनिर्णय अधिकाऱ्याच्या कार्यालयीन उपयोगासाठी:अर्ज दाखल केल्याचा दिनांक:--

टपालाद्वारे प्राप्त झाल्याचा दिनांक:--

अर्ज क्रमांक:--

स्वाक्षरी:--

प्राधिकृत अधिकारी:--

अभिनिर्णय अधिकाऱ्याच्या कार्यालयामध्ये (ठिकाण).....अर्जदार (अनेक अर्जदार)

आणि

.....उत्तरवादी (अनेक उत्तरवादी) यांच्या दरम्यान

दाव्याचा तपशील

१)अर्जदाराचा/अर्जदारांचा तपशील

(एक) अर्जदाराचे नाव

(दोन) अर्जदारांचे विद्यमान कार्यलय व निवासस्थानाचा पत्ता

(तीन)सर्व नोटीसा बजावण्यासाठीचा पत्ता

(चार) वेश्म, भूखंड किंवा इमारतीच्या वाटपग्राहींचा तपशील

२.प्रतीवादींचा तपशील :

(एक)प्रतीवादीचे नाव/उत्तरवादींचे नावे :

(दोन)प्रतीवादीच्या कार्यालयाचा पत्ता :

(तीन)सर्व नोटीसा बजावण्यासाठीचा पत्ता:

(चार)प्रकल्पाचा नोंदणी क्रमांक व पत्ता:

३.अभिनिर्णय अधिकाऱ्याचे अधिकार क्षेत्र:

अर्जदार असे घोषित करत आहे की, दाव्याची विषयवस्तु अभिनिर्णय अधिकाऱ्याच्या अधिकार क्षेत्रात येते.

४.प्रकरणाची वस्तुस्थिती:

(प्रवर्तकाविरुद्धच्या दाव्याचा वस्तुस्थितीचे व कारणांचे संक्षिप्त विवरण द्यावे.)

५. मागितलेली भरपाई:

वरील परिच्छेद ४ मध्ये नमूद केलेली वस्तुस्थिती लक्षात घेता पुढील भरपाई साठी अर्जदार विनंती करत आहे.

(मागणीची मागण्यांची कारणे स्पष्ट करून मागणी केलेली नुकसान भरपाईची रक्कम/रक्कमा आणि कोणत्याही असल्यास, आधारभूत कायदेशीर तरतुदी खाली निनिर्दिष्ट करा.)

६.अन्य कोणतेही न्यायालय, इत्यादीकडे प्रलंबित नसलेली मागणी :

अर्जदार आणखी असेही घोषित करतो की, ज्या प्रकरणांच्या संबंधात हे अपील करण्यात आले आहे ते प्रकरण कोणत्याही न्यायालयापुढे किंवा अन्य कोणत्याही प्राधिकरणापुढे किंवा अन्य कोणत्याही न्यायाधिकरणापुढे (न्यायाधिकरणांपुढे) प्रलंबित नाही.

७. नियम २४ च्या पोट-नियम (१) च्या संदर्भात शुल्काच्या बाबतीत, बँक धनाकर्षाचा तपशील :

(एक) रक्कम

(दोन) ज्या बँकेवर काढलेला आहे त्या बँकेचे नाव

(तीन)दर्शनी धनाकर्ष क्रमांक

८.सहपत्रांची यादी:

(अर्जासोबत जोडलेल्या सहपत्रांचा तपशील विनिर्दिष्ट करावा.)

सत्यापन

मी,------(ठळक अक्षरात संपूर्ण नाव)-----यांचा मुलगा/यांची मुलगी, अर्जदार, याद्वारे असे सत्यापित करतो की, परिच्छेद (१ते८) मधील मजकूर माझ्या वैयक्तिक माहितीप्रमाणे व विश्वासाप्रमाणे खरा आहे आणि मी कोणतेही महत्वाचे तथ्य (तथ्ये) दडपून ठेवलेले नाही.

ठिकाण :

दिनांक : अर्जदाराची (अर्जदारांची) स्वाक्षरी

जोडपत्र 'अ'

प्रवर्तक व वाटपग्राही यांच्या मध्ये करण्यात यावयाच्या करारनाम्याचा आदर्श नमुना

(नियम १० (१) पहा)

स्पष्टीकरणात्मक टीप

हा करारनाम्याचा केवळ एक आदर्श नमुना असून, प्रत्येक प्रकरणाची तथ्ये व परिस्थिती विचारात घेऊन प्रत्येक प्रकरणामध्ये त्या नमुन्यामध्ये सुधारणा करता येईल आणि तो अनुकूल करून घेता येईल, परंतु कोणत्याही प्रसंगी, या अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार सांविधिअनुसरून आहेत व बंधनकारक आहेत अशी, त्या खंडांमध्ये नमूद केलेली बाब व सारभूत गोष्ट, वाटपग्राही व प्रवर्तक यांच्यामध्ये करावयाच्या प्रत्येक वैयक्तिक करारनाम्यामध्ये ठेवण्यात येईल. या सांविधिक व बंधनकारक शर्तीमधील कोणतेही विचलन किंवा तफावत, ही स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ याच्या तरतुदींच्या अधिकाराच्या बाहेरील असेल आणि म्हणून ते पक्षकारांवर बंधनकारक व अंमलबजावणीयोग्य असणार नाहीत.

