

“É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 18, 2017/“Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 1 RNI No. MAHBIL /2009/31733 Reg. No. MCS/173/2016-18

“É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ

+°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMÉ SÉÉ@ú--+

“É¹Ç 3,+ÆEðú 36(2)] ¶ÉÖGðý“ÉÉ@ú, BÊ|É±É 21, 2017/“Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 [ÉP¹äð 152 ÊEð“ÉiÉ : “û{É¹Ää 15.00

+°ÉÉvÉÉ@úhÉ Gð“ÉÉÆEðú 48

|ÉÉÊvÉÉPðíÉ |ÉEðÉ¶ÉxÉ

“É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉÉxÉä EäðpùO¹É +ÊvÉÊxÉ¹É“ÉÉÆx“É¹Éä iÉ¹ÉÉ@ú Eäð±Éä±Éä

(ÉÉMÉ BEð, BEð-+ +ÉÊhÉ BEð±É ¹ÉÉÆ“Év¹Éä |ÉÊ°Érù Eäð±Éä±Éä ÊxÉ¹É“É “É +Énäù¶É ¹ÉÉÆ ¹ÉÊiÉÊ@úCiÉ) ÊxÉ¹É“É “É +Énäù¶É.

MÉP½pÊxÉ“ÉÉÇhÉ Ê“É|ÉÉMÉ

“ÉÉnùÉ“É EðÉ“ÉÉ “ÉÉMÉÇ, ½ÖpiÉÉi“ÉÉ @úÉVÉMÉÖ“û SÉÉèEð, “ÉÆjÉÉ±É¹É,

“ÉÖÆ±É<Ç 400 032, ÊnùxÉÉÆEð 21 BÊ|É±É 2017.

+ÊvÉ“ÉÚSÉxÉÉ“iÉÉ“É@ú °ÉÆ{ÉnùÉ (Ê“ÉÊxÉ¹É“ÉxÉ “É Ê“ÉEðÉ°É) +ÊvÉÊxÉ¹É“É, 2016.

Gð. +É@ú<B. 2016/|É. Gð. 79/b÷Ò“½pÒ{ÉÒ-2,---“iÉÉ“É@ú °ÉÆ{ÉnùÉ (Ê“ÉÊxÉ¹É“ÉxÉ “É Ê“ÉEðÉ°É) +ÊvÉÊxÉ¹É“É,2016 ¹ÉÉS¹ÉÉ Eð±É“É 84 S¹ÉÉ{ÉÉä]ð-Eð±É“É (2) “ÉvÉÒ±É JÉÆb÷ (Eð) (EðJÉ), (EðMÉ) (JÉ) iÉä (Jð), (hÉEð) (iÉ), +ÉÊhÉ JÉÆb÷ (¹ÉSÉ) uùÉ@äú |ÉnùÉxÉ Eð@úh¹ÉÉiÉ +É±Éä±É¹É +ÊvÉEðÉ@úÉÆSÉÉ+ÉÊhÉ i¹ÉÉ±ÉÉ±ÉiÉÒiÉ i¹ÉÉ°É °É“ÉiÉÇ Eð@úhÉÉ¹ÉÉ <iÉ@ú °É“ÉÇ +ÊvÉEðÉ@úÉÆSÉÉ “É{É@ú Eð“ûxÉ,“É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ, |ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, +°ÉÉvÉÉ@úhÉ, |É. Gð. 175, ÊnùxÉÉÆEð 23 Êb÷°Éä±É@ú 2016 “Év¹Éä |ÉÊ°Érù ZÉÉ±Éä±É¹É ¶ÉÉ°ÉEðO¹É +ÊvÉ°ÉÚSÉxÉÉ, MÉP½pÊxÉ“ÉÉÇhÉ Ê“É|ÉÉMÉ Gð. +É@ú<B. 2016/|É. Gð. 79/ b÷Ò“½pÒ{ÉÒ-2, ÊnùxÉÉÆEð 23 Êb÷°Éä±É@ú 2016 +xÉÖ°ÉÉ@ú |ÉÉ{iÉ ZÉÉ±Éä±É¹É ½p@úEðiÉÒ “É °ÉÚSÉxÉÉ Ê“ÉSÉÉ@úÉiÉ PÉäiÉ±É¹ÉxÉÆiÉ@ú, “É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ, ¹ÉÉuùÉ@äú {ÉÖfðO±É ÊxÉ¹É“É“ÉEð@úÒiÉ +É½ä p:---

|ÉEð@úhÉ BEð

|ÉÉ@ÆúÊ“ÉEð

(1) °ÉÆÊiÉ{iÉ xÉÉ“É “É |ÉÉ@Æú|É.--- (1) ¹ÉÉ ÊxÉ¹É“ÉÆ°É, “É½pÉ@úÉ¹Àð “iÉÉ“É@ú °ÉÆ{ÉnùÉ (Ê“ÉÊxÉ¹É“ÉxÉ “É Ê“ÉEðÉ°É) (“iÉÉ“É@ú °ÉÆ{ÉnùÉ |ÉEð±{ÉÉÆSÉÒ xÉÉänùhÉÒ,“iÉÉ“É@ú °ÉÆ{ÉnùÉ BVÉÆjðÉÆSÉÒ xÉÉänùhÉÒ, ¹ÉÉVÉnù@ú +ÉÊhÉ °ÉÆEäðiÉ“iÉ³ýÉ“É@ú i¹ÉÉSÉä |ÉEðjðxÉ) ÊxÉ¹É“É, 2017 +°Éä “½phÉÉ“Éä.

(2) iÉä @úÉVÉ{ÉjÉÉiÉ |ÉÊ°Érù ZÉÉ±ÉÉÉS¹ÉÉ ÊnùxÉÉÆEðÉ°É +Æ“É±ÉÉiÉ ¹ÉäiÉÒ±É; {É@ÆúiÉÖ, Eäðpù °É@úEðÉ@úS¹ÉÉ °ÉÆ±ÉÆvÉ iÉ@úiÉÖnùÒ +Æ“É±ÉÉiÉ +ÊvÉ°ÉÚSÉxÉäS¹ÉÉ ÊnùxÉÉÆEðÉ{ÉÉ°ÉÚxÉ °ÉÆ±ÉÆÊvÉiÉ ÊxÉ¹É“É +Æ“É±ÉÉiÉ ¹ÉäiÉÒ±É.

2. ¹ÉÉJ¹ÉÉ.---(1) ¹ÉÉ ÊxÉ¹É“ÉÆ“Év¹Éä °ÉÆnù|ÉÉÇxÉÖ°ÉÉ@ú nÖù°É@úÉ +iÉÇ +{ÉäÊiÉiÉ xÉ°Éä±É iÉ@ú,--

(1)|ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+-48---1

2 “É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/“Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

(क)“अधिनयम” याचा अथर, iथावर संपदा (विनयमन व िवकास) अधिनयम, 2016 (2016 चा अधिनयम कर.16), असा आहे;

(ठ) “नमूना” याचा अर्थ, या िनयमांना जोडलेले नमूने, असा आहे;

(ड) “एफएसआय ि कवा चटईक्षेत्र ि नदऱशांक” यास, त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्याकोणत्याही कायाँान्वये केलेल्या बांधकाम िनयमांत, ि कवा बांधकाम उपिवधीत ि कवा ि विकास िनयंतर्ण ि विनयमांमध्ये जो अथर् नेमून िदला असेल, तोच अथर् असेल;

(ढ) “ िविध ंयवसायी” यास, अधिवक्ता अधिनयम, 1961 (1961 चा 25) यामध्ये जो अथर् नेमून िदला आहे, तोच अथर् असेल;

(ण) “सदीय” याचा अथर्, कलम 21 अन्वये नेमलेला ढािधकरणाचा सदीय, असा आहे;

(त) “िंथावर संपदा ढकऱपाचा टऱपा” यात एखादया इमारतीचा ि कवा बहिवध िवग असलेल्या ि कवा एखादया बहुमजली इमारती मधील िनधाऱरत मजऱयांचा समावेश होईल;

(थ) “पुनिर्वकास योजना” याचा अथर्, झोपडपऱ्ठी क्षेत्र, जुन्या उपकरऱात /उपकर न िदलेल्या जीणर् इमारती ि कवा राज्य शासनाच्या ि कवा कऱदर सरकारच्या कोणत्याही कायाँाच्या ि कवा आदेशाच्या तरतुदींन्वये संबंिधत सक्षम ढािधकरणाकडून मान्यता देण्यात येईल अशा इमारतींचा समूह यांच्या पुनर्वसनाच्या ि कवा पुनिर्वकासाच्या बाबतीत, इतर गोऱ्तींबरोबर वेमाच्या वाटपासाठी तरतूद करणारी योजना, असा आहे;

(द) “िविनयम” याचा अथर्, ढािधकरणाने केलेले िविनयम, असा आहे;

(ध) “कलम” याचा अथर्, अधिनयमाचे कलम, असा आहे;

(न) “वैधानक ढािधकरण” याचा अथर्, ज्या ढािधकरणाकडे राज्य शासन ि कवा कऱदरसरकार यांच्या कोणत्याही कायाँान्वये, िनयमांन्वये ि कवा िविनयमांन्वये िवविक्षत

“E½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÉ|É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 5

अधिकार वापरण्यासाठीचा ढािधकार िनिहत आहेत, असे ढािधकरण, असा आहे; आणि

(2) यात यामध्ये वापरलेले परंतु ंयाख्या करण्यात न आलेले शऱ द व शऱदऱयोग यांना अधिनयमात अनुकर्म जो अथर् नेमून िदला असेल तोच अथर् असेल;

ढकरण दोन

िंथावर संपदा ढकऱप

(३) िंथावर संपदा ढकऱपाच्या नऱदणीकिरताढवतर्काने सादर करावयाची माहती :- (1) ढवतर्क, ि नयामक ढािधकरणाकडेिंथावर संपदा ढकऱपाची नऱदणी करण्यासाठी अधिनयमान्वये आवांयक अशी माहती आणि अधिनयमाची संबध्द कलमे 4(1) व 4(2) खाली िविनिर्दाट केलेली कागदपतर्े ढािधकरणाकडे सादर करील.

(2) पोटकलम (१) च्या तरतुदींना बाध येऊ न देता, ढवतर्क, पुढील माहती व कागदपतर्े देखील सादर करील:--

(क) ढवतर्काच्या पॅन काडर्ची अधढमिणतढत.

(ख) ढवतर्क, ंयक्ती असऱयास, त्याचे नाव, छायाचतर्, संपकार्चा तपशील आणि पDŽाआणि जर इतर सांथा असऱयास यथािथित, अध्यक्ष, भागीदार, संचालक आणि ढािधकृतंयक्ती यांचे नांव, छायाचतर्, संपकार्चा तपशील आणि पDŽा.

(ग) ज्या जिमनीवर ि विकास करण्याचे ढांतिवत केले आहे त्या जिमनीचा मालकी हक्क ि कवा ढवतर्काचा हक्क, दशऱर्वणाऱ्या वैध हक्क अहवालाची ंयवसायीअधिवक्त्याने अशा मालकीहक्काचे अधढमाणन केलेली ढत;

(घ) ज्या जिमनीवर िवकास करण्याचे ढांतिवत केले आहे त्या जिमनीचा मालक हा ढवतर्क नसेल तर ढवतर्क व असा मालक, यांच्यामध्ये केलेला सहयोग करार,

6 “E½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÉ|É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

िवकास करार, संयुक्त िवकास करार ि कवा यथािथित, कोणताही अन्य करार, यांच्या ढतींसह जमीन मालकाच्या संमतीचा तपशील आणि िवकास करण्याचे ढांतिवत केलेल्या जिमनीवरील अशा मालकाचा मालकीहक्क दशर्वणाऱ्या कायदेशीर मालकी हक्क अहवालाच्या िवसाक्षांिकतढती;

(ड.) जेथे िंथावर संपदा ढकऱप हाती घेण्याचे ढांतिवत करण्यात आले आहे तेथील जिमनीच्या संबंधातील बोजांशी िनगिडत माहती, आणि ज्या जिमनीच्या बाबतीतील कायर्वाही न्यायाढविाट (जर असऱयास) आहे, अशा जिमनींच्या संबंधातील तपशील.

(च) (एक) जेथे ढकईप ि वकिसत करण्यात येत आहे तेथील चटईक्षेत्र ि नदऱाशांकाशी/िवकास हक्क हातांतरणाशी संबंधित माहतीसह जिमनीचा मंजूर आराखडा आणि असा मंजूर आराखडा व मंजूर आराखड्यानुसार पुरवावयाच्या सुिवधा आणि (सामाईक क्षेत्र, वाहनतळाच्या जागा यासह) सामाईक सोयी सुिवधा अंमलात आणण्यासाठी त्या त्या वेळी अंमलात असलेई या संबंधित िवकास िनयंतर्ण िविनयमांनुसार जे उपयोगात आणावयाचे ढांतिवत केले आहेत ते अन्य हक्क; (दोन) संपूर्ण ढकईपाचाढांतिवत आराखडा, ढांतिवत अभन्यास आराखडा आणि ढवतर्कनेढांतिवत केईयाढमाणे संपूर्ण ढकईपामध्ये वापरावयाचा ढांतिवत चटईक्षेत्र िनदऱाशांक;

(तीन) वापरावयाचा ढांतिवत चटईक्षेत्र िनदऱाशांक आणि मंजूर चटईक्षेत्र िनदऱाशांकजर मंजूर चटईक्षेत्र िनदऱाशांक हा ढवतर्कने वापरावयाच्या ढांतिवत चटईक्षेत्र िनदऱाशांकापेक्षा ि भऱ असेल तर मातर, ढांतिवत चटईक्षेत्र िनदऱाशांक नऱदणीच्या वेळी ढकट करण्यात येईल. आणि जसजसा चटईक्षेत्र िनदऱाशांक मंजूर करण्यात येईल तसतसा तो, त्या त्या वेळी ढवतर्काऱे िनयिमतपणे ढािधकरणाच्या संकेतांथळावरटाकण्यात येईल.

(चार) बांधकाम करावयाच्या इमारतीची (इमारतींची) ि कवा ि वगची (अनेक ि वगची) ढांतिवत संख्या आणि इमारतीची (इमारतींची) ि कवा ि वगची (अनेक ि वगची) मंजूर संख्या,इमारतीची (इमारतींची) ि कवा ि वगची (अनेक ि वगची) ढांतिवत संख्या नऱदणीच्या वेळी दशऱवल आणि अशा अतिरक्त इमारती ि कवा ि वग जसजशा मंजूर करण्यात येतील तसतशा त्या, ढवतर्क वेळोवेळी, िनयामकाच्या/ढािधकरणाच्यासंकेतांथळावर टाकील.

(पाच) बांधकाम करावयाच्या ढत्येक इमारतीच्या ि कऱावा ि वगच्या बाबतीत मजईयांचीढांतिवत संख्या आणि ढत्येक इमारतीच्या ि कवा ि वगच्या बाबतीत मजईयांची मंजूर

"É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú+, BÉ¦É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 7

संख्या, मजईयांची मंजूर संख्या ही, ढवतर्कने बांधकाम करण्याचे ढांतिवत असलेईया संख्येहून वेगळी असईयास, मजईयांची अशी ढांतिवत संख्या ढवतर्कनऱदणीच्या वेळी दशऱवील आणि जसजसे असे अतिरक्त मजले मंजूर करण्यात येतील तसतसे ते, ढवतर्क, वेळोवेळी, िनयामकाच्या/ढािधकरणाच्या संकेतांथळावर टाकील.

(सहा) खेळाच्या मैदानाचे चौरस िमटर मधील एकूण क्षेत्रफळ;

(सात) आच्छादत वाहनतळाच्या जागांची संख्या;

(छ) वाातुशाु व संकईपिचतर मानकांच्या बाबतीतील तपशील, बांधकाम तंतर्ज्ञान िवषयक तपशील, भूकंपरोधक उपाययोजना आणि इमारतींकिरता आणि िथावरसंपदा ढकईपाच्या अभन्यास आराखड्यातील सामाईक क्षेत्रासाठी व त्यांच्या सोयीसुिवधांसाठी /सोयींसाठी िवीकारावयाच्या तत्सम उपाययोजना;

(ज) घिटत करावयाच्या आणि अशा जिमनीच्या तुकड्यांचा मालकी हक्क ज्या कोणाला अभहांतांकित करावयाचा आहे त्या वाटपगऱाहींच्या संघटनांचे िवरुपआणि िथावर संपदा ढकईप पूर्ण झईयावर अशा वाटपगऱाही संघटनेचे िनयमन करणारा िविनिर्दाटांथिनक कायदा;

(झ) ढवतर्क, या ि नयमांन्वये व त्याखाली केलेईया ि विनयमांन्वये ढािधकरणासआवांयक असेल अशी माहती व कागदपतऱेही पुरवील.

(3) कलम ४ च्या पोटकलम (1) मध्ये िनदऱािशलेईयांथावर संपदा ढकईपाच्यानऱदणीसाठीचा अजर् नमुना "अ" मध्ये ढवतर्काकडून ि कवा ढािधकारपतऱाऱे ि कवा मंडळाच्या ठरावाऱेढािधकार ि दलेईया त्याच्या ढािधकृतांवाक्षरीकत्यार्कडून लेखी िवरुपात करण्यात येईल आणि तो अजर् तीन ढतीत सादर करण्यात येईल.

(4) जेईहा कलम ४ च्या पोट-कलम (३) अन्वये ढािधकरणानेढकईपाच्या नऱदणीसाठीवेब आधारत अजर् सादर करण्याची तरतूद केली असेल तर त्याबाबतीत पोट-कलम (३) च्या तरतुदी लागू होणार नाहीत.

(५) (एक) नऱदणीसाठी अजर् करतांना, ढवतर्क, पुढीलढमाणे पिरगिणत केलेईया दराने नऱदणी शुईक देईल:-

िकमान रुपये पऱास हजार फक्त आणि कमाल रुपये दहा लाख फक्त एवढया रकमेस अधीन राहून ढति चौरस मीटरसाठी दहा रुपये.

४ "É½pÉ@úÉ'Áð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

(दोन) िथावर संपदा ढकईपाची नदणी फी ँनइएफटीदारे ि कवा आरटीजीएस ँयवांथेदारे ि कवा काडर् ि कवा मोबाईलचा (हमणध्वनी) वापर करुन कोणत्याही अन्य िडिजटल ँयवहारादारेढदान करण्यात येईल.

(6) कलम (४) च्या पोटकलम (2) च्या खंड (ठ) अन्वये सादर करावयाचे घोषणापत्र, नमुना “ब” मध्ये असेल.

िपाटीकरण:- िथावर संपदा ढकईपाची नदणी पुढील बाबतीत आवांयक असणार नाही.