करारनाम्याचा आदर्श नमुना

सदर करारनामा, आज दिनांक...../...../२०.....रोजीयेथे, 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-जिल्ह्यामध्येयेथे स्थित असलेल्या वचौरस मीटर किंवा त्या जवळपास क्षेत्रफळ असणाऱ्या व यात याखाली दिलेल्या पहिल्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केलेल्या जमिनीचा तुकडा किंवा खंड (यात यापुढे जिचा निर्देश “उक्त 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 भाडेपट्ट्याद्वारे/ भाडेपट्टा करारनाम्याद्वारे व त्यान्वये, पट्टाकार,.....येथे स्थित असलेल्या,.....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 “उक्त जमीन” असा करण्यात आला आहे.) तुकडा किंवा खंड याबाबतीत, प्रति वर्ष/ महिना रुपये.....इतक्या भाड्याने आणि उक्त भाडेपट्ट्यामध्ये/ भाडेपट्ट्याच्या करारनाम्यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या अटी व शर्तींवर 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/ इमारती 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/ मुखत्यारनाम्याद्वारे दिनांक/...../२०.....रोजी करण्यात आलेल्या मूळ मालकाने नोंदणी उप-जिल्हांच्यामध्ये स्थित असलेल्याचौरस मीटर

किंवा त्या जवळपास क्षेत्रफळ असलेल्या व यात याखाली पहिल्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केलेल्या पूर्ण मालकीच्या जमिनीच्या (यात यापुढे जिचा निर्देश "उक्त 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 उक्त जमिनीवर इमारती बांधण्याकरिता हक्कदार आहेत आणि त्यास तशी परवानगी दिलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी उक्त जमीन विक्रेता/ पट्टाकार, मूळ मालक/ प्रवर्तक यांच्या कब्जात आहे.

आणि ज्याअर्थी प्रवर्तकाने उक्त 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 बांधकामाच्याटप्प्यामधीलवेश्म क्रमांक.....मजल्यावर (उक्त वेश्म म्हणून निर्दिष्ट केल्यानंतर)इमारतीच्या..... विंगमध्ये (भागामध्ये) यापुढे उक्त “इमारत” असा निर्देश केला आहे.) वाटपग्राहीस देऊ केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने परिषदेच्या नोंदणीकृत वास्तुविशारद किंवा वास्तुविशारद यांच्या बरोबर एक प्रमाणभूत करार केला आहे आणि असा करार परिषद किंवा वास्तुविशारद यांनी विहित केलेल्या करारनाम्यानुसार केला आहे.

आणि ज्याअर्थी प्रवर्तकाने इमारतीच्या संरचनात्मक आराखडा (संकल्पचित्र) आणि आरेखने तयार करण्यासाठी स्थापत्य अभियंत्याची नेमणूक केली आहे.

आणि प्रवर्तकाने इमारत/ इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत वास्तुशास्त्रज्ञ आणि **स्थापत्य** अभियंता यांच्याकडून व्यावसायिक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केले आहे.

आणि ज्याअर्थी, विकास करारनामा/ मुखत्यारनामायाच्या आधारे केवळ प्रवर्तकास उक्त जमिनीवर बांधकाम करावयाच्या इमारतीतील वेश्म (सदनिका) विकण्याचा आणि त्याच्याशी संबंधित विक्री किंमत 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 विनिर्देशके आणि स्थावर मालमत्ता (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ (यापुढे "उक्त अधिनियम" असा निर्देश केला आहे) आणि त्याखाली केलेले नियम या अन्वये विनिर्दिष्ट केले असेल, असे अन्य दस्तऐवज प्रवर्तकाकडून वाटप ग्राहीने मागणी केलेली आहे आणि प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस निरीक्षणासाठी दिलेली आहेत;

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाच्या मुखत्याराने किंवा अधिवक्त्याने दिलेल्या मालकी हक्काच्या प्रमाणपत्राच्या प्रती ज्यावर सदनिकांचे बांधकाम करण्यात आले आहे किंवा बांधकाम करावयाचे आहे. अशा उक्त जमिनीवरील प्रवर्तकाच्या मालकी हक्काचे स्वरूप दर्शविणारी मालमत्ता पत्रिका किंवा गाव नमुने सहा किंवा सात आणि बारा यांचा उतारा किंवा इतर कोणताही संबद्ध महसूली अभिलेख यासोबत जोडलेले आहेत आणि अनुक्रमे जोडपत्र 'क' व 'ख' म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