(एक) िथावर संपदा ढकईपांगर्त ि वपणन, जिहारात, ि वकरी ि कवा नवीन वाटप यांचा अंतर्भाव नसणाऱ्या कोणत्याही वेमाच्या, भूखंडाच्या ि कवा यथिाथिती, इमारतीच्या कोणत्याही नूतनीकरणाच्या ि कवा दुरुतीच्या ि कवा पुनिर्वकासाच्या ढयोजनासाठी, (दोन) जेथे, कोणत्याही सावर्जनिक ढािधकरणादारे ि कवा त्या ढािधकरणामाफर्त ि कवा राज्य शासनाचा कोणत्याही कायदा, िनयम ि कवा िविनयम यांच्या आवांयकतेनुसारि कवा कोणत्याही सक्षम ढािधकरणाच्या िनदेशांनुसार िवांमान इमारतीची केवळ संरचनात्मक दुरुतीची कामे, हाती घेण्यात येत असतील त्या बाबतीत;

(7) ढवतर्कास, ढािधकरणाकडेिथावर संपदा ढकईपाच्या नदणीसाठी अजर सादर केईयापासून 30 िदवसांचा कालावधी संपण्यापूर्वीर् असा अजर मागे घेण्याकिरता अजर करता येईल. परंतु, कलम 5 च्या पोटकलम (1) अन्वये, ढािधकरणाने तयार केलेईयाविनयमांमध्ये ि विनिर्दीट केलेईया मयादेपयांतच नदणी फी, अजार्च्या ढकिर्येसंबंधातीलढशासकीय आकार ढहणूनढािधकरणाकडून ठेवून घेण्यात येईल आण उवर्िरत रक्कम ही, अशा िविनयमांमध्ये िविनिर्दीट करण्यात येईल अशा कालावधीमध्ये ढवतर्काला परत देण्यात येईल.

(8) ढवतर्क-

(क) कलम ४, पोटकलम (2) च्या खंड (ठ) च्या उपखंड (घ) च्या ढयोजनांसाठीिथावरसंपदा ढकईपातील जिमनीची िकमत;

(ख) कलम ४, पोटकलम (2) च्या खंड (1) च्या उपखंड (घ) च्या ढयोजनांसाठीिथावरसंपदा ढकईपातील बांधकामाचा खचर्;

(ग) कलम २ च्या खंड (पाच) च्या अथार्तगर्त “िथावर संपदा ढकईपाचा अंदिजत खचर्” जाहीर करील.

"É½pÉ@úÉ'Áð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 9

४. ढवतर्कने चालू िथावर संपदा ढकईपांची मिहती ढकट करणे-

(1) ज्यामध्ये मंजूर आराखडयानुसार सवर् इमारतींना, कलम ३च्या पोटकलम (2) च्या खंड (ख) दारे तरतूद केईयाढमाणे भोगवटा ढमाणपत्र ि कवा यथिाथित, समाईतीढमाणपत्र िमळालेले नाही अशा, चालू िथावर संपदा ढकईपाच्याढवतर्कने, कलम 3 च्या ढारंभाच्या िदनांकापासून तीन मिहत्यांच्या कालावधीच्या आत, नदणीढकईपाच्या अशा ढत्येक टाईयांच्या नदणीसाठी अजर सादर करण्याची आवांयकताअसेल.

िपाटीकरण:- या उपनियमाच्या ढयोजनांसाठी-

(एक) “ढकईपाचा टाईपा” या शदढयोगाचा अथर्, ज्याच्या बाबतीत भोगवटा ि कवा समाईतीढमाणपत्र िमळालेले नसेल अशा ढकईपातील इमारत वा इमारती, असा आहे.

(दोन) “समाईतीढमाणपत्र” या संज्ञेचा अथर्, ज्याअंतर्गत ि वकास करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे अशी, महाराईटर्ादिशक िनयोजन व नगररचना अधिनयम, 1966 ि कवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेला इतर कोणताही कायदा, यांच्या तरतुदीदारे ि कवा त्यांअन्वये सक्षम ढािधकाऱ्याने, अशा इमारतीला िदलेली परवानगी ि कवा िदलेले ढमाणपत्र मग त्यास कोणत्याही नावाने संबोधण्यात येवो, असा आहे.

(2) ढवतर्क, चालू िथावर संपदा ढकईप पूर्णर् होण्याच्या अपिक्षित कालावधी बरोबरच ढकईपाच्या मागील मान्यता ढाईत मंजूर आराखडानुसार पोटनियम (1) अन्वये नदणीसाठीचा अजर केईयाच्या िदनांकापर्यर्त केईया गेलेईया िवकासाची ईयाईती आण इमारतींच्या संबंधात सामाईक क्षेत्रे, सोयीसुवधा, इत्यादीं पूर्णर् झालेईया िवकासाची ईयाईती यांसह, कलम ४ चे पोटकलम (1) व (2) आण िनयम 3 यांन्वये आवांयकअसईयाढमाणे, चालू िथावर संपदा ढकईपाचे सवर् तपशील जाहीर करील.

ढवतर्क, बांधकामास झालेला िवलंब आण ढलंढितढकडेप तो कधी पूणर् करणार आहे तो कालावधी जो अढोदरच पूणर् केलेडेया ि वकासाच्या मयार्देशी अनुरुप असेल यांच्यासह सदिनका ि वकंरीच्या वेळी, ढकडेप पूणर् करण्यासाठी वाटपगंराहींना जाहीर केलेला मूळ कालावधी देखील जाहीर करील.

ढवतर्क, ढकडेपाच्याढत्येक इमारतीचे / िवगचे बांधकाम पूणर् करण्याची टक्केवारी ढमिणत करणारे ढयावसिायकढकडेप वांतिवशारदाकडीलढमाणपतर्, ढकडेपाच्याढत्येक इमारतीचे / िवगचे बांधकाम पूणर् करण्याच्या अंदिजत अदढ

10 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉÉ@úhÉ ¦ÉÉME SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

खचासाठी अभयंत्याकडील ढमाणपतर्, आण ढकडेप पूणर् करण्यासाठीच्या अंदिजत अदढ खचासाठी ढयावसिायक सनदी लेखापालाकडील ढमाणपतर् सादर करील. ढवतर्क, िवकलेडेया िकवा िनयतवाटप केलेडेया आण ज्यांच्या बाबत करार िनांपिदतकरण्यात आला असेल अशा वेढं/ सदिनका/जागा यांमधून ढात होण्याजोग्या रक्कमेची ि शढक रक्कम ढमिणत करणारे आण ढमाणपतर्ाच्या िदनांकास अधिभावी ँसआर दराने गणना केलेडेया िवकंरी न झालेडेया वेढं/ सदिनका/जागा यांबाबत ढात होण्याजोगी अंदिजत रक्कम ढमिणत करणारे ढयवसिायक सनदी लेखापालाकडील ढमाणपतर् सादर करील.

(३) (क) ढवतर्क, िवकंरी केलेडेया िकवा वाटपगंराहींना वाटप केलेडेया वेढंमांचीसंख्या जाहीर करील आण आणखी चटईक्षेत्राच्या आधारे वेढंमाचा आकार- जरी तो वेढंम अधिक्षेत्, अधिपरिबध्द क्षेत्र, यांसारख्या अन्य कोणत्याही आधारे अढोदर िवकंरी केलेला असला तरी, जाहीर करील.

(ख) भूखंडाचे तुकडे पाडून केलेडेया ि वकासाच्या बाबतीत, ढवतर्क, सामाईक क्षेत्रे व सोयीसुिवधा इत्यादींच्या िहोयाच्याडेयातसह वाटपगंराहींना िवकलेडेया भूखंडाच्या क्षेत्रफळाबाबतची मिाहती जाहीर करील:

(4)ढवतर्क ,मंजूर आराखडयानुसार आण सक्षम ढािधकरणांनी मान्यता ि दलेडेयाअभिन्यास आराखडयानुसार व िविनिर्दाट बाबींनुसार, िथावर संपदा ढकडेपाचेबांधकाम करील व ते िवकिसत करील:

परंतु ,िथावर संपदा ढकडेप िवकिसत करणारा ढवतर्क ,पुनिर्वकास ढकडेपासह, मालकी व मालकीहक्क संपिदत करून िकवा िवकासिवषयक परवानगी िमळवून कोणतेही लगतचे जिमनीचे तुकडे ँकतर् गोळा करण्यासाठी हक्कदार असेल आण त्यानंतर त्याला ढयोज्य कायदे ,िनयम व िविनयम यांअन्वये मंजूर आराखडयासाठी संबध्द सक्षम ढािधकरणांकडून टापिनाहाय मान्यतादेखील िमळवता येईल:

परंतु आणखी असे की, ढवतर्कने अधिनयमाच्या कलम ३ च्या िपाटीकरणाच्याखंड(ग) च्या अथार्तगर्त िवतंत्ांथावर संपदा ढकडेपढहणून अशा िवतंत् टायाचीनदणी केली नसेल तर, तो, अधिनयमाच्या कलम 3 च्या अधिसूचनेच्या िदनांकापासून नडेवद िदवसाच्या अखेरीस अशा जिमनीच्या तुकडयाच्या संबधात कोणत्याही पध्दतीने कोणत्याही भूखंडाची ,वेढंमाची िकवा इमारतीची जिाहरात करणे िवपणन करणे ,आगाऊ नदणी करणे ,िवकंरी िकवा िवकंरीसाठी देऊ करणे िकवा खरेदी करण्यासाठी लोकांना उढडेजन देणे ,असे करणार नाही:

"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉÉ@úhÉ ¦ÉÉME SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 11

परंतु असेही की ,ढवतर्कने ,त्या त्या वेळी अंमलात असलेडेया राज्य शासनाच्या िकवा कढा दर् सरकारच्या कोणत्याही कायदयान्वये सक्षम ढािधकरणाने िकवा वैधिनक ढािधकरणाने जारी केलेडेया कोणत्याही ि नदेशाचे िकवा आदेश ,इत्यादींचे अनुपालन करून करणे आवांयक आहेत असे िथावर संपदा ढकडेपामधील मंजूर आराखडयामध्ये ,अभिन्यास आराखडयामध्ये आण इमारतींच्या िकवा सामाईक क्षेत्रांच्या िविनिर्दाट बाबींमध्ये कोणताही फेरफार करण्यासाठी िकवा कोणतीही भर घालण्यासाठी नदणी पूवीर् वाटपगंराहीसोबत ि नांपिदत करारामध्ये ढकट केडेयाढमाणेढांतिवत आराखडे/िविनिर्दाट बाबीची अंमलबजावणी करण्यासाठी िकमान दोन तृतीयांश वाटपगंराहींची लेखी पूवर् संमती घेणे आवांयक असणार नाही.

5. िवतंत् लेख्यामध्ये जमा केलेली रक्कम काढणे:-

(1) कलम ४ च्या ढोटर् कलम (2) च्या खंड (ठ) च्या उप-खंड (घ) अन्वये जमा केलेली रक्कम काढण्याच्या संबधात पुढील तरतुदी लागू होतील :-

(एक) ढारंभ झाँयानंतर ज्यांची नदणी करण्यात येईल अशा नवीन ढकँपांसाठी- (क) ढवतर्क कलम ४ च्या पोटर् कलम (2) च्या खंड (ठ) च्या उप-खंड (घ) मधील तरतुदींचे पालन करील;

(ख) ढकँपाचा खचर् भागिवण्यासाठी, ढत्येकांथावर संपदा ढकँपाच्याबाबतीत िवतंतर् लेख्यामधून ढवतर्काकडून वेळोवेळी काढँया जाणाऱ्या रकमेच्या ढयोजनासाठी, ढवतर्क, िवतंतर् लेख्यांचा ढंयवहार करणाऱ्या अनुसिचत बँकेला पुढील तीन ढमाणपतर्े सादर करील. ढकँपाच्याढत्येक इमारतीच्या/िवगच्या पूणर् झालेँयाबांधकामाची टक्केवारी ढमिणत करणारे ढकँप वांतिवशारदाकडील पिहले ढमाणपतर्,

दुसरे, ढकँपाच्याढत्येक इमारतीच्या / िवगच्या बांधकामावर केलेँयाढत्यक्ष खचाबबतचे अभयंत्याकडील ढमाणपतर्; आण

ितसरे, बांधकाम खचर् व जिमनीची िकमत यांकिरता केलेँया खचासाठी ढंयावसायक सनदी लेखापालाकडील ितसरे ढमाणपतर्. सनदी लेखापाल, ढकँपाच्या एकूण अंदिजत खचार्मधून बांधकामावर आण जिमनीच्या िकमतीवर केलेँया खचार्चे गुणोडँरढमिणत करील. अशा गुणोडँराने, ढकँपाच्या एकूण अंदिजत खचार्स गुणँयास, जांतीत जांत रक्कम िनधाँरित होईल, जी ढवतर्कासिंवतंतर् लेख्यातून काढता येईल ढकँपाबाबत भोगवटा ढमाणपतर् िमळेपयंतिंवतंतर्

12 "É½pÉ@úÉ'Āð ¶ĒÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ĴÉÉMé SéÉ@ú+, BÉĴÉ±É 21, 2017/'Éè¶ĒÉÉJÉ 1, ¶ĒÉäð 1939

लेख्यामधून ढत्येक रक्कम काढतेवेळी उपरोक्त कायर्पध्दतीचे अनुपालन करणे आवांयक असेल. ढकँपाबाबत भोगवटा ढमाणपतर्ढाँत झाँयावरिंवतंतर्लेख्यामध्ये असणारी संपूणर् िशडक रक्कम ढवर्तकाला काढता येऊ शकेल

(दोन) अधिनयमाच्या कलम 3 च्या पोटकलम (1) च्या पिहँया परंतुकाच्या अथार्तगर्त चालू ढकँपांसाठी:- ज्या ढकँपामध्ये मंजूर आराखडयानुसार सवर् इमारतींना/अनेक िवगना भोगवटा ढमाणपतर् िमळालेले नाही िकवा, यथिांथती, समाँतीढमाणपतर् जारी करण्यात आलेले नाही, असा जर बांधकाम खचर् व जिमनीचा खचर् चुकता करण्यात आला नसेल िकवा आंथिगतढदान असेल, तर तो खचर् भागिवण्यासाठी वाटपगर्ाहींकडून वसूल करावयाच्या रकमेतील सडँर टक्के रक्कम अधिनयमाच्या कलम 4 च्या पोटकलम (२) च्या खंड (झ) च्या उपखंड (घ) अनुसार िवतंतर् अशा लेख्यामध्ये जमा करण्यात येईल:

परंतु, जेथे चालू ढकँपाची अंदिजत ढाँया रक्कम ढकँपाच्या समाँतीच्याअंदिजत खचार्पेक्षा कमी असेल तर, तेथे वाटपगर्ाहींकडून वसूल करावयाची 100 टक्के रक्कम िवतंतर् लेख्यात जमा करण्यात येईल.

ढवतर्काने, वेळोवेळी िवतंतर् लेख्यामधून रक्कम काढावयाच्या ढयोजनासाठीनयम 5 च्या खंड (१) च्या उपखंड (एक) याच्या उप-उपखंड (ख) च्या तरतुदी योग्य त्या फेरफेरांसह लागू होतील.

िपांतीकरण एक :- ढकँप पूणर् झाँयाच्या टक्केवारीचा खचर् ,जिमनीचा खचर् िनिँत करताना, पुढील गोांतींचा समावेश करण्यात येईल:-

(एक)ज्यात वरकड खचर्, िवपणन खचर्, कायदेशीर खचर् आण देखरेख खचर् यांचाही समावेश असेल असा िथावर संपदा ढकँपाच्या भाडेपट्ट्याच्या खचासह, िथावरसंपदा ढकँपासाठीढांतिवत केलेँया जिमनीच्या तुकडयांची मालकी व मालकी हक्क संपादन करण्यासाठी ढवतर्काने केलेला खचर्;

(दोन) िवकास िकवा पुनिर्वकासाचा हक्क िमळिवण्यासाठी देय असलेले अधिमूँय;

(तीन) िवकास हक्क हांतांतरण िमळिवण्यासाठी िदलेली रक्कम;

(चार) अतिरक्त चटई क्षेत्र िनदशांकासह एफ.एस.आय. देण्यासाठी (कोणतेही

असँयास), समन्वयाने अदलाबदल करता येण्याजोगे चटई क्षेत्र

िनदशांक; आण िवकास िनयंतर्ण िविनयमांतगर्त अनुज्ञेय इतर

"É½pÉ@úÉ'Āð ¶ĒÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ĴÉÉMé SéÉ@ú+, BÉĴÉ±É 21, 2017/'Éè¶ĒÉÉJÉ 1, ¶ĒÉäð 1939 13

कोणताही संलेख यांच्यासह, चटई क्षेत्र िनदशांकाच्या मंजूरीसाठीचे

अधिमूँय;

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

(सहा) राज्य शासन किंवा सक्षम अधिधकरण किंवा राज्य किंवा कऱ् सरकारची कोणतेही इतर वैधानिक अधिधकरण यांना मुदरांक शुध्क, हातांतरण आकार, नदणीशुध्क, इत्यादीसाठी देय असलेल्या रकमा; आणि

(सात) राज्य किंवा कऱ् सरकारच्या अधिनयमानुसार किंवा निनयम अथवा निनयमानुसार सावर्जिनक अधिधकरणाच्या मालकीच्या जिमनीच्या पुनिर्वकासासाठीचा हक्क मिळिवण्यासाठी, दवतर्काला कायदयाच्या, निनयमाच्या आणि निनयमांच्या आवांयकतेनुसार, देय असलेले दरांच्या विरषक विवरणपतराशी संलग्न अधिमूध्दय;

पिाटीकरण दोन:- दवर्तकास जर वारसाहक्क, देणगी यामुळे किंवा अन्यथा पिावर संपदा दकधपाच्यापितावत जिमनीच्या तुकडयाची मालकी आणि मालकी हक्क यांचे संपादन करण्यासंबंधात कोणताही खचर् करणे आवांयक नसेल तर, जिमनीचा खचर्, पिावर संपदा दकधपाच्या नदणीच्या निदनांकाशी संबधित, महाराटमुदरांक अधिनयमाच्या तरतुदीन्वये तयार करण्यात आलेल्या दरांच्या विरषक विवरणपतरामधून निनित करण्यात आल्यादुमाणे जिमनीच्या मूध्दयाच्या आधारे, पिरगिणत करण्यात येईल.

पिाटीकरण तीन:- कलम ४ च्या पोट कलम (२) च्या खंड (१) चा उप-खंड (ड) च्या दयोजनाथर् बांधकाम खचार्त, पिावर संपदा दकधपाकिरता महाराटर् सावकारी (निनयमन) अधिनयम, २०१४ मध्ये ध्याख्या केध्यादुमाणे अनुसूचत बँका किंवा बँकेतर विदडीय कंपन्या इत्यादी, किंवा सावकार इत्यादींसह कोणत्याही विदडीयसांथेस दिदलेली किंवा देय असलेली मुजलाची रक्कम व ध्याज यांसह, त्यावेळी अंमलात असलेले कोणतेही कायदे किंवा निनयम किंवा निनयमयाअन्वये कोणत्याही सक्षम अधिधकरणाला किंवा कऱ् सरकार किंवा राज्य सरकारच्या वैधानिक अधिधकरणालाकर, शुध्क, आकार, अधिभार, ध्याज इत्यादींचे ददान यांसह, पिावर संपदा दकधपाचा विकासकिरता, दवतर्कनि त्या जागेत किंवा जागेबाहेर केलेला असा सवर् खचर् अंतभूत असेल. परंतु त्यामध्ये, दवतर्कनि, दकधपासाठी जिमन खरेदी करण्याच्या दयोजनाथर् किंवा अशा जिमनीबाबतचे विकास हक्क मिळिवण्यासाठी

14 "É½pÉ@úÉ']Åð ¶ÉÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉME SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

अशा बँका, बँकेतर विदडीय कंपन्या किंवा सावकार यांच्याकडून घेतलेल्या कजार्दारेउभारलेल्या किंवा खचर् केलेल्या रक्कमेचा समावेश असणार नाही.

पिाटीकरण चार:- राज्य शासनाच्या किंवा कऱ् सरकारचा कोणताही विशाटिधिनक कायदा किंवा त्याखाली केलेले निनयम किंवा निनयमयाअन्वये हाती घेतलेल्या पुनवर्सन योजनेच्या बाबतीत, पिावर संपदा दकधपाच्या नदणीपूवीर्गिसंबंधातील खचार्साठी आवांयक असलेला तात्पुरत्या संकर्मण शिबराकिरता जिमनीच्या भाराच्या मंजुरी संबंधातील खचर्, पुनवर्सन इमारतींचे बांधकाम आणि दरांच्या विरषक विवरणपतराशी (एसआरशी) संलग्न अधिमूध्दयाच्याददानाखेरीजचाइतर कोणताही वरकड खचर्, शुध्क आकार, कोणत्याही सक्षम अधिधकरणाच्या किंवा वैधानिक अधिधकरणाच्या अनामत ठेवी इत्यादी यांसारखा खचर् ध्यवसाय करणारे अभयंता किंवा वातिवशारद आणि सनदी लेखापाल यांच्यादारे अशा दकारेदुमिणत केला असध्यास, अशा केलेल्या जिमनीच्या खचार्चा, दवतर्काकडून, बांधकामाच्या खचार्त अंतभार्व करण्यात येईल.

(६) दकधपाच्या नदणीस मान्यता देणे किंवा नाकारणे:-

(क) दकधपाच्या नदणीस मान्यता देणे

कलम ५च्या तसेच निनयम ३ अनुसार कोणत्याही पिावर संपदा दकधपाचीनदणी केध्यावर, निनयामक अधिधकरणदवतर्कास, नमुना "क" मध्ये दकधपाचानदणी कर्माक असलेले नदणीदुमाणपतर देईल. नदणी ज्या कालावधीकिरता वैध आहे त्या कालावधीमधून, न्यायालय किंवा न्यायाधकरण, सक्षम अधिधकरण, वैधानिक अधिधकरण, उच्चाधकार सिमती इत्यादींनी दिदलेल्यापिावर संपदा दकधपासंबंधातील कोणत्याही विशाटिधगनादेशांमुळे किंवा ध्यिदशांमुळे किंवा अधिधकरण निनित करील अशा शामक पिरिंथतीमुळे, मंजूर आराखडयानुसार दवतर्काकडून ज्या कालावधीत द्यक्ष काम पार पाडण्यात आलेले नाही असा कालावधी वगळण्यात येईल.

परंतु, अशा शामक पिरिंथतीत निनयर्न्य घेताना वाटपगर्हीस आणि अधिधकरणाच्या मते, दकधपातील िहतसंबधित अशा अन्य ध्यक्तीस आपले दहणणेमांडण्याची वाजवी संधी देईल.

"É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 15

(ख) ढकÉपाकी नदणी नाकारणे:-

ढिधकरण, कलम ५ नुसार अजर फेटाळÉयावर अजदररस तसेच संबंढित सक्षम ढिधकारी िकवा वैधानक ढिधकरण यांना त्यासंबंधी नमुना “ड” मध्ये कळवील;

परंतु, ढवतर्कास या बाबतीत आपले ढहणणे मांडण्याकी वाजवी संधी देण्यात आÉयाशवाय, कोणत्याही िथावर संपदा ढकÉपाच्या नदणीकरताचा कोणताही अजर, ढिधकरणाकडून फेटाळण्यात येणार नाही.

7. िथावर संपदा ढकÉपाच्या नदणीत मुदतवाढ:- (1) िथावर संपदा ढकÉपासमुदतवाढ देण्याचा अजर, ढिधकरणाकडे नमुना “ई” मध्ये करण्यात येईल, व त्या अजार्सोबत िथावर संपदा ढकÉप पूर्ण होण्यामधील िवलंबाकी आधारभूत कारणे नमूद करणारी िपांटीकरणात्मक टीप मुदतवाढीकी आवांयकता व त्याकिरता आधारभूत कारणांच्या व कारणांच्या पूर्ांठयथर् असलेÉया कागदपतरे जोडून सादर करण्यात येईल:

परंतु, नदणीत मुदतवाढ करून देण्याचे कारण हे जर दैवी आपड्डी असेल तर, ढिधकरण, त्याच्या िवेच्छानर्णानुसार, कोणत्याही िथावर संपदा ढकÉ पास अशी मुदतवाढ देण्याचे फी शुÉक सोडून देईल.

(2) िथावर संपदा ढकÉपाच्या नदणीस िमळालेली मुदतवाढ ही ढवतर्कास नमुना “फ” मध्ये कळिवण्यात येईल आण नदणीस मुदतवाढ देण्याचा अजर फेटाळण्याच्या ढकरणी, ढिधकरण, कलम 6 च्या दुसऱ्या परंतुकानुसार अजदररस त्या िवषयावर आपले ढहणणे मांडण्याकी संधी िदÉयानंतर, त्यासंबंधी ढवतर्कास तसेच संबंढित सक्षम ढिधकारी आण सांढिविधक ढिधकरण यांना, नमुना “ड” मध्ये कळवील. (३) िथावर संपदा ढकÉपास मुदतवाढ देण्याच्या अजार्सोबत पुढीलढमाणे ढिरगणा केलेÉया दराने शुÉक देण्यांत येईल.

िकमान रुपये पÉास हजार फक्त व कमाल रुपये दहा लाख फक्त एवढया रकमेस अधन राहून ढती चौरस मीटरसाठी दहा रुपये.

8. ढकÉपाकी नदणी रLj करणे:- (1) कलम ७ नुसार ढकÉपाकी नदणी रLjझाÉयावर, ढिधकरण, ढवतर्कास आण संबंढित सक्षत ढिधकरणास अशाढकारेढकÉपाकी नदणी रLj झाÉयाकी माहती नमुना “ड” मध्ये कळवील.

(2) कलम 5 अन्वये ढवतर्कास नदणी करण्यास िदलेली मान्यता ही, ज्या कारणाच्या आधारे ती नदणी रLj करण्याचे ढांतिवत केलेले आहे ते कारण नमूद

16 "É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

करणारी, तीस िदवसापेक्षा कमी नसेल इतक्या कालावधीकी, लेखी नोटीस िदÉयाशवाय आण ढवतर्काने त्या नोटशीमध्ये ढांतिवत नदणी रLj करण्याच्या कालावधीत ढवतर्काने दाखवलेÉया कोणत्याही कारणावर िवचार केÉ याशवाय, रLjकरण्यात येणार नाही.

परंतु, िथावर संपदा ढकÉपाकी नदणी रLj करण्यापूर्वी, ढिधकरण, ज्यांनी िथावरसंपदा ढकÉपास मान्यता िदली त्या संबंढित सक्षम ढिधकरणास आण वाटपगंराहींच्या संघासही (कोणताही असÉयास) नोटीस देईल. वाटपगंराहींचा संघ बनवण्यात आला नसेल तर, ढिधकरणांवेच्छानर्णाने, याबाबतीत त्यांचे ढहणणे सादर करण्यावषयी वाटपगंराहींना नोटीस देईल. कलम 8 च्या तरतुदीनुसार पार पाडावयाकी उवर्िरत िवकास कामे सुकर करताना ढिधकरण, गहाणाच्यादारे िकवा अन्य गुंतवणुकीदारेिथावर संपदा ढकÉपामध्ये िहतसंबंढित असतील अशा अन्य पक्षकारांच्या िहताला आण ढवतर्कानेढिधकरणाकडेढकट केलेÉया व ढिधकरणाच्या संकेतांथळावरदेखील ढदिशत केलेÉया कामांना संरक्षण देण्यासाठी आवांयक असतील अशा उपाययोजनाही करील:

परंतु असे की, ढिधकरण, ज्यांनी िनिूत ऋण वा समन्यायी संलेखामाफर्त िथावर संपदा ढकÉपात तर्यीथ पक्षकारांचा िहतसंबंध िनमार्ण केला आहे, अशा कोणत्याही पक्षकाराचे ढहणणे ऐकून घेण्याकी वाजवी संधी देईल.

िपांटीकरण - दुसऱ्या परंतुकाच्या ढयोजनाथर्, पक्षकार यामध्ये, अनुसूचित बँका, गृहिनमार्ण िवड्डीय कंपन्या, िवमा कंपन्या, मड्डीविषयक िवड्डीय कंपन्या, गुंतवणूक कंपन्या ढहणून काम करणाऱ्या बँकेडर् िवड्डीय कंपन्या, कजर

करार केला नसईयास, ढवतर्क (उवर्िररत वोंमांचा कोणतेही असईयास, िविनयोग करण्याच्या त्याच्या हक्काच्या अधीन राहून) ज्या िदनांकास सहकारी सांथा िकवा कंपनीची नदणी झाली आहे िकवा यथार्थित, वोंम घेणाऱ्यांच्या संघ यथोचतरीत गठीत करण्यात आला असेल त्या िदनांकापासून एक मिहऱ्याच्या आत, िकवा भोगवटा ढमाणपत्र िदईयाच्या िदनांकापासून तीन मिहऱ्यांच्या आत, यापैकी जे अगोदर घडेल त्या िदनांकास, त्या इमारतीच्या िकवा त्या इमारतीच्या िवगच्या (तळघर व पोंडअम वगळून) बांधकामाचे अभर्तांतरणपत्र िर्नापिदत करील.

(ख) अभऱ्यासाबाबत, अभऱ्यासामधील बांधकाम केलेईया तळघराच्या व पोंडअमच्या बांधकामासह सवर् इमारतीच्या/ िवगच्याखाली असलेईया अखंड िकवा अिवभाज्य जिमनीच्याबाबतीत, ढवतर्काच्या मालकी हक्काचे अभर्तांतरणकरण्यासाठी कोणताही कालावधीबाबत करार झाला नसईयास, ढवतर्क संयुक्तपणे िकवा अन्यथा ज्या िदनांकास िशखर सांथा िकवा महासंघ िकवा सुतर्धारी कंपनीची नदणी झाली असेल िकवा यथार्थित, वाटपग्राहीचा संघ यथोचतरीत्या गठीत केला असेल त्या िदनांकापासून तीन मिहऱ्यांच्या आत अभऱ्यासामधील इमारतीचे िकवा त्या िवगचे शेवटचे भोगवटा ढमाणपत्र ज्या िदनांकास िदले होते त्या िदनांकापासून तीन मिहऱ्यांच्या आत िकवा यापैकी जे अगोदर घडेल त्या िदनांकास सवर् इमारतीच्या खाली असणाऱ्या संपूर्ण अखंड िकवा अिवभाज्य जिमनीचे अभर्तांतरणपत्र िर्नापिदत करील.

"É½pÉ@úÉ'Áð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú+, BÉ¦É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 19

(3) ढवतर्कने, सहकारी सांथा िकवा कंपनी िकवा संघ िकवा यथार्थित महासंघ, यांच्या नावे िनयम 9 च्या उप-नियम (2) नुसार मालकी हक्काचे अभर्तांतरणकरण्यास कसूर केईयास, ढाधिकरण आदेशाद्वारे अशा कायदेशीर सांथेच्या बाजूने मालकी हक्काचे अभर्तांतरण करण्याचा, ढवतर्काला िनदेश देईल.

(4) उक्त कायदेशीर सांथा, त्यांच्या नावाने िर्नापिदत केलेईया एकतर्फीर मानीव अभर्तांतरणास देखील हक्कदार असेल आणि महाराट्र मालकी हक्काच्या सदिनकाबाबत (त्या बांधण्यास ढोत्साहन देणे, त्यांची िवकरी, ईयर्वाथापन व र्तांतरणयांचे िनयमन करण्याबाबत) अधिनयम, 1963 या अन्वये त्यांची नदणी करण्यास देखील हक्कदार असेल.

परंतु, कलम 17 अन्वये वाटपग्राहीच्या संघाकडे हक्काचे अभर्तांतरणकेईयानंतर, ढवतर्काचा, आंाप िवकईया न गेलेईया िकवा वाटप न केलेईयाकोणत्याही वोंमाची िकवा इमारतीची िकवा भूखंडाची जाहारात करणे, िवपणन करणे, आगाऊ नदणी करणे, िवकरी करणे िकवा िवकण्यासाठी ढाताव देणे िकवा खरेदी करणाऱ्या ईयक्तीस वाटप करणे याबाबतचा हक्क चालू राहील आणि त्यासाठी तो हक्कदार असेल आणि कोणत्याही िनर्बाधिशवाय िकवा इमारतीच्या नदणीशवायव सामाईक क्षेत्राच्या िवकासिशवाय वाटपग्राहीच्या संघाद्वारे तसे करण्याची मुभा देण्यात येईल:

परंतु असे की, अशा ढकरणात, ढवतर्काला कलम 14 च्या पोट-कलम 3 अन्वये त्याची आबंधने पार पाडण्यासाठीही इमारतीच्या व सामाईक क्षेत्राच्या पिरसरात ढवेश करण्याची परवानगी असेल :

परंतु तसेच, ज्याच्या िवकासासाठीची िकवा पुर्नर्वकासासाठीची परवानगी, महाराट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, िनमूर्लन आणि पुर्नर्वकास) अधिनयम, 1971, महाराट्र गृहिनमार्ण व क्षेत्र िवकास ढाधिकरण अधिनयम, 1976, मुंबई महानगर ढदेश िवकास ढाधिकरण अधिनयम, 1974, महाराट्रादिशक िनयोजन व नगररचना अधिनयम, 1966, नागपूर सुधार ढन्यास अधिनयम, 1936 इत्यादींसारख्या िविनिर्दीर्ताथिनक कायांांच्या तरतुदींअन्वये मान्यता िमळण्याच्या अधीन आहे, अशा र्थावर संपदा ढकईपाबाबत हक्कांचे अभर्तांतरण संबंिधत ढाधिकरणाद्वारे अशा ढाधिकरणाला लागू असलेईया संबंिधत कायांाअन्वये िकवा त्याखाली केलेईया िनयमान्वये िकवा िविनयमान्वये तरतूद केली असेल त्याढमाणेअशा िविनिर्दीट कालावधीच्या आत, करण्यात येईल.

20 "É½pÉ@úÉ'Áð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú+, BÉ¦É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

5. ढवतर्कालाढाधिकरणाकडूनार्थावर संपदा ढकईपाचे नदणीढमाणपत्रांतझाईयावरढवतर्क, अधिनयमाद्वारे तरतूद केईयाढमाणे आणि कलम 16 अन्वये राज्य शासन अधिसूचित करील अशा इतर ढकरणाबाबत देखील िवमा िमळवील आणि मालकीहक्काचे अभर्तांतरण करण्यासह संघ, सांथा, महासंघ िकवा यथार्थित, िनगम िवकास यांच्याकडे संबंिधत दांतऐवज सुपूदर करील.

“É½pÉ@úÉ½]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 21

10. िवकॄरी करार -

(1)कलम 13 च्या पोट-कलम (2) च्या ढयोजनाथर, िवकॄरी करार हा त्याखाली केलेऱयातरतुदींशी आण िनयम व िविनयम यांच्याशी सुसंगत असेल आण सदर िवकॄरी करार, जोडपतर् ‘अ’ मध्ये कराराच्या आदशर् नमुन्यानुसार असेल.

या उप-नियमातील कोणत्याही गोऱ्दीमुळे जोडपतर् ‘अ’ मधील िवकॄरी कराराच्या आदर्शनमुन्यातून ढवतर्कास योग्य वाटेल त्याढमाणे नमुन्यात फेरफार करण्यासाठी त्यास ढितबंध करता येणार नाही असे मानण्यात येईल. मातर्, असा करार कलम 13 च्या पोट-कलम (2) च्या तरतुदीशी आण त्याखाली केलेले िनयम व िविनयम यांच्या तरतुदींशीही सुसंगत असेल.

(2) असे वोंम, भूखंड िकवा यथिाथित, इमारत यांची िवकॄरी करण्यासाठी करार िनांपिदत करण्यापूवीर् आण कराराची नढदणी करण्यापूवीर् असे वोंम, भूखंड िकवा इमारतीच्या संबंधात कोणतेही आवेदनपतर्, िनयत वाटपपतर्, िकवा वाटपगॄाहीने िवाक्षरी केलेले इतर कोणतेही कागदपतर्, याचा अथर् अधिनयमान्वये िकवा त्याखाली केलेऱया िनयमान्वये िकवा िविनयमान्वये वाटपगॄाहीचे हक्क व िहतसंबंध मयाऱिर्दत आहेत, असा लावता येणार नाही.

ढकरण तीन

िथावर संपदा एजंट

11. िथावर संपदा एजंटारे नढदणीसाठी अजर् :-

(1) कलम 9 च्या पोट-कलम (2) नुसार नढदणी करणे आवांयक असलेला ढत्येकांथावर संपदा एजंट पुढीलढमाणे लेखी अजर् नढदणीकृतांथावर संपदा ढकऱेपांच्याबाबतीत आण कोणत्याही ढकरणात कोणत्याही वोंमाचे िवपणन, जिाहरात, िवकॄरी िकवा खरेदी करण्याशी संबंढित कोणत्याही कामामध्ये काम सुरु करण्यापूवीर् करील. (2) अजर् नमुना ‘ ग ’ मध्ये असेल. अजार्संबत पुढील कागदपतॄेही सादर केली जातील:-

(क) ऱयवसायाचे नाव, ऱयवसायाच्या िठकाणाचा नढदणीकृत पडऱा, ऱयवसायाचाढकार (मालकीसंथा, सोसायटी, भागीदारी, कंपनी इत्यादी) यांसह त्यांचा संऱिक्षाततपशील; ज्या अनुसार वैधानक ढिधकरणाकडे ज्या साली िववरणपतर् दाखल करणे आवांयक आहे तो नढदणीकर्माक, पॅन कर्माक, आधार काडर् कर्माक, िकवा यथिाथितडी.आय.एन;

22 “É½pÉ@úÉ½]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

(ख) इतर कायदे, आण िनयम आण यथिाथित, िविनयमानुसार ढाऱत झालेला नढदणीचा तपशील व त्यासोबत भागीदारी िवलेख, संंथेचा समयलेख, संंथापनिनयमावली, इत्यादींची अधढमिणतढत.