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

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

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे वाटपग्राहीद्वारे खरेदी करावयाच्या सदनिकांचे (वेश्माचे) नकाशे आणि विनिर्देशके यांच्या प्रती यासोबत जोडण्यात आलेल्या आहेत आणि ते ड-१ म्हणून चिन्हीत केले आहे, आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून मान्यता देण्यात आली त्याप्रमाणे प्रती यासोबत जोडण्यात आल्या आहेत आणि त्या ड-२ म्हणून चिन्हीत केल्या 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 मिळविल;

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

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, तदनुसार, 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 मजल्यावरीलवेशम (अपार्टमेंट) क्रमांक च्या वाटपासाठी प्रवर्तकाकडे अर्ज केला आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्र चौ.मी. (.....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 व्हरांझ्याचे 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, उक्त अर्ज, घोषणापत्र व करारनामा यांवर भरवसा ठेवून, प्रवर्तक, यात यापुढे दर्शविलेल्या किंमतीस आणि अटी व शर्तीनुसार उक्त वाटपग्राहीस

उक्त वेश्माची विक्री करण्यास सहमत आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदर विलेख (करार) करण्यापूर्वी, वाटपग्राहीने, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस विक्री करण्याचे मान्य केलेल्या वेश्माच्या विक्री किंमतीचे आंशिक प्रदान असणारी रूपये.....(रूपये.....) फक्त इतकी रक्कम, आगाऊ रक्कम किंवा इसान्याची 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, यातयापुढे दर्शविलेल्या रितीने विक्रीच्या किंमतीपैकी शिल्लक रक्कम प्रदान करण्याचे मान्य केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने,.....येथील स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकारी यांच्याकडेक्रमांक.....यासह अधिनियमाच्या तरतुदीअन्वये केलेली प्रकल्पाची नोंदणी केली आहे;

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

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

१. प्रवर्तक, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाचे वेळोवेळी मान्य केलेले नकाशे , संकल्पचित्रे व विनिर्देश यांस अनुसरून, उक्त जमिनीवरतळघर व तळमजला/ स्टील्ट क्षेत्र,/.....पोडियम ववरील 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 करून, 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.....इमारतीमधील मजल्यावरील चौ.मी.चटई क्षेत्राची..... प्रकारची.....क्रमांकांची एक सदनिका (यात यापुढे जिचा निर्देश 'सदनिका' असा केला आहे.) आणि या सोबतच्या चिन्हित जोडपत्र 'क' मधीलसह रु..... एवढ्या विक्री किंमतीस इमारतीमधील सामाईक क्षेत्र व जागेतील असंग्न सुविधा, या सोबतच्या दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केल्याप्रमाणे, इमारतीमधील सामाईक/ मर्यादित क्षेत्रे व सुविधा, त्यांचे स्वरूप, 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 स्टीलट 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 स्टीलट आणि/ किंवापोडियम आणि/ किंवा वाहनतळाची मोकळी जागा असलेली कार वाहनतळ जागा धारण क्र. विकत घेण्याची संमती देत आहे.

१.ब वाहनघर/ वाहनतळाच्या जागेसह वेश्मेची एकूण मोबदला रक्कम रु.....इतका आहे.

१.क वाटपग्राही याद्वारे हा करार निष्पादित करण्याच्या दिनांकास किंवा त्यापूर्वी 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 करण्याची वेळी 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, उद्वाहणे, 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 उद्वाहणे, 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 सोपोवतेवेळीच्या दिनांकापर्यंत (प्रवर्तकाद्वारे 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 वृद्धि मुक्त, बचत करणारी आणि वेळोवेळी सक्षम प्राधिकरण, स्थानिक मंडळे / शासन यांच्याद्वारे आकारण्यात येतील असे किंवा लादलेले आकार आणि किंवा अन्य कोणतेही वाढीव शुल्क हे सक्षम प्राधिकरणाला देय असलेल्या विकास शुल्कामुळे वाढीव देय असलेली वृद्धि / वाढ खेरीज करुन आहे. प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकरण, इ.द्वारे 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, वाटपग्राहीद्वारे प्रदान करावयाच्या हप्त्यांचा, प्राबल्य असलेल्या संबंधित हप्त्याच्या कालावधीसाठी दरवर्षी ----% दराने आगाऊ प्रदान करण्यासाठी सूट देण्यास मुभा देईल. प्रवर्तकाने, वाटपग्राहीला, सूट मान्य करण्याची तरतुद 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, बदलाचा तपशील सादर करून सक्षम प्राधिकरणाद्वारे भोगवटा प्रमाणपत्राला* मंजूरी देण्यात येईल. चटई क्षेत्रासाठी प्रदान करावयाची एकूण किंमतीची प्रवर्तकाद्वारे 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 मागणी करील, हे सर्व द्रव्यविषयक समायोजने, या करारातील खंड १.२ मध्ये मान्य केल्याप्रमाणे प्रती चौरस फूट, 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 / तिच्याद्वारे 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 याद्वारे 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 करित आहे.

२.२ मुदत हे प्रवर्तक तसेच वाटपग्राही व्यक्तीचे मूलतत्त्व आहे. प्रवर्तक, प्रकल्प पूर्ण करण्याकरिता आणि वाटपग्राही व्यक्तीस (वेश्म / भूखंड) आणि भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र किंवा यथास्थिति, दोन्ही प्राप्त झाल्यानंतर, वाटपग्राही व्यक्तीच्या 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 याद्वारे घोषित करित आहे की, उक्त 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 नियमावलीच्या फेरबदलावर भविष्यात उपलब्ध असलेल्या अपेक्षित वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकावर आधारित वापर करण्याचे नियोजन करित आहे. प्रवर्तक, उक्त प्रकल्पामध्ये उक्त जमिनीवर त्याच्याकडून वापरावयाचा प्रस्तावित केलेला ----- चटई क्षेत्र निर्देशांक उघड करित 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 करित आहे.

४. प्रवर्तक, याद्वारे मान्य करित आहे की, वाटपग्राही व्यक्तींना वेश्माचा ताबा सोपविण्यापुर्वी, उक्त इमारतींच्या किंवा विंगच्या उक्त बांधकामाच्या भाडेपट्ट्यांच्या अभिहस्तांतरणपत्राचे / अभिहस्तांकनपत्राचे निष्पादन करण्यापुर्वी, कोणत्याही प्रसंगी, किंवा उक्त जमिनीवर बांधावयाच्या वाटपग्राही व्यक्तींकडून, स्थापन करण्यात आलेल्या निगम निकायाच्या वेश्मांच्या / दुकानांच्या / इमारतीमधील / विंगमधील मोटार घराच्या (यात यापुढे ज्याचा निर्देश "संस्था" / "मर्यादित कंपनी" असा करण्यात आला आहे) वाटपग्राही व्यक्तींच्या नावे उक्त इमारतीच्या / विंगच्या उक्त संरचनेमधील त्याच्या स्वामित्वहक्काचे स्वरूप तसेच भार, कोणताही असल्यास, कोणताही हक्क, स्वामित्वहक्क, उक्त इमारतीच्या / विंगच्या संरचनेमधील किंवा त्यावरील कोणत्याही पक्षकाराचे हितसंबंध किंवा दावा यांसह, संपूर्ण आणि सत्य माहिती उघड करील, आणि व्यवहार्य असेल तितपत, उक्त इमारतीची / विंगची उक्त संरचना सर्व भारांपासून मुक्त आहे याची आणि विक्रेता / पट्टाकार / मूळ मालक / प्रवर्तक यांचे उक्त इमारतीच्या / विंगच्या उक्त संरचनेचे निरपवाद, स्पष्ट आणि पणनयोग्य स्वामित्व हक्क आहेत / असतील याची खातरजमा करील यामुळे त्यास प्रवर्तकाकडून उक्त इमारतीच्या / विंगच्या उक्त संरचनेच्या अभिहस्तांतरणपत्राचे निष्पादन उक्त

संस्थेच्या / मर्यादित कंपनीच्या नावे करणे, उक्त इमारतीच्या किंवा विंगच्या संबंधात भोगवटा प्रमाणपत्र / बांधकाम पूर्णतेचे प्रमाणपत्र मिळाल्यापासून दोन महिन्यांच्या आत किंवा अशी इमारत किंवा विंग मध्ये एकूण किमान ६० टक्के एकूण वाटपग्राही व्यक्तींना ताबा घेतला आहे हे प्राप्त झाले आहे आणि प्रवर्तकाला अशा वाटपग्राही व्यक्तींचा संपूर्ण मोबदला प्राप्त झाला आहे यापैकी जे आधी घडेल त्यानंतर, निरपवाद, स्पष्ट आणि पणनयोग्य स्वामित्व हक्कासह उक्त संस्थेला / मर्यादित कंपनीला उक्त संरचनेचे अभिहस्तांतरण करणे, ती भाडेपट्ट्याने देणे शक्य होईल.