(ग) िथावर संपदा एजंट एक जण असऱयास, त्याचे अलीकडचे रंगीत छायाचतर् आण इतर संंथेच्या बाबतीत सवर् भागीदार, संचालक, िवव्ंति इत्यादी व िथावरसंपदा एजंट ढहणून अपिषत अशा सेवेतील िकवा नेमून िदलेऱया कामासाठी असलेली ऱयक्ती यांचे रंगीत छायाचतर्;

(घ) अजर् करण्यापूवीर्च्या मागील तीन आर्थक वषार्ंची आयकर िववरणपतॄे िकवा अजर् करण्यापूवीर्च्या मागील कोणत्याही तीन वषार्ंमध्ये अजर्दारास आयकर िववरणपतर् भरण्यापासून सूट िमळालेली असेल तर, तशा अथाचे ढितज्ञापन;

(ङ) ऱयवसायाच्या मुख्य िठकाणाच्या पत्याच्या पुराऱयाची अधढमिणतढत, कार्यालयाचा दूरध्वनी कर्माक, फॅक्स कर्माक आण ई-मेल पडऱा यांसह संपकर् तपिशलासहीत जर कोणत्याही असऱयास, कार्यालयाच्या शाखांची संख्या; आण (च) सवर् िथावर संपदा ढकऱेपांचा आण तो मागील 5 वषार्ंमध्ये ज्यांच्या वतीने िथावर संपदा एजंट ढहणून काम करीत आहे त्या ढवतर्काचा तपशील (जर कोणताही असऱयास);

(छ) एजंट ऱयक्ती असेल तर त्याच्यावरुध्द ढलंढित असलेऱया िकवा इतर संंथेच्या बाबतीत कोणताही भागीदार, संचालक, िवव्ंति इत्यादींच्या िवरुध्द ढलंढित असलेऱया सवर् िदवाणी िकवा फौजदारी खटऱयांचे तपशील;

(ज) िथावर संपदा एजंटने वापरावयासाठी ढांतिावत असलेले नाममिदर्त पतॄे, रबरी ि शक्के, पोचपावत्या यांच्या अधढमिणतढती;

(झ) िविनयमांारे िविनिर्दाट करण्यात येईल अशी इतर माहती व कागदपतॄे.

(३) (एक) अजर्दार ँयक्ती असेल तर, रुपये दहा हजार एवढी रक्कम; आण (दोन) एखाँांयक्तींयितिरक्त इतर अजर्दार असेल तर रुपये एक लाख एवढी रक्कम;

(४) िथावर संपदा एजंटचे नदणी करण्यासाठीचे शुंक एन.ई.एफ.टी. ि कवा आर.टी.जी.एस. ढणालींारे ि कवा इतर कोणत्याही िडिजटल (अंकीय) ँयवहारपध्तींारेढिधकरणांलाढदान करण्यांत येईल.

(५) िथावर संपदा ढकडेपासाठी कलम ४ च्या पोट-कलम (२) च्या खंड (च) अन्वये ढवतर्कांारे काम करीत असलेला िथावर संपदा एजंट हा ढत्येकांथावर संपदा

“É½pÉ@úÉ’]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-+, BÉ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 23

ढकडेपाकिरता लेखापुंतके, अभिलेख व कागदपतरे िवतंतरीत्या ठेवील व जतन करील.

12. िथावर संपदा एजंटची नदणी मंजूर करणे ि कवा ती नदणी नाकारणे:- (१) ढिधकरणास अजर् ि मळांयाच्या िदनांकापासून ३० िदवसांच्या आत, त्याबलच्या शतीरच्या पूतर्तबलची खातरी केयानंतर,

(२) कलम ९, ि कवा त्याखाली केलेले िनयम ि कवा ि विनयम यांअन्वये अजर् फेटाळयास, ढिधकरण, त्याबलच्या कारणे लेखी नमूद केयानंतर अजर्दारांला त्याबाबत नमुना “आय” मध्ये कळवील: (मिहतीमध्ये कारण अभिलिखत करील.) परंतु, ढिधकरण अजर्दारांला त्याबाबतीत आपले ढहणणे मांडण्याची संधी ि देयिाशवायांथावर संपदा एजंटचा कोणताही नदणी अजर् फेटाळणार नाही; (क) तो अजर् िवीकारता येईल आण त्या िथावर संपदा एजंटला नदणीढमाणपतर्देता येईल.

(ख) कलम ९, तसेच िनयम ११ चा उप-नियम (१) अन्वये िथावर संपदा एजंटची नदणी केयारढिधकरण नमुना “ह” मध्ये नदणी कर्माक असलेले एक नदणीढमाणपतर् िनगर्िमत करील.

(३) (क) वरील उप-नियम (१) मधील िनदंिशत केलेला कालावधी संपेयारढिधकरण, जर अजर् फेटाळला नसेल तर, सात िदवसांच्या आत अजर्दारांला नदणीकर्माक देईल;

(ख) जर ढिधकरणाने अजर्दारांला त्याच्या अजार्तील तर्ुटी बाबतीत काहीही न कळिवेयास तो अजर् मंजूर करण्यात आला असयेयाचे मानण्यात येईल तसेच त्या अजर्दाराची नदणी करण्यात आली असयेयाचे मानण्यात येईल आण त्यानुसार ढिधकरण अशा अजर्दारास नदणी कर्माक देईल.

(४) या िनयमान्वये मंजूर केलेली नदणी पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध असेल. िपांटीकरण:- ि विशेष िथानक कायाँान्वयेोथापन केलेया ज्या ढिधकरणांनीआपयेया िनयमान्वये ि कवा ि विनयमान्वये कोणत्याही िथावर संपदा ढकडेपातीलकोणत्याही वेोमांची ि कवा इमारतींची ि कवा भूखंडांची जाहीर सोडतींारे ि वकरी करता येते, अशा कोणत्याही सावर्जिनक ढिधकरणांना या िनयमान्वये िथावर संपदा एजंट ढहणून नदणी करण्याची आवांयकता असणार नाही.

13. िथावर संपदा एजंटच्या नदणीचे नूतनीकरण करणे:-

24 “É½pÉ@úÉ’]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-+, BÉ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

(१) ज्याची कलम ९ अन्वये नदणी मंजूर करण्यात आली असेल अशा कोणत्याही िथावर संपदा एजंटस, नदणी समांत होण्याच्या िकमान साठ िदवस आधी आपयेयानदणीच्या नवीकरणासाठी अजर् करता येईल. तो अजर् नमुना “जे” मध्ये करण्यात येईल आण त्यासोबत या िनयमान्वये नवीन नदणीच्या बाबतीत लागू असेल तेच शुंक देण्यात येईल.

(२) िथावर संपदा एजंट, नूतनीकरणासाठी अजर् करतेवेळी िनयम ११ च्या उप-नियम (२) च्या खंड (क) ते (झ) मध्ये नमूद केलेली सवर् आंयावत कागदपतरेही त्यासोबत सादर करील. नदणीचे नूतनीकरण केयेयास, ढिधकरण, त्याबाबत नमुना (के) मध्ये िथावर संपदा एजंटाला कळवील आण नदणीच्या नूतनीकरणाचा अजर् फेटाळयेयास, ढिधकरण त्याबाबत नमुना “एल” मध्ये िथावर संपदा एजंटाला कळवील.

परंतु, अजर्दारांला त्या बाबतीत आपले ढहणणे मांडण्याची वाजवी संधी देण्यात आयेयाशवाय नदणीच्या नूतनीकरणाचा कोणताही अजर् फेटाळण्यात येणार नाही.

(3) iथावर संपदा एजंटाच्या नदणीच्या नूतनीकरणास मंजूरी देण्यात येईल मात्र, iथावर संपदा एजंट, अधिनयमाच्या तरतुदींचे आणि त्याखाली केलेल्या िनयमांचे आणि िविनयमांचे अनुपालन करणे पुढेही चालू ठेवील.

(4) या िनयमांखाली iथावर संपदा एजंटाची नूतनीकरण केलेली नदणी देखील ितच्या नूतनीकरण िदनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीकरिता वैध असेल.

14. नदणीकृतीथावर संपदा एजंटाची आबंधने:-

(1) ढत्येक नदणीकृतीथावर संपदा एजंट, त्याच्या ढयवसायाच्या मुख्य िठकाणी आणि त्याच्या िवभागीय कार्यालयांत त्याच्या नदणीढमाणपतर्चा कर्माक ठळकपणे ढदिशत करील.

(2) ढत्येक नदणीकृतीथावर संपदा एजंट, iथावर संपदा ढकढपाच्या नदणी कर्माकासह iथावर संपदा एजंटाकडून ढिसध्द करण्यात येणारी जाहिरात, पणन, खरेदी िकवा िवकरी यासंबंधीच्या सवर् कागदपतर्चावर आपला नदणी कर्माक उज्जुत करील.

"É½pÉ@úÉ']Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 25

15. iथावर संपदा एजंटची नदणी रLj करणे:-

(1) ज्याला नदणीढमाणपतर् कर्माक देण्यात आला आहे अशा कोणत्याही iथावर संपदा एजंटाने या िनयमान्वये िकवा त्याखाली केलेल्या िविनयमांअन्वये िविनिर्दाट केलेल्या कोणत्याही अटी व शतीर्चा भंग केला असेल िकवा iथावर संपदा एजंटाने चुकीचे िनवेदन करून िकवा लबाडीने अशी नदणीढात केली आहे, अशी ढिधकरणाची खातरी पटली असेल त्याबाबतीत ढिधकरणास, या अधिनयमाच्या इतर कोणत्याही तरतुदींना बाध न येता एकतर िविधकारे िकवा ढवतर्काकडून िकवा वाटपगरीहीकडून, आलेल्या अजाव्रून, िकवा तकरीवरून ढिधकरणाला योग्य वाटेल अशा कालावधीकरिता त्याची नदणी रLj करण्यात येईल िकवा ती िनलंबित करता येईल आणि त्याबLjलची माहिती सवर् ढवतर्कांना कळवता येईल:

परंतु, iथावर संपदा एजंटास आपले ढहणणे मांडण्याची वाजवी संधी िदढयिाशवाय, ढिधकरण अशी नदणी रLj करणार नाही िकवा ती िनलंबित करणार नाही.

(2) ढिधकरणाने नदणी रLj केढयास त्याबाबत ते संबंढित iथावर संपदा एजंटास, नमुना "ल" मध्ये कळवील:

परंतु ढिधकरणाने, कोणत्याही iथावर संपदा एजंटची नदणी रLj केढयावर, अशा iथावर संपदा एजंटास नदणी िमळिवण्यासाठीचा नवीन अजर, सहा मिहऱ्यांच्या कालावधीत करता येणार नाही.

16. लेखा पुांतके, अभिलेख आणि दांतऐवज ठेवणे, त्यांचे जतन करणे आणि ते सादर करणे:-

ढत्येकांथावर संपदा एजंट आयकर अधिनयम, 1961 िकवा कंपनी अधिनयम, 2013 िकवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायदयान्वये आणि त्याखाली केलेल्या िनयमान्वये िकवा िविनयमांच्या तरतुदींनुसार त्यास आवांयक करण्यात येतील अशी लेखापुांतके, अभिलेख व दांतऐवज ठेवील व त्यांचे जतन करील आणि नदणीच्या मान्यतेसाठी िकवा ितच् या नूतनीकरणासाठी गरज भासढयास िनरीक्षणाकरिता सादर करणे आवांयक असेल.

17. iथावर संपदा एजंटची इतर कायः- iथावर संपदा एजंट हा, वाटपगरीहीला आणि ढत्येकांथावर संपदा ढकढपाच्याढवतर्काला सहाढय करील, जेणेकरून कोणताही

26 "É½pÉ@úÉ']Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

भूखंड, वोम िकवा यथिांथित, इमारत यांचे पणन व िवकरी, खरेदी-िवकरी करण्याच्या वेळी त्यांना आपआपढया अधिकारांचा वापर करणे आणि आपढया आबंधनांची पूतर्ता करणे शक्य होईल आणि तो िवतः पुढील कोणत्याही अनुचित ढयापारीढथेचा अवलंब करणार नाही ढहणजे जसे की,-

(एक) पुढीलपैकी कोणत्याही ढकारचे िवधान करणार नाही- मग ते तढडी िकवा लेखी िवरुपातील असो िकवा ढांयढितरुपणाच्यािवरुपातील असो,-

(क)सेवा िकवा सोयीसुिवधा हया, िविशाट दजार्चा िकवा

ढुतीच्या असऱ्याचे असून त्याचे जाणूनबुजून िकवा असत्य वणर्न करणे; (ख) िवतःला िकवा ढुवतर्काकडे जी कोणतीही मान्यता िकवा

संलग्नता नसताना, ती मान्यता िकवा संलग्नता असऱ्याचे

दशर्िवणे;

(ग) ज्या सेवा ढुवतर्काकडे नाहीत अशा सेवांसंबंधीची खोटी िकवा िमामक माहती देणे;

(दोन) ज्या सेवा देऊ करण्याचा ढुवतर्काचा हेतू नाही अशा सेवा देऊ करण्याबाबतची कोणतीही जाहारात मग ती कोणत्याही वृढपतरामधील िकवा इतर ढुसार माध्यमांमधील असो -ढुसिध्द करण्याची परवानगी देणे;

(तीन) कोणताही भूखंड, वोंम िकवा, यथार्थित, इमारत, आगाऊ आरिक्षत करण्याच्या वेळी, वाटपगर्ाही जी माहती आण कागदपतर्े िमळण्यास हक्कदार असेल, अशी सवर् माहती आण कागदपतर्े िमळवून देणे सुकर करणे.

(चार) ढुधकरणाच्या िविनयमांारे िविहत केऱ्याढुमाणे अशी इतर सवर् काय्ा पार पाडणे.

"É½pÉ@úÉ'jÀð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ jÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉjÉ±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 27

ढुकरण चार

ढुवतर्क आण वाटपगर्ाही यांच्याकडून देय असलेला ऱ्याजदर आण परतावा यासंबंधी कालमयार्दा

18. ढुवतर्क आण वाटपगर्ाही यांच्याकडून देय असलेला ऱ्याजदर:

ढुवतर्काकडून वाटपगर्ाहींना िकवा यथार्थित, वाटपगर्ाहीकडून ढुवतर्कांना देय असलेला ऱ्याजदर हा, भारतीय िटेट बँकÀ च्या कजर्दराचे कमाल मयार्दा मुँय अधिक दोन टक्के इतका असेल.

परंतु, भारतीय िटेट बँकेच्या कजार्चा दराचे िकमान मूँय वापरात नसऱ्यास, त्याऐवजी सवर्सामान्य जनतेला कजर् देण्यासाठी, भारतीय िटेट बँक वेळोवेळी िनिठतकरील असा कजार्चा िनदश्चिन्ह दर ठेवण्यांत येईल.

19. परताऱ्याकिरता कालमयार्दा :

अधिनयम िकवा िनयम आण िविनयम या अन्वये ढुवतर्काकडून वाटपगर्ाहींना देय असणाऱ्या कोणत्याही रक्कमेचा परतावा, त्यावरील देय ऱ्याज आण भरपाई, कोणतीही असऱ्यास त्यासह, ज्या िदनांकास असा परतावा, त्यावरील देय ऱ्याज आण भरपाई वाटपगर्ाहींना देय आण ढुदेय होईल, त्या िदनांकापासून 30 िदवसांच्या आत, देण्यात येईल:

परंतु, त्याबाबतच्या ढुत्येकढुकरणाची माहती तीस िदवसांच्या आत संबंढित ढुवतर्काकडूनढुधकरणांला देण्यात येईल.

28 "É½pÉ@úÉ'jÀð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ jÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉjÉ±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

ढुकरण पाच

ढुधकरणाच्या संकेतार्थळावरढुसिध्द करावयाचा तपशील

20. िथावर संपदा ढुकऱ्पांच्या संबंधात संकेतार्थळावरढुसिध्द करावयाचा तपशील:- (1) कलम 34 च्या खंड (ख) च्या ढुयोजनाथर्, ढुधकरण, ज्यासाठी नदणी करण्यात आलेली आहे. त्या िथावर संपदा ढुकऱ्पासंबंधीढुवतर्काकडून करण्यात आलेले ढुकटन त्याच्या संकेतार्थळावर उपलब्ध करून देण्यात येईल याची सुनिठती करील:-

(एक) कलम 4 च्या पोट-कलम (2) च्या खंड (ख), (ङ), (छ), (ज), (ञ) व (ड) अन्वये देण्यात आलेला तपिशल,

(दोन) या िनयमांच्या िनयम 3 च्या पोट- िनयम (2) अन्वये, देण्यात आलेला तपशील. (2) ढुधकरणाच्या संकेत िथळावर िनमार्ण केलेऱ्या संकेत पृाठामध्ये जनतेचे मत िवचारात घेण्यासाठी तरतूद केलेऱ्या सवर् क्षेत्रांमध्ये अधिनयमाच्या कलम 8 च्या पोट-कलम (२) अन्वये आण िनयम ३ च्या पोट-नियम (२) अन्वये तरतूद केऱ्याढुमाणे ढुातिवतढुकऱ्पाचा संपूर्ण तपशील जे ढुतवर्क कलम ११ पोट-कलम (१) अनुसार नदवतील त्या ढुवतर्कांना पोट-नियम (1) खालील अपवाद लागू होणार नाहीत.

ढुधकरणास संकेतार्थळावर उपलब्ध करावयाचे नदणीकृतार्थावरसंपदांच्या ढुकऱ्पांचा पुढील तपशील िविनयमांारे िविनिर्दाट करता येईल.

ॢधकरणॢत्येक तीन मिहन्तानंतर अशी मिहती ऑावत करण्यात आली याबाबतची सिनिँती करील.

21. िथावर संपदा एजंटसंबंधी संकेतांथळावरॢसिध्द करावयाचा तपशील:-

कलम 34 च्या खंड (घ) च्या ॢयोजनासाठीॢधकरण, त्याच्याकडे नॢदणीकृत केलेह्याॢत्येकांथावर संपदा एजंटसंबंधी िकवा नॢदणीसाठी ज्याचा अजर् फेटाळण्यात आला आहे िकवा नॢदणी रलु करण्यात आली आहे त्या िथावर संपदा एजंटसंबंधी खालील मिहती ॢधकरणाच्या संकेतांथळावर उपलॢध करण्यात येईल याबाबत सिनिँती करील.

(क) ॢधकरणाकडे नॢदणीकृतअसलेह्या िथावर संपदा एजंटसाठी:-

"É½pÉ@úÉ½]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 29

(एक) िनयामक ॢधकरणाकडे नॢदणी असलेह्यांथावर संपदा एजंटचा नॢदणी कर्माक आणि नॢदणीच्या वैधतेचा कालावधी;

(दोन) त्याचे नाव, नॢदणीकृत पडङा, उपकर्माचा ॢकार (मालकी, सांथा, भागीदारी कंपन्या इत्यादी) सहीत उपकर्माचा थोडक्यात तपशील;

(तीन) उपविध, सांथापन समयलेख िकवा यथांथित सांथापन िनयमावली इत्यादींसह नॢदणीचा तपशील;

(चार) िथावर संपदा एजंट हा ह्यक्ती असेल तर त्याचे छायाचतर् आणि अन्य ह्यक्तींच्या बाबतीत भागीदार, संचालक यांचे छायाचतर् इत्यादी;

(पाच) िथावर संपदा एजंट व अन्य जबाबदार अधिकारी यांच्या ह्यवसायाच्या िठकाणाच्या व पत्याच्या , संपकर् साधण्यासाठीचा कर्माक (पडङा, दुरध्वनी/ ह्मणध्वनी कर्माक/ इ- मेल आयडी) यांच्या पुराह्याची अधॢमिणतॢत.

(ख)ॢधकरणाकडून:-

िथावर संपदा एजंट ॢहणून नॢदणी करण्यासाठी ज्या अजर्दाराचा अजर् नामंजूर करण्यात आला असेल िकवा ज्या िथावर संपदा एजंटची नॢदणी रलु करण्यात आली असेल अशा अजर्दारांच्या बाबतीत:-

(एक) ॢधकरणाकडीलांथावर संपदा एजंटचा नॢदणी कर्माक व नॢदणीच्या वैधतेची मुदत;

(दोन) त्याचे नाव, नॢदणीकृत पडङा, उपकर्माचा ॢकार (मालकी सांथा, भागीदारी, कंपन्या इत्यादी) यासह त्याच्या उपकर्माचा थोडक्यात तपशील;

(तीन) िथावर संपदा एजंट ह्यक्ती असेल तर त्याचे छायाचतर् व अन्य बाबतीत भागीदार संचालक यांचे छायाचतर्, इत्यादी,

(ग) ॢधकरण, ॢवतर्नकाने ि विनयमांनुसार, वेळोवेळी सादर करणे आवांयक असेल अशी अन्य मिहती िकवा कागदपतरे.

22. ॢधकरणाचे, त्याच्या संकेतांथळाची सायबर सुरक्षा करण्याची सिनिँती करण्याचे आबंधन:-

ॢधकरण िनयमानुसार त्याच्या संकेतांथळावरील मजकुरांची िडिजटल िवरुपातील अधारभूत मिहतीच्या सायबर सुरक्षेची सिनिँती करण्यासाठी पुरेशा उपाययोजना केह्याची खातर्ी करुन घेईल आणि ॢत्येक मिहत्याच्या शेवटच्या िदनांकास अशी अधारभूत मिहती ऑावत केह्याची खातर्ी करील. ॢधकरण, आपले संकेत िथळ

30 "É½pÉ@úÉ½]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

उपलॢध करुन देईल व ऑावत करील आणि मिहती तंतर्ज्ञान अधिनयम, 2002

व मिहतीचा अधिकार अधिनयम, 2005 च्या तरतूदींचे पालन करील.

"É½pÉ@úÉ½]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 31

ॢकरण सहा

संकीर्ण

2३. इतर कार्यांच्याॢयुक्तीस रोध नसणे :-

ॢधकरणाच्या या िनयमातील िकवा ि विनयमांतील कोणत्याही गोांटीचा अथर्, त्या त्यावेळी अंमलात असलेह्या

कोणत्याही इतर कायांच्या तरतुदींचे आणि त्याखाली केलेल्या नियमांचे व विनियमांचे न्यूनीकरण करतो, असा लावला जाणार नाही.

नमुना 'अ'

(नियम 3 (3) पहा)

दुकानाच्या नोंदणीसाठी अर्ज देत,

महाराष्ट्रावर संपदा नियामक अधिकरण

महोदय,

मी/ आम्ही याद्वारे, महाराष्ट्र राज्यातील

तहसील/ जिल्हा/ शहर येथे

उभारवयाच्या माझ्या/ आमच्या दुकानाची नोंदणी करण्याकिरता अर्ज करीत आहे/ आहोत.

1. आवश्यक तपशील खालीलप्रमाणे आहे:-

अजर्दाराचा दर्जा जसे ऐयक्ती/ कंपनी/ मालकीची सांथा/ सांथा/ भागीदारी सांथा/सक्षम अधिकारी आहे;

(दोन) ऐयक्ती असेल तर:-

(क) नाव:-

(ख) विडलांचे नाव:-

(ग) ऐयवसाय:-

(घ) कायमचा पदज्ञा:-

(ङ) छायाचित्र:-

(च) संपकार्चा तपशील (दूरध्वनी कर्मांक, ह्मणध्वनी कर्मांक, ईमेल, फॅक्स कर्मांक इत्यादी.)

32 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMé SéÉ@ú-+, BÉ|É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

किवा

ऐयवसाय सांथा/ सांथा/ न्यास/ कंपनी/ मयािर्दत दायत्व असलेली भागीदारी सांथा/ सक्षम अधिकरण असतील तर:-

(क)नाव:-

(ख)पदज्ञा:-

(ग)नोंदणीप्रमाणपत्राचीत:-

(घ)मुख्य कामे:-

(ङ)नियामक मंडळाचे अध्यक्ष/ भागीदार/ संचालक यांचे नाव, छायाचित्र व पदज्ञा इत्यादी.

(च) संपकार्चा तपशील (दूरध्वनी कर्मांक, ह्मणध्वनी कर्मांक, ईमेल, फॅक्स कर्मांक इत्यादी.)

(चार) अधिनयमाच्या कलम ४ (२) (१)(घ) च्या अनुसार ज्या बँकेत किवा बँक ऐयावसायीकडे खाते चालिवण्यात येईल त्या बँकेचे किवा बँक ऐयवसायीचे नाव व पदज्ञा;

(पाच) अजर्दाराने धारण केलेल्यादुकानाच्या जिमनीचा तपशील;

(सहा) उक्त दुकानांची सांिथती, पूर्ण करण्यातील कोणतेही िवलंब, ढलंबित ढकरणांचे तपशील, जिमनीचा ढकार व ढलंबितढदानाबाबतचा तपशील इत्यादींसहीत मागील पाच वर्षांमध्ये ढवतर्काकडून सुरु करण्यात आलेल्या दुकानांचा संिक्षित तपशील मग तो अगोदरच पूर्ण झालेला असो, किवा, यथािथित, िवकिसत करण्यांत येत असलेला असो :- ढकानांचा थोडक्यात तपशील;

(सात) अभकरणाने सुरु करावयाची बाहेरील िवकासाची कामे (िथिनकधिकरण/ िवयं िवकास);

(आठ) िनयम ३ च्या पोटिनयम (५) नुसार पिरगणना केलेह्या रु. /- इतक्या रकमेसाठी नदणी शुंक;
(नऊ) अजर्दार सादर करु इच्छत असेल अशी अन्य कोणतीही माहती.

"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-+, BÉ|É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 33

२) मी/ आऒही खालील कागदपतरे तीन ढृतींमध्ये जोडत आहोत, ती अशी :-

(एक) ढृतर्काच्या पॅन काडर्ची अधढृमिणतढृत आण जर ढृतर्क एकटा नसेल तर ढृिधकारपतर् िकवा मंडळाचा ठराव;
(दोन) अधिनयमाच्या कलम २ (पाच) मध्ये, ँयाख्या केह्याढृमाणेथावर संपदा ढृकहपाचा अंदाजत खचर्.

(तीन) ज्या जिमनीवर िवकास करण्याचे ढृंतिवत केले आहे अशी जमीन अन्य ँयक्तीच्या मालकीची असेल तर, त्या जिमनीवर ढृतर्काचा कायदेशीर हक्क दशर्िवणारी वैध हक्क िवलेखाची ढृत;

(चार) ज्या , जिमनीवर िवकास करण्याचे ढृंतिवत केले आहे, त्या जिमनीवरील कोणतेही अधिकार, हक्क, िहतसंबंध देणी, वाद, अजर्दाराने िकवा तर्यीथ पक्षकाराने घेतलेह्या सुिवधांबऒलढृकहप जिमनीच्या तारणाशी/ िनमार्ण केलेह्या भाराशी संबंिधित तपशील िकवा अशा जिमनीतील िकवा जिमनीवरील कोणत्याही पक्षकाराचे नाव यांच्या तपिशलासह जिमनीवरील भारांचा तपशील; िकवा दहा वषा इतका अनुभव असणाऱ्या अधिवक्त्याकडील िकवा, यथिांथित, तहसीलदाराच्या दजार्पेक्षा कमी दजार् नसलेह्या महसूल ढृिधकाऱ्याकडील कोणताही बोजा नसह्याबाबतचेढृमाणपतर्.

(पाच) ज्या जिमनीवर िवकास करण्याचे ढृंतिवत केले आहे, त्या जिमनीचा मालक ढृतर्क नसेल तेथे, ढृतर्क व असा मालक यामध्ये केलेह्या सहयोग करार, िवकास करार, संयुक्त िवकास करार िकवा, यथिांथित, कोणताही अन्य करार यांच्या अधढृमिणतढृतीसह जमीन मालकाची संमती दशर्वणाऱ्या आण िवकास करावयाचे ढृंतिवत केलेह्या जिमनीवरील अशा मालकाचा हक्क दशर्िवणाऱ्या अहवालाच्या हक्काच्या कागदपतरांच्या िवढृमिणतढृती;

(सहा) अजार्मध्ये नमूद केलेह्याथावर संपदा ढृकहपासाठी लागू असेल त्याढृमाणे कार्यांनुसार सक्षम ढृिधकाऱ्याकडून िमळिवलेली मंजुरी आण ढृारंभ ढृमाणपतर् यांची अधढृमिणतढृत, आण जेह्या असा ढृकहप टाँयांमध्ये िवकिसत करावयाचे ढृंतिवत असेल तेह्या, अशा ढृत्येक टाँयांसाठी सक्षम ढृिधकाऱ्यांकडील मान्यतेची अधढृमिणतढृत व ढृारंभढृमाणपतर्.

(सात) ढृंतिवतढृकहपाचा िकवा त्याच्या टाँयाचा मंजूर आराखडा, अभन्यास आराखडा व िविनिर्दाट बाबी आण सक्षम ढृिधकाऱ्याने मंजूर केह्याढृमाणे संपूणर्

34 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-+, BÉ|É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

ढृकहप;

(आठ) ढृंतिवतढृकहपामध्ये कायार्िन्वत करावयाच्या िवकास कामांचा

आराखडा आण आग ढृितबंधक सुिवधा, पेयजल सुिवधा, संकटकालीन िनगर्मन सेवा, नवीनकरण ऊजाचा वापर यांसह, त्यामध्ये पुरवावयाच्या

ढृंतिवत सुिवधा;

(नऊ) अशा ढृकहपाच्या अंितम टोकाच्या अक्षांश व रेखांश यासह त्यांच्या

सीमांसह उक्त ढृकहपासाठी असलेह्या जिमनी सुिपाट सीमांकनासोबत अशा ढृकहपाच्या जागेचा तपशील;

(दहा) ढृंतिवतढृकहप िकवा त्याच्या टाँयाचाढृंतिवत आराखडा, ढृंतिवत

अभन्यास आराखडा व िविनिर्दाट बाबी आण सक्षम ढृिधकाऱ्याने मंजूर केह्याढृमाणे संपूणर् ढृकहप;

(अकरा) उपयोगात आणावयाचा ढृंतिवत चटईक्षेत् िनदशांका व मंजूर

चटईक्षेत् िनदशांक. मंजूर चटईक्षेत् िनदशांक हा ढृतर्काने वेळोवेळी

उपयोगात आणावयाच्या ढृंतिवत चटईक्षेत् िनदशांकापेक्षा वेगळा असह्यासढृतर्क असा ढृंतिवत चटईक्षेत् िनदशांक, नदणीच्या वेळी दशर्वील आण असा चटईक्षेत् िनदशांक जसजसा मंजूर करण्यात येईल तसतसा ढृतर्क वेळोवेळी, ढृिधकरणाच्या संकेतांथळावर टाकील.

(बारा) बांधकाम करावयाच्या इमारतीची िकवा िवगची (अनेक िवगची) ढांतिवत संख्या आणि इमारतीची (इमारतींची) िकवा िवगची (अनेक िवगची) मंजूर संख्या इमारतीची (इमारतींची) िकवा िवगची (अनेक िवगची) मंजूर संख्या ही, ढवतर्कने बांधकाम करावयाच्या ढांतिवतसंख्येपेक्षा वेगळी असऱ्यासढवतर्क इमारतीची (इमारतींची) िकवा िवगची (अनेक िवगची) ढांतिवत संख्या नढदणीच्या वेळेस दशर्वील आणि अतिरक्त इमारती िकवा िवग जसजशा मंजूर करण्यात येतील, तसतशा त्या, ढवतर्क, वेळोवेळी ढांथकरणाच्या संकेतांथळावरटाकील.

(तेरा) बांधकाम करावयाच्या ढत्येक इमारतीच्या िकवा िवगच्या बाबतीत मजऱ्यांचीढांतिवत संख्या आणि मजऱ्यांची मंजूर संख्या ही, ढवतर्कने बांधकाम करावयाच्या ढांतिवत संख्येपेक्षा वेगळी असऱ्यासढवतर्क, मजऱ्यांची अशी ढांतिवत संख्या नढदणीच्या वेळी दशर्वील

“É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú+, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 35

आणि मजऱ्यांची अशी अतिरक्त संख्या जसजशी मंजूर करण्यात येईल तसतशी ढवतर्क, वेळोवेळी, ढांथकरणाच्या संकेतांथळावरटाकील.

(चौदा) मनोरंजनपर मोकऱ्या मैदानाचे चौरस मीटरमध्ये एकूण क्षेत्रफळ; (पंधरा) ढांतिवतढकऱपामध्ये कायाऱ्न्वत करावयाच्या ढांतिवत िवकास कामांचा आराखडा आणि आग ढांतिबंधक सुिवधा, पेयजल सुिवधा, संकटकालीन िनगर्मन सेवा नवीकरण ऊजढाचा वापर, यासह त्यामध्ये पुरवावयाच्या ढांतिवत सुिवधा; िथावर संपदा ढकऱपाच्या अभन्यास नकाशामधील इमारती व सामाईक क्षेत्रे आणि सुखसोयी व सुिवधा याकिरता िवीकारावयाची वांतिुशाढ व संकऱपिचतर् मानके, बांधकाम तंतर्ज्ञान ढकार, भूकंपरोधक उपाययोजना व तत्सम बाबी यासंबंधातील तपशील

(सोळा) वाटपगं्राहीने िवाक्षिरत करावयाच्या वाटप पतं्राचे व िवकंरी करारपतं्राचे ढपतर् आणि गठीत करावयाच्या वाटपगं्राहीच्या संघटनेचा ढकारढहणजे, गृहिनमार्ण सांथा/ संघ/ वाटपगं्राहीच्या सामाईक संघटना/ सामाईक संघटनांचा संघ यांना िवाक्षरी करावयाचे ढांतिवत हांतांतरणीय िवलेख;

(सतरा) वेमासह िनऱवळ सज्जाचे िकवा ऱहरांढाचे क्षेत्रफळ आणि िनऱवळ मोकऱ्या गच्चीच्या (टेरेस) क्षेत्रफळासोबत अशा ढांतिवतढकऱपामध्ये िवकंरीसाठी असलेऱ्या वेमांचा कर्माक, ढकार व फरसबंद क्षेत्रफळ, असऱ्यास;

(अठरा) िवकंरीसाठी असलेऱ्या गॅरेजचा कर्माक व क्षेत्रफळ;

(एकोणवीस) िथावर संपदा ढकऱपातील आच्छादत िकवा खुऱ्या वाहनतळ क्षेत्रांचा कर्माक;

(वीस) ढांतिवतढकऱपासाठी असऱ्यास, त्याच्या िथावर संपदा एजंटांची नावे व पढऱे;

(एकवीस) कंतराटदार, वांतिुवशारद, संरचना अभयंता आणि ढांतिवत

ढकऱपाच्या िवकासाशी संबंथित अन्य ऱयक्ती असऱ्यास, ढ यांची नावे व पढऱे;

(बावीस) नमुना ‘ब ’ मधील ढांतिज्ञापतर्;

36 “É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú+, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

(तेवीस) सुरु असलेऱ्याढकऱपासाठी, ढवतर्क, ढकऱपाच्याढत्येक इमारतीची/िवगेची बांधकाम पूणर् झाऱ्याची टक्केवारी असलेले, ढकऱप वांतिुवशारदाने, ढकऱपाच्याढत्येक इमारतीचे/िवगचे बांधकाम पूणर् करण्यासाठीच्या अंदिजत उवऱ्तरत खचाकिरता अभयंत्याने, ढकऱप पूणर् करण्यासाठी अंदिजत उवऱ्तरत खचाकिरता ऱयावसायक सनदी लेखापालाने ढमिणत केलेले ढमाणपतर्सादर करील. ढवतर्क, िवकलेले िकवा वाटप केलेले वेम/ सदिनका/ इमारती यांची ढांऱय उवऱ्तरत रक्कम आणि असे वेम/सदिनका/इमारती ज्याबाबतीत करार करण्यात आला आहे आणि ढमाणपतं्राच्या िदनांकास ढचिलत एसआर दराने पिरगिणत केलेले न िवकलेले वेम/ सदिनका/ इमारती यांच्याबाबतीत ढांऱय अंदिजत रक्कम याबाबतीत ऱयावसायक सनदी लेखापालाकढून ढमिणत केलेले ढमाणपतर् सादर करील.