५. प्रवर्तक याद्वारे मान्य करित आहे की, सर्व संस्था किंवा मर्यादित कंपनी यांनी त्यांचे सदस्य म्हणून, स्थापन केलेल्या शिखर मंडळाला उक्त जमिनीचा ताबा सोपविण्यापुर्वी, आणि उक्त जमिनीवर बांधावयाच्या प्रत्येक इमारतीकरिता / विंगकरिता स्थापन करण्यात आलेल्या संस्थेद्वारे किंवा मर्यादित कंपनीद्वारे स्थापन करावयाच्या शिखर मंडळाच्या नावे (यात यापुढे ज्याचा निर्देश "शिखर मंडळ" किंवा "महासंघ" किंवा "धारण कंपनी" असा करण्यात आला आहे) उक्त जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे अभिहस्तांतरणपत्र / अभिहस्तांकन पत्र निष्पादित करण्यापुर्वीच्या कोणत्याही प्रसंगी, तो कोणताही हक्क, स्वामित्व हक्क, उक्त जमिनीमधील किंवा जमिनीवरील कोणत्याही पक्षकाराचे हितसंबंध किंवा दावा यांसह, उक्त जमिनीबाबतच्या त्याच्या स्वामित्व हक्काच्या स्वरूपाची तसेच भारांची माहिती उघड करील आणि व्यवहार्य असेल तितपत, उक्त जमीन सर्व भारांपासून मुक्त आहे याची आणि उक्त जमिनीचा, निरपवाद स्पष्ट व पणनयोग्य स्वामित्वहक्क विक्रेता / पट्टाकार / मुळ मालक / प्रवर्तक याच्याकडे आहे / असणार आहे याची खातरजमा करील यामुळे; उक्त जमिनीवर बांधलेल्या इमारतीच्या किंवा विंगच्या शेवटच्या वेश्म वाटपग्राही व्यक्तीच्या (व्यक्तीच्या) संस्थेच्या किंवा कंपनीच्या नोंदणीच्या दोन महिन्यांच्या आत, उक्त शिखर मंडळाच्या / महासंघाच्या / धारण कंपनीच्या नावे प्रवर्तकाकडून उक्त जमिनीच्या भाडेपट्ट्याच्या अभिहस्तांतरणपत्राच्या / अभिहस्तांकनपत्राच्या निष्पादनावर उक्त शिखर मंडळाला / महासंघाला / धारण कंपनीला निरपवाद / स्पष्ट /

पणनयोग्य स्वामित्व हक्कासह उक्त जमिनीचे अभिहस्तांतरण करणे / अभिहस्तांकन करणे त्यास शक्य होईल.

६.१ वाटपग्राही व्यक्ती, प्रवर्तकाला वाटपग्राही व्यक्तीकडून (व्यक्तीकडून) ज्या दिनांकास उक्त रक्कम देय असेल अशा दिनांकापासून या कराराच्या अटीअन्वये वाटपग्राही व्यक्तीकडून प्रवर्तकाला देय व प्रदेय असलेल्या सर्व रकमांवर दरवर्षी ----- दराने व्याज देण्यास संमती देत आहे.

६.२ वरील उपखंड (एक) च्या बाबतीत, आकारावयाच्या व्याजाच्या प्रवर्तकाच्या हक्कास बाध न आणता, या करारांन्वये (संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून आकारण्यात येणा-या करांचा त्याचा / तिचा प्रमाणशीर हिस्सा किंवा इतर जावक रकमा यांसह) वाटपग्राही व्यक्तीकडून प्रवर्तकाला देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम देय दिनांकास प्रदान करण्यास कसूर करणा-या वाटपग्राही व्यक्तीसंबंधीचा, आणि यात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग करणा-या वाटपग्राही व्यक्तीसंबंधीचा, हा करार प्रवर्तक स्वतःच्या मताने समाप्त करण्यास हक्कदार असेल:

६.३ 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 ई-मेल पत्त्यावर ई-मेलद्वारे वाटपग्राही व्यक्तीला लेखी नोटीस सात 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.

६.४ 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 सहा महिन्यांच्या कालावधीत, वाटपग्राही व्यक्तीने प्रवर्तकाला आतापर्यंत दिलेल्या वेश्माच्या विक्री किंमतीच्या हप्त्यांच्या रकमेचा परतावा करील मात्र प्रवर्तक, अशा प्रकारे केलेल्या परताव्याच्या रकमेवर वाटपग्राही व्यक्तीस कोणतेही व्याज देण्यास जबाबदार असणार नाही.

७. 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 "ड." मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या आहेत.

८. 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 करित असेल किंवा हयगय करित असेल तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याच्या दिनांकापासून व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याच्या दिनांकापर्यंत यातील वरील खंड (६) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने, प्रवर्तक, वेश्माच्या संबंधात वाटपग्राही व्यक्तीकडून अगोदरच मिळालेल्या रकमेचा मागणीवरून परतावा करण्यास जबाबदार असेल.

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

(एक) पोलाद, इतर बांधकाम साहित्य, पाणी किंवा वीज पुरवठा यांची अनुपलब्धता;

(दोन) युद्ध, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती;

(तीन) 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.

१०.१ ताबा घेण्यासाठी कार्यपध्दती :- प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र * मिळविल्यावर, अशी नोटीस दिल्याच्या दिनांकापासून ३ (तीन) महिन्यांच्या आत करावयाच्या या करारनाम्याच्या अटीनुसार, वाटपग्राहीला [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा लेखी स्वरूपात देऊ करील आणि प्रवर्तक, वाटपग्राहीला [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा देईल. प्रवर्तक, त्यांच्या वतीने, कोणत्याही तरतुदींची, औपचारिक बाबींची, कागदपत्रांची, पूर्तता करण्यात कसूर झाल्यास वाटपग्राहीची क्षतिपूर्ती 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 स्वरूपात ताबा देऊ करील.

१०.२ वाटपग्राही, प्रवर्तकाने, उक्त वेश्म, वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहेत असे कळविणारी लेखी नोटीस दिल्यापासून १५ दिवसांच्या आत, वेश्माचा ताबा देईल.

१०.३ [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा घेण्यात वाटपग्राहीने कसूर करणे : खंड १०.१ नुसार, प्रवर्तकाकडून लेखी सूचना प्राप्त झाल्यावर, वाटपग्राही, या करारनाम्यात विहित केल्याप्रमाणे आवश्यक ती क्षतिपूर्ती, हमी व असे अन्य दस्ताऐवज करून दिल्यावर प्रवर्तकाकडून [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा घेईल, आणि प्रवर्तक, वाटपग्राहीला [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा देईल. जर वाटपग्राहीने खंड १०.१ मध्ये तरतूद केलेल्या मुदतीत ताबा घेण्यात कसूर केल्यास, असा वाटपग्राही, लागू असेल त्याप्रमाणे देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमितपणे पात्र असेल.

१०.४ जर वाटपग्राहीला वेश्माचा ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत, वेश्मामध्ये किंवा ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेल्या साहित्यामध्ये कोणतीही दोष असल्याचे त्याने, प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिले असेल तर, जेथे शक्य असेल तेथे, प्रवर्तकाकडून त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने असे दोष दूर करण्यात येतील आणि असे दोष दूर करणे शक्य

नसेल त्याबाबतीत, वाटपग्राही, असे दोष किंवा बदल यांसाठी वाटपग्राहीची (वाटपग्राहीची) नुकसानभरपाई मिळण्यास 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.

११. 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.

१२. वाटपग्राही, इमारतीमधील वेश्मिकांच्या इतर वाटपग्राहीसह (वाटपग्राहीसह) प्रवर्तक ठरवील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यामध्ये व तिची नोंदणी करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि या प्रयोजनार्थ, प्रस्तावित संस्थेच्या उप-विधिसह 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. यथास्थिती सहकारी संस्था किंवा कंपनीचा निबंधक किंवा अन्य कोणताही सक्षम प्राधिकारी याद्वारे 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.

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

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

१३.३ सदनिका वापरण्यासाठी किंवा तिचा ताबा घेण्यासाठी तयार आहे अशा प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहीस देण्यात आलेल्या लेखी नोटीशीनंतर १५ दिवसांच्या आत, वाटपग्राही, उक्त 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 उक्त 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/भाडेपट्ट्याचे अभिहस्तांकन करेपर्यंत ती रक्कम प्रवर्तकाकडे राहिल. भाडेपट्ट्यांच्या इमारती किंवा तिच्या भागाच्या संरचनेकरिता निष्पादित केलेले असे अभिहस्तांतरण/अभिहस्तांतरणा

वरील उपरोक्त ठेवी (यासाठी या करारात कमी वजातीची तरतूद केली आहे.) संस्था किंवा यथास्थिती मर्यादित कंपनीच्या प्रवर्तकाला प्रदान करण्यात येईल. वाटपग्राही असे तात्पुरते मासिक अंशदान व देण्यांच्या प्रमाणातील हिस्सा, आगाऊ, प्रत्येक महिन्याच्या ५ तारखेला, नियमितपणे अदा करण्याचे हाती घेईल. व तो कोणत्याही कारणामुळे रोखून ठेवणार नाही. असे संमत करण्यात येत आहे की, वाटपग्राहीने देण्यांचे प्रदान वेळेवर केले नाही किंवा प्रदाने करण्यास कसून केली तर वाटपग्राहीच्या वतीने कसूर केल्याचे मानण्यात येईल व करारामध्ये अंतर्भूत असलेल्या अटी व शर्तीनुसार प्रवर्तक हा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल.