(चोवीस) ढवतर्क, चालू िथावर संपदा ढकऱपांबाबत कलम ४ चे पोटकलम (२) व िनयम ३ अन्वये आवांयक असऱ्याढमाणे, ढकऱपाच्या आधीच्या मंजूर आराखडयानुसार त्या तारखेपयांत पूणर् केलेली िवकासकामे आणि इमारतींच्या संदभार्त सामाईक क्षेत्रे, सोईसुिवधा इत्यादी िवकासकामे यांसह चालू िथावरसंपदा ढकऱप पूणर् करण्याचा अपिक्त कालावधी यासंबंधीचा संपूणर् तपशील उघड करील. ढवतर्क, िवकंरीच्या वेळी वाटपगं्राहीकडे उघड केलेला ढकऱपपूणर् करण्याकिरता

लागणारा कालावधी, झालेला िवलंब आणि ज्या कालावधीत तो ढलंिबतढकडेप पूणर् करण्यासाठी हाती घेणार आहे तो कालावधी देखील उघड करील. हा कालावधी आधीच पूणर् केलेहियविकासकामांच्या ढमाणात असावा.

(पंचवीस) चालू ढकडेपांसाठीढवतर्क, वाटपगं्राहीला िवकलेहया िकवा िनयतवाटप केलेहया वेमाचा कर्माक उघड करील आणि अधिक क्षेत्राच्या, अधिक चटईक्षेत्राच्या कोणत्याही आधारावर यापूवीर् िवकरी करण्यात आली असली तरी सुध्दा अधिक क्षेत्र, अधिक चटईक्षेत्र इत्यादींमुळे ढवतर्क व वाटपगं्राही यांच्यात करार करण्यांत आला असेल िततपत, त्याच्या वैधतेवर पिरणाम होणार नाही, अशा चटईक्षेत्राच्या आधारावर वेमाचा आकार देखील उघड करील.

(सडेवीस) जर ढवतर्कनिंथावर संपदा ढकडेपाच्याबाबतीत तर्थाथ पक्षकाराचे िहतसंबंध िनमार्ण केले असतील तर असे िहतसंबंध ज्यांना अनुकूल असतील अशा हंयक्तींची नावे व पतरे िनमार्ण करण्यात येतील.

"É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 37

मी/आऱही, ढतिज्ञापूवर्क कथन आणि घोषत करतो की, येथे देण्यात आलेला तपशील, माझ्या/आमच्या मिाहतीढमाणे व िवह्ासानुसार बरोबर आहे.

िदनांक :

िठकाण :

आपला िवह्ासू,

अजर्दाराची/अजर्दारांची सही व िशक्का (कोणताही असहयास).

नमुना “ब”

[िनयम 3(6) पहा]

ढवतर्क िकवा ढवतर्कनिंढिधकृत केलेली कोणतीही हंयक्तींवाक्षिरत करील असे शपथपत्र असलेले घोषणापत्र.

शपथपत्र िन घोषणापत्र

ढांतिवतढकडेपाचेढवतर्क/ढांतिवतढकडेपाच्याढवतर्कने योग्यिरत्या ढिधकृत केलेले ँी/
ँीमती.....यांचे शपथपत्र / घोषणापत्र, पहा ि तच्या/त्याच्या/त्यांच्या घोषणापत्राचा
िदनांक.....

मी, ढांतिवतढकडेपाचाढवतर्कढांतिवतढकडेपाच्याढवतर्क याहारे, गांभीयपूवर्क पुढीलढमाणे घोषत करतो, हमीपत्र देतो व नमूद करतो की, 1)माझ्याकडे/ढवतर्काकडे, ज्या जिमनीवर ढकडेपाचा िवकास करण्याचे ढांतिवत आहे, त्या जिमनीचा कायदेशीर मालकीहक्क अहवाल आहे.

िकवा

ढांतिवतढकडेपाचा िवकास ज्या जिमनीवर करावयाचा आहे त्या जिमनीचा कायदेशीर मालकीहक्क अहवाल-----यांच्याकडे आहे.

आणि

िथावर संपदा ढकडेपाच्या िवकासासाठी अशा मालक व ढवतर्कादरयानझालेहया कराराची अधढमाणीतढतीसह अशा जमीनीच्या हक्काची कायदेशीर िविधगं्राह् अधढमाणात यासोबत जोडले आहे.

38 "É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

२. उक्त ढकडेपाची जमीन ही सवर् भारांपासून मुक्त आहे.

िकवा

..... भारांच्या अशा तपशीलासोबत कोणतेही हक्क, मालकी हक्क, अशा जिमनीबाबत िहतसंबंध िकवा कोणत्याही

पक्षकाराच्या तपशीलासह
..... भारांचा तपशील.

३. मी/ वृवतर्क, यांच्याकडून वृकडेपाच्या नवदणीच्या िदनांकापासून असा वृकडेप ज्या कालावधीत पूणर् करण्यात येईल असा कालावधी.....असेल.

४.(क) नवीन वृकडेपाकिरता:

वेळोवेळी, वाटपग्राहींकडून िथावर संपदा वृकडेपासाठी मी/वृवतर्क, वसूल केलेली ७० टक्के रक्कम, बांधकामाचा खर्च व जिमनीची िकमत भागिवण्यासाठी अनुसूचित बँकेमध्ये असणाऱ्या िवतंतर् खात्यामध्ये ठेवील आणि केवळ त्याच वृयोजनाकिरता ितचा वापर करील.

(ख) या अधिनयमाच्या वृारंभीच्या िदनांकास चालू असलेल्या या वृकडेपासाठी

(एक) वेळोवेळी, वाटपग्राहींकडून िथावर मालमवृवतर्क वृकडेपासाठी मी/वृवतर्क, वसूल केलेली ७० टक्के रक्कम, बांधकामाचा खर्च व जिमनीची िकमत भागिवण्यासाठी अनुसूचित बँकेमध्ये असलेल्या िवतंतर् खात्यामध्ये ठेवील आणि केवळ त्याच वृयोजनाकिरता त्याचा वापर करील.

किवा

(दोन) वेळोवेळी, वाटपग्राहींकडून िथावर मालमवृवतर्क संपदा वृकडेपासाठी मी/वृवतर्क, त्यानंतर वसूल केलेली संपूर्ण रक्कम बांधकामाचा खर्च व जिमनीची िकमत भागिवण्यासाठी अनुसूचित बँकेमध्ये असलेल्या िवतंतर् खात्यामध्ये ठेवील आणि अशा वृकडेपाचा असलेला अंदाजित खर्च हा, असा वृकडेप पूणर् करण्याच्या अंदाजित खर्चापेक्षा कमी असेल वृहणून, केवळ त्याच वृयोजनासाठी ितचा वापर करील.

५. त्या िवतंतर् लेख्यामधील रक्कम, िनयम ५ नुसार काढील.

६. मी/वृवतर्क, ियवसायी सनदी लेखापालाकडून वृत्येक िववृवतर्क वृवतर्क संपदयानंतर, सहा मिहऱ्यांच्या आत लेख्यांची लेखापिरक्षा करून घेईल, आणि अशा ियवसायिक सनदी लेखापालाने यथायोग्य वृमिणत व िवाक्षरीत केलेल्या लेख्यांचे िववरणपत्र सादर करील. आणि ते िविशटवृकडेपाकिरता गोळा केलेल्या त्या रकमेचा त्या वृकडेपासाठी वापर करण्यात आला आहे आणि अशी काढण्यात आलेली रक्कम, वृकडेप पूणर् झाल्याच्या टक्केवारीच्या वृमाणानुसार काढण्यात आली आहे असे लेखापरीक्षेमध्ये सत्यापीत करील.

"É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/°Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉEäð 1939 39

७. मी/वृवतर्क, सक्षम वृिधकाऱ्याकडून वेळीच अशा सवर् वृलंबित असलेला मान्यता घेईन/घेईल.

८. मी/वृवतर्क, या अधिनयमाच्या कलम ४ पोटकलम (२) अन्वये आणि या िनयमांच्या िनयम ३ खाली सादर केलेल्या मिहतीमध्ये जे बदल झाले असतील त्या सवर् बदलासंबंधीची मिहती, सदर बदल झाल्यापासून सात िदवसांच्या आत वृिधकरणास कळवील.

९. मी/वृवतर्क, या अधिनयमान्वये तयार करण्यांत आलेले िनयम व िविनयमांारे िविहत करण्यांत आले आहे त्यावृमाणे अशी अन्य कागदपत्रे सादर करित आहे/ करित आहोत. १०. कोणत्याही वेळोवेळी, भूखंडाचे िकवा, यथांथित, इमारतीचे वाटपाच्या वेळी कोणत्याही वाटपग्राहीशी भेदभाव करणार नाही.

अभिसाक्षी

सत्यापन

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

मी, िदनांक.....रोजी सत्यापीत केले.

अभिसाक्षी

नमुना "क "

[िनयम ६(क) पहा]

इथावर संपदा नदणीमाणपत्र

ही नदणी,.....या दृष्टेप नदणी कर्मकान्वये, पुढील दृष्टेपासाठी, या अधिनयमाच्या कलम ५ अन्वये मंजूरी देण्यात आली आहे.

(दृष्टेपाच्या पत्त्यासह दृष्टेपाचा तपशील विविनिर्दाट करावा);

1.(इयक्ती असेल तर) णी/णीमती.....यांचा मुलगा

/णीमती.....तहसील..... जिहहा/शहर (महाराष्ट्रात असलेले).....;

कवा

40 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

.....या ठिकाणी ती चे नदणीकृत कार्यालय/ इयवसायाचे मुख्य ठिकाण असलेली भागीदारी संथा/ संथा/कंपनी/.....सक्षम द्धिधकरण.

2.या नदणीस पुढील शतीर्ना अधीन राहून मंजूरी देण्यात येत आहे:-

(एक) दृवतर्क, वाटपग्राहीसोबत केलेल्या विवर्ी करारात या नदणीची नद करील; (दोन)दृवतर्क, यांच्या िनयम 9 अनुसार, विंमका कवा सामाईक क्षेत्र, यथािथित, वाटपग्राही कवा वाटपग्राही संघाच्या नावे अभिहांतांतरणपत्र िनांपिदत करील व हातांतरण विलेख नदवील;

(तीन) दृवतर्क कलम ४ च्या पोट-कलम(2) च्या खंड (त) च्या उप-खंड (घ) व िनयम ५ नुसार फक्त त्या दृयोजनासाठीच वापरावयाच्या बांधकामाचा खचर् व जिमनीचा खचर् भागिवणाकिरता अनुसूचित बँकेत ठेवावयाच्या वितंतर्खात्यामध्ये दृवतर्कने वसूल केलेल्या रकमांच्या सदृर टक्के इतकी रक्कम जमा करील;

कवा

(तीन)वेळोवेळी वाटपग्राहीकडून इथावर संपदा दृष्टेपासाठी यात यापुढे

माइयाारे/दृवतर्काारे वसूल करावयाची संपूर्ण रक्कम ही, बांधकामाचा खचर् व जिमनीचा खचर् भागिवण्याकिरता अनुसूचित बँकेत ठेवावयाच्या वितंतर् खात्यामध्ये ठेवण्यात येईल आणि दृष्टेपाची अंदिजत द्राय रक्कम ही दृष्टेप पूतर्तेच्या

अंदिजत खचार्हून कमी असण्याने ती त्याच दृयोजनासाठी वापरण्यात येईल.

(चार)अधिनयमाच्या कलम ५ व िनयम ६ नुसार महाराष्ट्रांथावर संपदा िनयामक द्धिधकरणाने नवीकरण केले असण्याखेरीज पासून सुरु होणाऱ्या व रोजी संपणाऱ्या इतक्या वषार्या कालावधीसाठी नदणी वैध असेल ;

(पाच)दृवतर्क, अधिनयमाच्या तरतुदींचे व त्याखाली केलेले िनयम व विनयम यांचे पालन करील;

(सहा)दृवतर्क, सक्षम द्धिधकान्यांकडून सवर् द्रंलंबित मंजूरी घेईल.

३. जर दृवतर्कने उपरोदृखित शतीर्ंची पूतर्ता केली नसेल तर, द्धिधकरण, अधिनयम व त्याखाली केलेले िनयम व विनयम यांनुसार, यात िदलेली नदणी रलुकरण्यासह दृवतर्किवरुध्द आवांयक ती कारवाई करील.

"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 41

िदनांक:

ठिकाण: महाराष्ट्रांथावर संपदा िनयामक

द्धिधकरणाच्याद्धिधकृत अधिकाऱ्याची वाक्षरी व िशक् का

नमुना"ड"

[िनयम 6 (ख), िनयम ७ (2), िनयम ८ (1) पहा]

दृष्टेप नदणीसाठीचा अजर् नाकारणे/दृष्टेप नदणीच्या मुदतवाढीसाठीचा अजर् नाकारणे/दृष्टेप नदणी रलु करणे याची सूचना

दृषकः

महाराष्ट्रथावर संपदा िनयामक दृधकरण,

.....

.....

दृति,

.....

.....

अजर/नदणी कर.....

दिनांक.....

आपणास यादारे असे कळिवण्यात येत आहे की, दृकप नदणीसाठीचा आपला अजर नामंजूर करण्यात येत आहे.

किवा

आपणांस यादारे असे कळिवण्यात येत आहे की, दृकप

नदणीच्या मुदतवाढीसाठीचा अजर नामंजूर करण्यात येत आहे.

किवा

आपणास यादारे असे कळिवण्यात येत आहे की, आपल्यादृकपासाठी दिलेली नदणी यादारे रज करण्यात येत आहे.

निर्दिष्ट केलेली कारणे:-

(येथे कारणे नमूद करावीत)

ठिकाण:

42 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉME SÉÉ@ú+, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

दिनांक: महाराष्ट्रथावर संपदा िनयामक

दृधकरणाच्यादृधकृत अधिकाऱ्याची िवाक्षरी व िशक् का

नमुना“ई”

(िनयम 7 (1) पहा)

दृकप नदणीच्या मुदतवाढीसाठी अजर

दृषक

दृति,

महाराष्ट्रथावर संपदा िनयामक दृधकरण,

.....

.....

महोदय,

मी/आऒहीिनयामक दृधकरणाकडे

.....कर्माक असलेल्या रोजी मुदत समात

होणाऱ्या दृकपनदणी दृमाणपत्रादारे दृकप

.....येथे नदणीकृत केलेल्या पुढील दृकपाच्या नदणीच्या

मुदतवाढीसाठी करीत आहे/करीत आहोत.

मी/आम्ही आवांयक असलेली पुढील कागदपत्रे व माहीती सादर करीत

आहे/आहोत:-

(एक) नियम 7 च्या उपनियम (3) अन्वये तरतूद केलेल्याप्रमाणे मुदत वाढीसाठीचे

शुल्क व हणून रुपये/-

(दोन) आजपर्यंतहाती घेण्यात आलेल्या प्रकल्प विकासकामाचा टक्का

दाखविण्याकरिता प्रतीवत आराखड्याची अधिप्रमाणतः.

" $\frac{1}{2}$ पेअॅल"आॅ एॅएॅएॅएॅ @ॅएॅवॅएॅ{एॅएॅ +°एॅवॅएॅ@ॅहॅ |एॅएमॅ सॅएॅ@ॅ+, Bॅ|एॅ±एॅ 21, 2017/'एॅएॅएॅएॅ 1, एॅएॅä 1939 43

(तीन) प्रकल्पाच्या नदणीसाठी अर्ज करतेवेळी नमुना "ब" मध्ये सादर केलेल्याघोषणापत्रात घोषित केलेल्या कालावधीत प्रकल्पाच्या विकासप्रतीबंधींप्रतीकरणात्मक टीप व प्रकल्पाचे विकास काम पूर्ण न झाल्याबद्दलची कारणे; (येथे कारणे नमुद करावीत)

(चार) नियामक प्रिधकरणाकडून िदलेल्या नदणीच्या प्रतीवत वाढीव कालावधीहून अधिक कालावधीसाठी वैध असेल अशी सक्षम प्रिधकरणाकडूनपरवानगी िदल्याची/मान्यता िदल्याची अधिप्रमाणतः.

(एक) मूळ प्रकल्प नदणीप्रमाणपत्र; आणि

(दोन) िविनयमांारे िविनिर्दाट करण्यात येईल अशी कोणतीही अन्य माहिती.

ठिकाण:

दिनांक:

आपला िवॅासू,

अजर्दाराची/अजर्दारांची िवाक्षरी व िशक्का (कोणताही असल्यास)

नमुना"फ"

नियम ७ (2) पहा

प्रकल्प नदणीच्या मुदतवाढीसाठीचे प्रमाणपत्र

नियामक प्रिधकरणाने कर्माक असलेल्याप्रकल्प नदणीप्रमाणपत्राारेअधिनयमाच्या कलम 7 अन्वये पुढील प्रकल्पाच्या नदणीस ही मुदतवाढ िदलेली आहे.

(1) (ऐयक्ती असेल त्याबाबतीत)

पॅी/पॅीमती.....यांचा मुलगा

पॅी/पॅीमती.....तहसील.....िजेहा.....

/महाराष्ट्र राज्यात असलेले शहर;

िकवा

44 " $\frac{1}{2}$ पेअॅल"आॅ एॅएॅएॅएॅ @ॅएॅवॅएॅ{एॅएॅ +°एॅवॅएॅ@ॅहॅ |एॅएमॅ सॅएॅ@ॅ+, Bॅ|एॅ±एॅ 21, 2017/'एॅएॅएॅएॅ 1, एॅएॅä 1939

(भागीदारीसंथा/संथा/कंपनी/सक्षम प्रिधकरण असेल तर).....

येथे नदणीकृत कार्यालय/ऐयसायाचे मुख्य ठिकाण असलेली भागीदारी संथा/संथा/कंपनी/सक्षम प्रिधकरण.

2.हे नदणीचे नवीकरण पुढील शतीर्ना अधीन राहून करण्यात येईल:-

(एक) ि नियम 9(2) नुसार प्रवर्तक वेमाच्या (अपार्टमेंटच्या) ि कवा सामाईक क्षेत्रांच्या वाटपग्राहींच्या ि कवा,

यथास्थित, वाटपग्राहींच्या संघाच्या वतीने अभिप्रायानंतर पत्र निविदाद करील व त्याची नोंद करील;
(दोन) अवतर्क, कलम ४ च्या केवळ पोट-कलम(२) च्या खंड (ठ), उपखंड (घ) व नियम ५ नुसार असलेल्यायोजनात, करण्यात आलेला बांधकामाचा खर्च व जमिनीचा खर्च भागिवण्यासाठी, अनुसूचित बँकेत ठेवलेल्यावतंतर् लेख्यामध्ये, वसूल केलेल्याएकूण रकमेच्या सडर टक्के इतकी रक्कम, जमा करील.