१५. वाटपग्राही उक्त जागेचा कब्जा मिळाल्यावर किंवा मिळण्याअगोदर प्रवर्तकाकडे 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.....

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

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

१८.१ प्रवर्तकाचे प्रतिनिधित्व आणि आश्वासने:

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

(एक) प्रवर्तकाकडे या करारनाम्यास जोडलेल्या मालकी हक्क अहवालामध्ये घोषित केल्याप्रमाणे उक्त जमिनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्रीयोग्य मालकीहक्क आहे आणि उक्त जमिनीवर विकासकामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत आणि प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीकरिता उक्त 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 उक्त जमिनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.

(चार) मालकी हक्क अहवालात प्रकट केलेल्या व्यतिरिक्त उक्त जमिनीच्या किंवा प्रकल्पाच्या बाबतीत कोणत्याही न्यायालयात कोणताही वाद प्रलंबित नाही.

(पाच) प्रकल्पाच्या, उक्त जमिनीच्या आणि उक्त इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दिलेल्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने वैध आणि विद्यमान आहेत. कायद्याची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या उक्त जमिनीच्या व उक्त इमारतीच्या/भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने द्यावयाच्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने कायद्याची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून मिळविले जातील आणि, प्रकल्पाच्या, उक्त जमिनीच्या इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) व सामाईक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायदांचे 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, उक्त 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, वाटपग्राहीच्या संघास संरचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करून देते वेळी, वाटपग्राहीच्या 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, उक्त 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.

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

(एक) ज्या तारखेस वेश्माचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून वेश्म वाटपग्राही स्वतःच्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवणे आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये जी नियम, विनियम किंवा उप-विधी या विरुद्ध 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 स्वरूपाच्या 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 पोहोचेल तर त्याबाबतीत वाटपग्राही उल्लंघनाच्या परिणामांस जबाबदार असेल.

(तीन) उक्त सदनिकेची सर्व अंतर्गत दुरुस्ती ही, त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने करील आणि सदनिका प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याचिस्थितीत ठेवील आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनियम आणि उप विधी यांविरुद्ध सदनिका ज्या

इमारतीत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा सदनिकेमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा सदनिकेला कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहचविणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतूदीचे उल्लंघन 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 विशेषतः 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 कॉंक्रीट सिमेंट (आरसीसी), पर्डीज किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नी लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहचविणार नाही.

(पाच) उक्त 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 करू नये किंवा करण्यास परवानगी देऊ नये.

(सहा) उक्त 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 पूर्णतः चुकती केली जाईपर्यंत आणि वाटपग्राहीला या करारातील कोणत्याही अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्याबद्दल किंवा अनुपालन न केल्याबद्दल दोषी धरण्यात आले नसले तरी आणि वाटपग्राहीने प्रवर्तकाला लेखी सूचना दिल्याखेरीज वाटपग्राही हा सदनिका भाड्याने, पोट-भाड्याने 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 किंवा 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 वापरासंबंधात संस्थेने/मर्यादित कंपनीने/शिखर मंडळ/महासंघाने घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तीचेही 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 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, उक्त जमीन व तिचा कोणताही भाग यांची स्थिती व परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी वेळेत करण्याकरिता परवानगी देईल.

१९. 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.

२०. या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा, उक्त वेश्मिका/सदनिका किंवा उक्त भूखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायदांतर्गत 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 उक्त जमीन शिखर संस्था/महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरित केली जाईपर्यंत सर्व मोकळ्या जागा, वाहनतळाच्या जागा, सभाकक्ष, जिने, सज्जे, मनोरंजनाच्या जागा प्रवर्तकाच्या मालमत्तेत राहतील.

२१. 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.

२२. बंधनकारक परिणाम

प्रवर्तकाने, वाटपग्राही व्यक्तीस हा करारनामा अग्रेषित करून, प्रथमतः वाटपग्राही व्यक्तीस प्रदानार्थ योजना प्राप्त झाल्यापासून ३० (तीस) दिवसांच्या आत देय असलेल्या रकमांबरोबरच सर्व अनुसूच्यांसह हा करारनामा वाटपग्राही स्वाक्षरी करून 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 वाटपग्राहीने (वाटपग्राहीनी) हा करारनामा प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत, प्रवर्तकास निष्पादित करून 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.

२३. संपूर्ण करार :-

हा करार, त्याच्या अनुसुचींसह यातील विषयवस्तुच्या संबधातील पक्षकारांमधील संपूर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थिती, 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.

२४. सुधारणा करण्याचा अधिकार :-

या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येईल.

२५. 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 विरुद्ध 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.

२६. 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 यथास्थिती, लागू असलेल्या कायद्याशी सुसंगत करून काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरीत तरतुदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैद्य ठरतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.

२७. करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिस्स्याची 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.

२८. अतिरिक्त हमी :-

दोन्ही पक्षकार मान्य करीत आहेत की, या कराराच्या तरतुदी किंवा यामध्ये पूर्वकल्पित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक करण्यासाठी वाजवीरित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे, यामध्ये विशेषतः 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.

२९. 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.

३०. वाटपग्राही व्यक्ती आणि / किंवा प्रवर्तक नोंदणी अधिनियमात विहित केलेल्या कालमर्यादेत नोंदणीच्या योग्य नोंदणी कार्यालयामध्ये हा करार तसेच भाडेपट्ट्याचे अभिहस्तांतरणपत्र / अभिहस्तांकनपत्र सादर करील आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहिल आणि त्याचे निष्पादन दाखल करून घेईल.

३१. या करारात पूर्वकल्पित केल्याप्रमाणे वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांच्यावर बजावावयाच्या सर्व नोटीशी या वाटपग्राही व्यक्ती किंवा प्रवर्तक यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या त्यांच्या पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने किंवा 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 यथास्थिती, वाटपग्राही व्यक्तीला ती प्राप्त झाली असल्याचे मानण्यात येईल.

३२. 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.

३३. नियामक कायदा :-

या करारनाम्यान्वये किंवा त्यातून उद्भवणारे, पक्षकारांचे हक्क व आबंधने यांचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायदांनुसार 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 सहाय्य केल्या आहेत.

उपरिनिर्दिष्ट पहिली अनुसूची

पूर्ण मालकीच्या / भाडेपट्ट्याच्या जमिनीचे वर्णन व इतर सर्व तपशील.

याशिवाय, अभिन्यासाच्या बाबतीत, प्रवर्तक, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३ च्या पोट-कलम (३) (क) (ख) (ग) व (घ) यांमध्ये निर्दिष्ट केलेले सर्व तपशील देखील उघड करील.

उपरिनिर्दिष्ट दुसरी अनुसूची

कलम ९ च्या पोट-कलम (२) मध्ये निर्दिष्ट केलेली सामाईक क्षेत्रे व सुविधा / मर्यादित सामाईक क्षेत्रे व सुविधा यांचे स्वरूप, 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 करून सुपूर्द केले :-

१. नाव -----

२. सही -----

१. नाव -----

२. सही -----

उपरिनामित, प्रवर्तक

(१) -----

(२) ----- यांनी,

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

(१) -----

(२) -----

प्रवर्तक,

(१) -----

(अधिकृत स्वाक्षरी) साक्षीदार :

नाव :

स्वाक्षरी :

नाव :

स्वाक्षरी :

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

अनुसूची "क"

कृपया, छायाचित्र
चिकटवावे व
छायाचित्रावर
स्वाक्षरी करावी.

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

जोडपत्र - ख

(उक्त जमिनीचा विक्रेता / पट्टेदार / मूळ-मालक / प्रवर्तक यांच्या मालकी हक्काचे स्वरूप दर्शविणाऱ्या मालमत्ता पत्रक किंवा उतारा गाव नमुना सहा किंवा सात आणि बारा किंवा कोणताही अन्य अभिलेख यांच्या प्रती)

जोडपत्र - क - १

(संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केल्याप्रमाणे, अभिन्यासाच्या आराखड्यांच्या प्रती)

जोडपत्र - क- २

(प्रवर्तकाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे अभिन्यासाचा आराखडा आणि त्यानुसार उक्त प्रकल्पाच्या जागेवर ज्या इमारतीचे बांधकाम करणे व त्यासाठी मोकळ्या जागा ठेवणे प्रस्तावित करण्यात आले असेल अशा आराखड्यांच्या प्रती)

जोडपत्र - ड - १

(प्रवर्तकाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे वाटपग्राहीने खरेदी करावयास संमती दिलेल्या वेश्माच्या आराखड्यांच्या व विनिर्दिष्ट बाबींच्या प्रती)

जोडपत्र - ड - २

(संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केल्याप्रमाणे वाटपग्राहीने खरेदी करावयास संमती दिलेल्या वेश्माच्या आराखड्यांच्या व विनिर्दिष्ट बाबींच्या प्रती)

जोडपत्र - इ

(वेश्मासाठी असलेल्या विनिर्दिष्ट बाबी व सोयीसुविधा)

इसारा रक्कम ठेव किंवा अर्ज शुल्क याबाबत या कराराच्या निष्पादनासाठी रुपये ----- एवढी रक्कम वरील वाटपग्राहीच्या नावे व त्याच्याकडून प्राप्त झाली.

मला प्राप्त झाली.

प्रवर्तक

महाराष्ट्र राज्याचे राज्यपाल यांच्या आदेशाने व नावाने,

रा.कों. धनावडे,

शासनाचे उपसचिव.