किवा

(दोन) िथावर संपदा ढकडपाकिरता, माझ्याकडून/वतर्काकडून, वाटपग्राहींकडून, वेळोवेळी यात यानंतर वसूल करण्यात यावयाच्या संपूर्ण खर्चा रक्कम, बांधकामाचा खर्च व जमिनीचा खर्च भागिवण्यासाठी, अनुसूचित बँकेमध्ये ठेवावयाच्या वतंतर् लेख्यामध्ये जमा करण्यात येईल.आण ढकडप पूर्ण होण्याचा अंदाजत खर्च, ढकडपाचााव खर्च िमळेपर्यांत,केवळ त्याच ढयोजनाकिरता वापरण्यात येईल. (तीन) नदणी ही ,अधिनयमाच्या कलम६

तसेच नियम ७ अनुसार महारााट्रांथावरसंपदा िनयामक ढाधकरणाकडून नवीकरण केले नसेल तर.....,पासून सुरु होणाऱ्या व रोजी संपणाऱ्या.....वषारच्या कालावधीकिरता वैध असेल

(चार) अवतर्क, अधिनयमाच्या तरतुदींचे आण त्याखाली केलेले िनयम व िविनयम यांचे अनुपालन करील.

(पाच) अवतर्क, सक्षम ढाधकरणाकडेडलंबित असणाऱ्या सवर् ढातावांना मान्यता घेईल.

(सहा) अवतर्काने, वर नमूद केलेल्या शतींची पूतर्त केली नसेल तर, िनयामक ढाधकरणास, अधिनयमानुसार व त्याखाली तयार केलेले िनयम व िविनयम यानुसार, िदलेली नदणी रल करण्यासह, अवतर्किवरुध्द आवांयक ती कारवाई करता येईल.

"É½pÉ®úÉ¼Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ®úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ®ú+, BÉ¦É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäö 1939 45

िदनांक:

िठकाण:

ढाधकृत अधिकाऱ्याची सही व िशक्का महारााट्रांथावर संपदा िनयामक ढाधकरण

नमुना "ग"

[नियम ११ (२) पहा]

िथावर संपदा एजंटच्या नदणीसाठी अजर ढति,

महारााट्रांथावर संपदा िनयामक ढाधकरण,

महोदय,

मी /आही ,नियम व त्याखाली केलेले िविनयम यांनुसार ----- या महारााट्र राज्यामध्ये मध्ये नदणी केलेल्यांथावर संपदा ढकडपांमध्ये कोणताही भूखंड, वेम ि कवा ,यथास्थित, इमारत यांची ि वक्री ि कवा खरेदी करणे शक्य ँहावेयासाठी एक िथावर संपदा एजंट ढहणून नदणी करण्याकिरता अजर करीत आहे /आहोत.

१.(ंयक्ती असेल त्याबाबतीत) णी/णीमती ----- यांचा मुलगा, णी/णीमती ----- तालुका -----, िजंहा -----, राज्य -----,

किवा

(भागीदारी सांथा / सोसायटी / कंपनी असेल त्याबाबतीत) ----- येथे आपले नोदणीकृत कायालय / ँयवसायाचे मुख्य िठकाण असणारी -----भागीदारी सांथा / सांथा / कंपनी.

२.आवांयक वातूचा तपशील खालीलढमाणे :-

(एक) अजर हा ँयक्ती / कंपनी / मालकीची भागीदारी सांथा / सोसायटी / भागीदारी सांथा / मयािर्दत दायत्व असलेली भागीदारी आहे िकवा कसे;

46 "É½pÉ@úÉ'Áô ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäò 1939

(दोन) ँयक्ती असेल तर,-

(क) नाव

(ख) विडलाचे नाव

(ग) ँयवसाय

(घ) कायमचा पDŽा

(ङ) छायाचित्र

िकवा

भागीदारी सांथा /सोसायटी

/ कंपन्या असतील तर , (क) नाव

(ख) पDŽा

(ग) नदणीमाणपत्राचीत

(घ) मुख्य कामे

(ङ) भागीदारांची / संचालकांची नावे ,छायाचित्र व पDŽे इत्यादी.

(तीन) उपविध, सांथापन समयलेख, यथांथित, सांथापन िनयमावली इत्यादींसह नदणीचा तपशील;

(चार) ँयवसायाच्या िठकाणाचा पDŽा, असंयास, शाखा कार्यालयांचा कर्माक, दूरध्वनी कर्माक, फॅक्स कर्माक व ई-मेलचा पDŽा, यांसहीत संपकार्चा तपशील, यांच्या पुरांयाची अधमाणतत;

(पाच) कोणत्याही अन्य राज्यामधील िकवा संघ राज्यक्षेत्रामधील नदणीचातपशील ;

(सहा) भागीदारी करार, सांथापन समयलेख, सांथापन िनयमावली इत्यादींसहीत अन्य कायदे व िनयम आण यथांथित, िविनयम यांवये केलेया नदणीचा तपशील; (सात) ँयक्ती असेल तर, िथावर संपदा एजंटचे आण अन्य सांथांच्याबाबतीत, िथावर संपदा एजंटकडे सेवेतील िकवा अपिक्षत काम नेमून िदलेयांयक्तीसहीतसवर् भागीदार, संचालक, िवत इत्यादींचे रंगित छायाचित्र;

(आठ) मागील तीन वषारंत सादर केलेली आयकर िववरणपत्रे िकवा अजर्दारास सदर तीन वषारंपैकी कोणत्याही वषीर िववरणपत्रे भरण्यापासून सूट देण्यांत आली असेल तर, अशा आशयाचे ितज्ञापत्र;

"É½pÉ@úÉ'Áô ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäò 1939 47

(नऊ) ज्या िथावर संपदा िकवापाच्या आण त्यांच्या िवतर्काच्या वतीने त्याने मागील पाच वषारंमध्ये िथावर संपदा एजंट िहणून काम केले आहे त्या सवर् िथावरसंपदा िकवापाचा व त्यांच्या िवतर्काचा कोणताही असंयास तपशील ;

(दहा) ँयक्ती असेल तर, ितच्या िवरुध्द िलंबित असलेया िदवाणी व फौजदारी िकरणांचा िकवा अन्य सांथांच्या बाबतीत, कोणतेही भागीदार, संचालक, िवत इत्यादींचा तपशील;

(अकरा) िथावर संपदा एजंटने वापरावयाची ितिवत केलेली सवर् नाममिदरत पत्रे, रबरी िशक्क्याच्या ितिमा, पोहोचपावत्या, यांच्या िवमाणतती;

(बारा) िधकरणाच्या िविनयमांमाफर्त िविनिर्दाट करण्यांत येईल अशी अन्य मिहती; (तेरा) अजर्दाराची नदणीधकाऱ्यांरे कोणत्याही वेळी रलु करण्यात आली िकवा िनलंबित करण्यात आली िकवा कसे? त्याचा तपशील जर अजर्दर िनगम िनकायाचा संचालक िकवा ँयवांथापक होता – अशा िनगम िनकायाची नदणी कोणत्याही वेळी रलु करण्यात आली िकवा िनलंबित करण्यात आली िकवा कसे ते नमुद करावे.

(चौदा) अजर्दर जी कोणतीही मिहती सादर करु िच्छतो अशी कोणतीही इतर मिहती.

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

(एक) िनयम11च्या पोट िनयम (3)अनुसार नदणी शुंकऱहणून रुपये

(दोन) िथावर संपदा एजंटच्या पॅन काडर्ची अधमाणतत ;आण

(तीन) इतर कोणत्याही राज्यात िकवा संघ राज्यक्षेत्रात, जर लागू असेल तर िथावरसंपदा एजंट ढहणून असलेल्या नदणीची अधिगमिणतत;

४. मी / आढीढितज्ञापूर्वक कथन आिण ढिषत करतो की, येथे देण्यात आलेला तपशील, माझ्या / आमच्या मिहती आिण िवढासानुसार बरोबर आहे.

िदनांक :

िठकाण :

आपला िवढासू,

अजर्दाराची/अजर्दारांची सही व िशक्का (कोणताही असल्यास)

48 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

नमुना "ह"

[िनयम 12 (1) (ख) पहा]

िथावर संपदा एजंटचे नदणीगमणपतर्

1.या नदणीस कलम 9 अन्वये (ऐयक्ती असेल तर) ँी/ँीमती ----- यांचा मुलगा, ँी/ँीमती -----

-- तहसील -----, िजहा -----, राज्य -----, िकवा

भागीदारी सांथा /सोसायटी /कंपनी असेल तर ----- येथे नोदणीकृत कार्यालय /ऐयवसायाचे मुख्य िठकाण असलेली भागीदारी सांथा /सांथा /कंपनी यांना -----ते ----- कर्माक असलेल्या नदणी गमणपतरानुसार िनयम व त्याखाली केलेल्या िविनयमानुसार महारााटर् राज्यामध्ये नदणीकृतांथावरकपामधील कोणत्याही भूखंडाची, वेमाची िकवा यथांथित इमारतीची िवकरी िकवा खरेदी करणे सुकर हावेढहणून त्यावर िथावर संपदा एजंट ढहणून काम करण्यासाठी मान्यता देण्यात आली आहे.

2.या नदणीस पुढील शतीर्ना अधीन राहून मान्यता देण्यात येत आहे:-

(एक) िथावर संपदा एजंट, ढवतकनि ज्याची िनयामक ढिधकरणाकडे नदणी करणे आवांयक आहे परंतु त्याने नदणी न करता िवकलेल्या अशा िथावर संपदा ढकपांतील िकवा ढकपाच्या भागातील, भूखंडाची, वेमाची िकवा, यथांथित, इमारतीची िवकरी िकवा खरेदी सुकर करणार नाही;

(दोन) िथावर संपदा एजंट िनयम 16 अन्वये तरतूद केद्यागमाणे अशी लेखापुांतके, अभिलेख आिण कागदपतरे ठेवील व जतन करील;

(तीन) िथावर संपदा एजंट कलम 17 व कलम 10 च्या खंड (ग) अन्वये िविनिर्दाटकेद्यागमाणेवत: कोणत्याही अनिचत ढयापारीढथेचा अवलंब करणार नाही.

(चार) िथावर संपदा एजंट, ढवतर्काला आिण वाटपग्राहीला नदणी व िवकरी करतांना कोणत्याही भूखंडाची, वेमाची िकवा यथांथित इमारतीची आगाऊ नदणी करतांना व िवकरी करतांना वाटपग्राहीला व ढवतर्काला त्यांचे संबंथित अधिकार वापरणे आिण आबंधने पूणर् करणे शक्य हावेढहणून साहाऐय करील;

(पाच) िथावर संपदा एजंट तरतुदींचे आिण िनयमांचे व त्याखाली केलेल्या िविनयमांचे अनुपालन करील;

(सहा) िथावर संपदा एजंट िनयामक ढिधकरणाकडून िविनयमांारे िविनिर्दाट केलेली असतील त्यागमाणे अशी इतर कायाा पार पाडील;

"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 49

3.नदणी ही, िनयामक ढिधकरणाने तरतुदींनसार िकवा िनयम व त्याखाली केलेल्याविनयमानुसार नूतनीकरण केले नसेल तर ----- पासून सुरु होणा-या व ----- रोजी संपणा-या पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध आहे.

4.िथावर संपदा एजंटने वर नमूद केलेल्या शतीर्ची पूतर्ता केली नसेल तर िनयामक ढिधकरणास अधिनयमानुसार आिण त्याखाली तयार केलेल्या िनयमानुसार व िविनयमानुसार यात िदलेले नदणीगमणपतर् रLj करण्यासह िथावर संपदा एजंटिवरुध्द आवांयक ती कारवाई करता येईल.

दिनांक :

ठिकाण :

महाराष्ट्रंथावर संपदा िनयामक ढ़िधकरणाच्या ढ़िधकृत अधिका-याची सही व िशक्का.

नमुना “आय”

[िनयम 12 (2), 13 (२), 15 (2) पहा]

िथावर संपदा एजंटच्या नदणीचा अजर नामंजूर करणे / िथावर संपदा एजंटच्या नदणीच्या नूतनीकरणासाठीचा अजर नामंजूर करणे / िथावर संपदा एजंटची नदणीरLj करणे याबाबतची सूचना:

ेषक:

िथावर संपदा िनयामक ढ़िधकरण,

ठित,

50 “É½pÉ@úÉ’]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

अजर /नदणी कर्मांक ----- दिनांक -----

आपणास यादारे कळिवण्यात येत आहे की ,िथावर संपदा एजंट ढ़हणून नदणीकरण्यासाठीचा आपला अजर नामंजूर करण्यात आला आहे.

िकवा

आपणास यादारे कळिवण्यात येत आहे की ,िथावर संपदा एजंट ढ़हणून नदणीचेनूतनीकरण करण्यासाठीचा आपला अजर नामंजूर करण्यात आला आहे.

िकवा

आपणास यादारे कळिवण्यात येत आहे की ,आपणास िथावर संपदा एजंट ढ़हणूनमंजूर केलेली नदणी यादारे रLj करण्यात आली आहे.

निर्दीट केलेली कारणे :-

महाराष्ट्रंथावर संपदा िनयामक ढ़िधकरणाच्याढ़िधकृत अधिकान्याची सही व िशक्का

नमुना “जे”

[िनयम 13(1) पहा]

िथावर संपदा एजंट नदणीच्या नूतनीकरणासाठीचा अजर ढ़ेषक :

ठित,

महाराष्ट्रंथावर संपदा िनयामक ढ़िधकरण,

“É½pÉ@úÉ’]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 51

महोदय,

मी / आऱ्हींथावर संपदा एजंट ढहणून माझ्या / आमच्या िदनांक ----- -रोजी मुदत समांत होणाऱ्या -----
कर्मांक असलेल्या नदणीमाणपत्राच्या अधीन नदणीचे नूतनीकरण करण्यासाठी अर्ज करीत आहे /करीत आहोत.

मी / आऱ्ही आवांयक असलेली पुढील कागदपत्रे व मिहती सादर करीत आहे /सादर करीत आहोत :-

(एक)नूतनीकरण शुंकढहणून रुपये;

(दोन) मूळ नदणीमाणपत्र; आणि

(तीन) अर्जदार हा ँयक्ती / कंपनी / मालकीची भागीदारी सांथा / सोसायटी / भागीदारी सांथा / मयािर्दत दायत्व असलेली भागीदारी आहे िकवा कसे;

(चार) ँयक्ती असेल तर

(क)नाव

(ख)पडॅा

(ग)ंयवसाय

(घ)कायमचा पडॅा

(ड)छायाचतर्

िकवा

भागीदारी सांथा /सोसायटी / कंपन्या असतील तर ,-(क)नाव

(ख)पडॅा

(ग)ंयवसाय

(घ)कायमचा पडॅा

(ड)छायाचतर्

िकवा

भागीदारी सांथा /सोसायटी / कंपन्या असतील तर ,-(क)नाव

(ख)पडॅा

(ग)नदणीमाणपत्राचीत

52 "É½pÉ®úÉ'jÅð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ®úhÉ jÉÉME SÉÉ®ú-, BÊjÉ±É 21, 2017/'É&¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäò 1939

(घ)मुख्य कामे

(ड)भागीदाराची / संचालकाची नावे, छायाचतर् व पडॅे इत्यादी.

(५) अर्ज करण्यापूर्वीच्या मागील तीन िवडॅीय वर्षांचे, आयकर अधिनयम, 1961 च्या तरतुदीन्वये भरलेले आयकर िववरणपत्र िकवा अर्ज करण्यापूर्वीच्या मागील कोणत्याही तीन वर्षांचे, आयकर अधिनयम, 1961 च्या तरतुदीन्वये अर्जदारास आयकर िववरणपत्र भरण्यापासून सूट िमळाली असेल तर, अशा आशयाचे ढितज्ञापतर्;

(६) उपविध, सांथापन समयलेख िकवा, यथािथित, सांथापन िनयमावली यांसह नदणीचा तपशील;

(७) ँयवसायाचा िठकाणाच्या पत्त्याच्या पुरांयाची अधिमाणतत;

(८) कोणत्याही अन्य राज्यातील िकवा संघराज्य क्षेत्रातील नदणीचा तपशील;

(९) िविनयमांंदारे िविनिर्दांत केलेली कोणतीही अन्य मिहती.

िदनांक :

िठकाण :

आपला िवॅासू,

अर्जदाराची /अर्जदारांची सही व िशक्का. (कोणताही असंयास)

नमुना “के”

[नियम 13(2) पहा]

1. थावर संपदा एजंटच्या नदणीचे नूतनीकरण

1. या नदणी कलम 9 अन्वये नूतनीकरण (यक्ती असेल तर) ँी/ंीमती -----यांचा मुलगा ँी/ंीमती ----- तहसील -----, िजह -----, राज्य -----, िकवा (भागीदारी सांथा / सोसायटी / कंपनी असेल तर) ----- येथे नदणीकृत कार्यालय / यवसायाचे मुख्य िठकाण असलेली ----- भागीदारी सांथा / सांथा / कंपनी यांना ----- चे ----- कर्माक असलेया नदणीमाणपतनुसार मान्य करण्यात आले आहे.

2. या नदणीच्या नूतनीकरणाला पुढील शतीरना अधीन राहून मान्यता देण्यात येत आहे :-

“É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 53

(1) थावर संपदा एजंट, वतकनि ज्याची िनयामक ढाधकरणाकडे नदणी करणे आवंयक आहे परंतु त्याने नदणी न करता िवकलेया अशा थावर संपदा

कपांतील िकवा कपाच्या भागातील कोणत्याही भूखंडाची, वंमाची िकवा, यथांथित, इमारतीची िवकरी िकवा खरेदी सुकर करणार नाही;

(2) थावर संपदा एजंट िनयम 16 अन्वये तरतुद करण्यात आयामाणे अशी लेखा पुांतके, अभलेख आण कागदपतरे ठेवील व जतन करील;

(3) थावर संपदा एजंट िनयम 17 व कलम 10 च्या खंड (ग) अन्वये िविनिर्दांत

केयामाणेवत: कोणत्याही अनुचत यापारीथेचा अवलंब करणार नाही. (4) थावर संपदा एजंट कोणत्याही भूखंडाची, वंमाची िकवा यथांथित इमारतीची आगाऊ नदणी करताना ज्यासाठी वाटप ग्राही हक्कदार आहे अशा संपूर्ण कागदपतरांचा ताबा त्याला िमळणे अधिक सोपे करील;

(5) थावर संपदा एजंट, कोणत्याही भूखंडाची, वंमाची िकवा यथांथित, इमारतीची आगाऊ नदणी करताना व िवकरी करताना वाटप ग्राहील व वतर्काला पत्यांचे संबंथित अधिकार वापरणे आण त्यांची संबंथित आबंधने पूर्ण करणे शक्य हावेहणून सहाये करील.

(6) थावर संपदा एजंट, तरतुदींचे िनयमांचे आण त्याखाली केलेया िविनयमांचे अनुपालन, करील;

3. नदणीही िनयामक ढाधकरणाने तरतुदींनुसार िकवा िनयम व त्याखाली केलेया िविनयमानुसार नूतनीकरण केले नसेल तर ----- पासून सुरु होणाऱ्या व ----- रोजी संपणाऱ्या या पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध आहे.

4. जर सांथावर संपदा एजंटने वर नमूद केलेया शतीरची पूतर्ता केली नसेल तर िनयामक ढाधकरणाला, अधिनयमानुसार व िनयमानुसार आण त्याखाली केलेयाविनयमानुसार यात मान्यता िदलेली नदणीमाणपतर् लु करण्यासह थावर संपदा एजंट िवरुध्द आवंयक ती कारवाई करता येईल.

िदनांक :

िठकाण :

ढाधकृत अधिकाऱ्याची िवाक्षरी व िशक्का. महारााट्रांथावर संपदा िनयामक ढाधकरण

54 “É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

जोडपतर् ‘अ’

वतर्क व वाटपग्राही यांच्यामध्ये करण्यात

यावयाच्या करारनायाचा आदर्श नमुना

(नियम 10 (1) पहा)

पिंपाटीकरणात्मक टीप

हा करारनामा एक आदशर् नमुना असून, संबंधित ढकरणाची तथ्ये व पिरिंथती िवचारात घेऊन ढत्येकढकरणामध्ये त्या नमुन्यामध्ये सुधारणा करता येईल आिण तो अनुकूल करून घेता येईल, परंतु कोणत्याही ढसंगी, या अधिनयमाच्या तरतुदींनुसार संिविधनुसरून आहेत व बंधनकारक आहेत अशी, त्या खंडांमध्ये नमूद केलेली बाब व सारभूत गोईट, वाटपग्राही व ढवतर्क यांच्यामध्ये करावयाच्या ढत्येक करारनाढ्यामध्ये ठेवण्यात येईल. या करारामधील कोणताही खंड या अधिनयमाच्या िनयमांच्या आिण िविनयमांच्या कोणत्याही तरतूदींच्या उलट अथवा िवसंगत असईयाचे आढळून आईयास सदर करार संपूर्णतः िनरथर्क ठरेल.

करारनाढ्याचा आदशर् नमुना

सदर करारनामा, आज िदनांक...../...../20.....रोजी येथे,

एकापक्षी,.....राहणार.....(यात यापुढे ज्याचा िनदश

“ढवतर्क” असा करण्यात आला आहे.) आिण दुसऱ्या

पक्षी,.....राहणार.....(यात यापुढे ज्याचा िनदश “वाटपग्राही” असा करण्यात आला आहे.) यांच्यामध्ये करण्यात आला आहे.

ज्याअथीर्, एकापक्षी..... (यात यापुढे ज्याचा िनदश “िवक्रेता” असा केला आहे.)

आिण दुसऱ्या पक्षी ढवतर्क यांच्यामध्ये िदनांक/...../20.....रोजी करण्यात आलेईया

करारनाढ्याारे/ अभिर्हातांतरणपताराारे, िवक्रेता.....या नदणी

उप-जिईंमध्ये येथे िंथत असलेईया बेअरींग सवक्षण कर्. व

.....चौरस मीटर िकवा त्या जवळपास क्षेतर्फळ असणाऱ्या व यात याखाली

िदलेईया पिहईया अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केलेईया जिमनीचा तुकडा िकवा खंड

(यात यापुढे िजचा िनदश “ढकईपाची जमीन” असा केला आहे.) असलेईयांथावर संपदेची

“É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-+, BÉ|É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 55

ढवतर्काला िबनशतर्पणे िवक्री करण्यासाठी/ केवळ ढवतर्कालाच िवक्री करण्यासाठी ढवतर्काशीसहमत आहे.

िकवा

ज्याअथीर्, एका पक्षी..... (यात यापुढे ज्याचा िनदश “पढाकार” असा केला आहे.) आिण दुसऱ्या पक्षी ढवतर्क यांच्यामध्ये िदनांक/...../20.....रोजी करण्यात आलेईया भाडेपढ्याारे/ भाडेपढ्या करारनाढ्याारे व त्यान्वये, पढाकार,.....येथे िंथत असलेईया, बेअरींग सवक्षण कर्. चौरस मीटर िकवा त्या जवळपास क्षेतर्फळ असलेईया व यात याखाली िदलेईया पिहईया अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केलेईया पढ्याने धारण केलेईया जिमनीचा (यात यापुढे िजचा िनदश “ढकईपाची जमीन” असा करण्यात आला आहे.) तुकडा िकवा खंड याबाबतीत, ढित वर्षर्/ मिहना रुपये.....इतक्या भांने आिण उक्त भाडेपढ्यामध्ये/ भाडेपढ्याच्या करारनाढ्यामध्येअंतर्भूत असलेईया अटी व शतीर्वर ढवतर्काला अखंड भाडेपढ्याने/ वषारंच्या मुदतीकिरता भाडेपढ्या देण्यास सहमत आहे;

आिण ज्याअथीर्, या भाडेपढ्यामध्ये/ भाडेपढ्या करारनाढ्यामध्ये जर संबंधित िथिनकढािधकरणाने तशी परवानगी िदईयास, कोणतीही नवीन इमारत/ इमारतीं बांधण्याचा लाभ व हक्क िदलेला आहे.

किवा

ज्याअथीर्, एका पक्षी..... (यात यापुढे ज्याचा िनदश "मूळ मालक " असा करण्यात आला आहे.) (यात यापुढे ज्याचा िनदश "विकास करार " असा केला आहे.) आणि दुसऱ्या पक्षी, ढवतर्क यांच्यामध्ये िदनांक/...../20.....रोजी करण्यात आलेल्याकरारनाऱ्याारे/ मुखत्यारनाऱ्याेदारे िदनांक/...../20.....रोजी करण्यात आलेल्या मुळ मालकाने नदणीउप-जिेांच्या मध्ये िथत असलेल्या.....चौरस मीटर किवा त्या जवळपास क्षेत्रफळ असलेल्या व यात याखाली पिहल्याअनुसूचीमध्ये अधक तपशीलवार वर्णन केलेल्या पूर्ण मालकीच्या जिमनीच्या (यात यापुढे जिचा िनदश "ढकपाची जमीन" असा करण्यात आला आहे.) तुकााचा व खंडाचा विकासहक्क आणि विकास करारनाऱ्यात/ मुखत्यारनाऱ्यामध्ये अंतर्भूत केलेल्या अटी व शतीरनुसार त्यावर इमारत / इमारती बांधण्याचा हक्क ढवतर्कास िदलेला आहे.

56 "É½pÉ@úÉ']Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

किवा

(ज्या भूखंडावर ढवतर्काने अपाटर्मट (वोंम) बांधण्याचे व त्याची विक्री करण्याचे ढांतिवत केले आहे त्या भूखंडावरील ढवतर्काच्या मालकीहक्काचा संपूर्ण तपशील िावा.)

आणि

(पुढील गोीटीदेखील िविनिर्दाट करा :-

(एक) उक्त संपदेस बाधक असणाऱ्या कोणत्याही ढसंविदा,

(दोन) उक्त मालमडॅेशी िनगिडत असलेले कोणतेही अडथळे,

(तीन) उक्त मालमडॅेचा पूर्ण कआा असण्याच्या द्दीने भाडेकरुच्या भोगव्ात असलेल्यामालमडॅेची संख्या व क्षेत्रफळ आणि त्यांचे कशाऱ्कारे पुनर्वसन करण्याचे ढांतिवत आहे,

(चार) उक्त मालमडॅेवरील बेकायदेशीर अतिकर्मणाचा तपशील,

(पाच) मालमडॅेच्या मालकीहक्कास बाधक असलेल्या काणत्याही शासनाकडून किवा ढािधकरणाकडून िमळिवणे आवांयक काणेतीही परवानगी असल्यास आणि िमळिवलेल्या अशा सवर् आवांयक परवानग्यांचा तपशील.

(सहा) उक्त मालमडॅेवरील गहाण किवा धारणाधकार किवा भार यांचा तपशील.)

आणि ज्याअथीर्, उक्त आदेशानुसार ढवतर्कढकपाच्या जिमनीवर इमारती बांधण्याकिरता हक्कदार आहेत आणि त्यास तशी परवानगी िदलेली आहे;

आणि ज्याअथीर्, ढकपाच्या जमीन विक्रेता/ पट्टाकार, मूळ मालक/ ढवतर्क यांच्या कआातआहे;

आणि ज्याअथीर्, ढवतर्कानेढकपाच्या जिमनीवर बांधकाम ढांतिवत केले आहे (येथे इमारतीची व त्यांच्या िवगची संख्या िविनिर्दाट करावी) असून.....आहेत.

(तळघर, तळमजला) /पोडीयम/िंटेट आणि वरचे मजले यांची संख्या िविनिर्दाट करावी.);

आणि ज्याअथीर्, ढवतर्काारे, उक्त ढकपाच्या चालू बांधकामाच्या टआयामधील.....वोंम कर्माक मजल्यावर (उक्त वोंमऱ्हणून िनिर्दाटकेयानंतर) इमारतीच्या.....विवगमध्ये (भागामध्ये) यापुढे उक्त

"É½pÉ@úÉ']Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 57

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

आण ज्याअथीर्, ढवतर्कने,..... कर्माक येथे या अधिनयमाअन्वये िथावरसंपदा ि नयामक ढािधकरणाकडेढकईपाची नदणी केली आहे; जोडपतर् “एफ” मध्ये िवढमिणतढत जोडली आहे;

आण ज्याअथीर्, ढवतर्कने इमारतीच्या संरचनात्मक आराखडा (संकईपिचतर्) आण अरेखने तयार करण्यासाठी िथापत्य अभयंत्याची नेमणूक केली आहे आण ढवतर्कने इमारत/ इमारतीचे बांधकाम पूणर् होईपयांत वांत्तुशाडूञ आण िथापत्य अभयंता यांच्याकडून ईयावसियक पयर्वेक्षण करण्याचे मान्य केले आहे;

आण ज्याअथीर्, ि वकास करारनामा/ मुखत्यारनामायाच्या आधारे केवळ ढवतर्कासढकईपाच्या जिमनीवर बांधकाम करावयाच्या इमारतीतील वेम (सदिनका) ि वकण्याचा आण त्याच्याशी संबंिधत ि वकरीचा मोबदला ि मळण्याकिरता वेमाच्या वाटपगर्ाही/ वाटपगर्ाहीसोबत करार करण्याचा केवळ एकपाचाच अधिकार आहे;

आण ज्याअथीर्, हक्काची सवर् कागदपतर्े उक्त जिमनीच्या संबंथातील मालकी आण ढवतर्काचा वांत्तुशाडूञ मेससर्.....यांनी तयार केलेले आराखडे, संकईपिचतर्े आण िविनदशकि आण िथावर मालमडऑा (िविनयमन व िवकास) अधिनयम, 2016 (यापुढे “उक्त अधिनयम” असा िनदश केला आहे) आण त्याखाली केलेले िनयम व िविनयम या अन्वये िविनिर्दांकेले असेल, असे ढकईपाच्या जिमनीशी संबंिधत सवर् दांतऐवजढवतर्काकडून वाटप गर्ाहीने मागणी केलेली आहे आण ढवतर्कने वाटपगर्ाहीस िनरीक्षणासाठी िदलेली आहेत;

आण ज्याअथीर्, ढवतर्काच्या मुखत्याराने ि कवा अधिवक्त्याने ि दलेईया मालकी हक्काच्या ढमाणपतर्ाच्या अधढमिणतढती ज्यावर सदिनकांचे बांधकाम करण्यात आले आहे ि कवा बांधकाम करावयाचे आहे. अशा ढकईपाच्या जिमनीवरील ढवतर्काच्या मालकी हक्काचे िवरुप दशर्िवणारी मालमडऑा पितर्का िकवा गाव नमुने सहा िकवा सात आण बारा यांचा उतारा िकवा इतर कोणताही संबध्द महसूली अभलेख यांच्या अधढमिणतढती यासोबत जोडलेईया आहेत आण अनुकर्म

58 “É½pÉ@úÉ’]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/‘É&¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

जोडपतर् ‘क’ व ‘ख’ ढहणून िचन्हीत केलेला आहे;

आण ज्याअथीर्, संबंिधत िथानकढािधकरणाने मान्यता ि देलेईया आराखडा नकाशांच्या िवढमिणतढती यासोबत जोडण्यात आलेईया आहेत आण त्या जोडपतर् ग-1 ढहणून िचिन्हत केला आहे;

आण ज्याअथीर्, ढवतर्कनेढांतिवत केईयाढमाणे आराखडा नकाशांचा आण त्यानुसार इमारतीचे बांधकाम आण उक्त ढकईपासाठीावयाच्याढांतिवत असलेईया मोकड्या जागा यांच्या िवढमिणतढती यासोबत जोडण्यात आलेईया आहेत आण ते जोडपतर् ग-2 ढहणून िचिन्हत केले आहे;

आण ज्याअथीर्, िथानकढािधकरणाकडून मान्यता देण्यात आली त्याढमाणे वाटपगर्ाहीारेखरेदी करावयाच्या सदिनकाचे (वेमाचे) नकाशे आण िविनदशके यांच्या िवढमिणतढती यासोबत जोडपतर् “घ” मध्ये जोडण्यात आलेईया आहेत आण ते घ ढहणून िचिन्हत करण्यांत आईया आहेत;

आण ज्याअथीर्, ढवतर्कने, भाग व उक्त इमारतीचे नकाशे, ि विनदश, उद्यन यांकिरता संबंिधत िथानकढािधकरणांकडून काही मान्यता ि मळिवईया आहेत आण उक्त इमारतीचे बांधकाम पूणर् झाईयाचेढमाणपतर् िकवा भोगवटा ढमाणपतर् िमळिवण्यासाठी तो वेळोवेळी िविवध ढािधकरणांकडून िशडक मान्यता िमळवील;

आण ज्याअथीर्, उक्त नकाशे मंजूर करताना, संबिधत िथानकढािधकरणाने आण िकवा शासनाने काही अटी, शतीर् िविनदश व िनर्बाध िनधार्िरत केले असून ढकईपाच्या जिमनीचा व उक्त इमारतीचा िवकास करतांना, ढवतर्कने त्याचे अनुपालन व पालन करावयाचे आहे आण त्याचे यथीचत अनुपालन व पालन केईयावरच केवळ संबंिधत िथानकढािधकरणाकडून उक्त इमारतीच्या/ इमारतीच्या संबंथातील बांधकाम पूणर् झाईयाचेढमाणपतर् व भोगवटा ढमाणपतर् देण्यात येईल;

“É½pÉ@úÉ’]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/‘É&¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 59

आण ज्याअधीर्, ढवतर्काने, तदनुसार, उक्त ढांतिवत नकाशांनुसार उक्त इमारतीच्या/ इमारतींच्या बांधकामाला सुरुवात केली आहे;

आण ज्याअधीर्, वाटपगंराहीने उक्त ढकडेपाच्या टापा.....मध्ये बांधलेल्याइमारत कर्माक.....मध्ये िंथत असलेल्या भाग (िवग) मधील मजल्यावरील वोम (अपाटर्मट) कर्माक

च्या वाटपासाठी ढवतर्काकडे अजर केला आहे;

आण ज्याअधीर्, उक्त सदिनकेचे चटई क्षेत्र चौ.मी. इतके आहे; आण “चटई क्षेत्र” याचा अथर् बाहेरील िंभतीनी ह्यापलेले क्षेत्र, पिरसेवा कूपखालील क्षेत्र, केवळ वाटपगंराहीच्या उपयोगाकिरता उक्त वोमास उपांगभूत असलेला, सज्जा (बाईकनी) िकवा हंहरांाचे क्षेत्र आण केवळ, वाटपगंराहीच्या उपयोगासाठी उक्त वोमास उपांगभूत असलेले खुह्याटेरेसचे क्षेत्र वगळून, परंतु , वोमाच्या अंतर्गत िवभाजक िंभतीनी ह्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले वोमाचे िनहंवल वापरयोग्य चटई क्षेत्र, असा आहे.

आण ज्याअधीर्, पक्षकार, या करारामध्ये आण सवर् लागू असणाऱ्या कायांामध्ये अंतर्भूत असलेल्या संपूर्ण अटी, शतीर् व करारनिर्वाटी यांचे िवहंासपूर्वक पालन होण्यासाठी त्यांची परांपरांची घोषणापतरे, अभिवेदने व आहंासने यांवर िवहंास ठेवून, आता यात यापुढे िपाट करण्यांत येणाऱ्या अटी व शतीर्वर िवेच्छेने हा करार करीत आहोत.

आण ज्याअधीर्, सदर िवलेख (करार) करण्यापूर्वीर्, वाटपगंराहीने, ढवतर्काने वाटपगंराहीस िवकंरी करण्याचे मान्य केलेल्या वोमाच्या िवकंरीच्या मोबदल्याचे आंिशक ढदान असणारी रुपये.....(रुपये.....) फक्त इतकी रक्कम, आगाऊ रक्कम िकवा इसान्याची रक्कम िकवा धारण रक्कम ढहणून िकवा अजाचे शुहकढहणूनढवतर्कासढदान केली आहे (रक्कम ढदान केल्याचे व ती िमळाह्याचेढवतर्क याहंारे मान्य व कबूल करीत आहे.) आण वाटपगंराहीने, यात यापुढे दशर्िवलेल्या िरतीने िवकंरीच्या मोबदल्यापैकी िशडक रक्कम ढदानकरण्याचे मान्य केले आहे;

60 “É½pÉ@úÉ’]Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉME SÉÉ@ú+, BÉ|É±É 21, 2017/‘É&¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

आण ज्याअधीर्, ढवतर्काने,.....येथील ढांधकरणाकडे..... कर्माक..... यासह िंथावर संपदा (िविनयम व िवकास) अधिनयम, 2016 याच्या तरतुदींअन्वये ढकडेपाची नढदणी केली आहे;

आण ज्याअधीर्, उक्त अधिनयमाच्या कलम 13 अन्वये, ढवतर्काने, वाटपगंराहीसह उक्त वोमाची िवकंरी करण्यासाठी सदर कराराची तथ्ये असणारा लेखी करारनामा करणे आण नढदणीअधिनयम, 1908 अन्वये उक्त करारनायाची नढदणी करणे आवांयक आहे;

करारात नमूद केलेल्या अटी व शतीर्नुसार आण पक्षकार, ढवतर्क यांनी परांपर मान्य केल्यानुसार व त्यांच्यातील करारानुसार पक्षकार, ढवतर्क याहंारे (विंमका/ भूखंड) िवकण्यास संमत आहेत व वाटपगंराही याहंारे (विंमका/ भूखंड) आण मोटारघर/ अंतर्भूत वाहनतळ खरेदी करण्यास संमत आहे.

त्याअधीर् आता, सदर करारनामा पुढील गोंटींस साक्षी असून याहंारे यातील पक्षकारांमध्ये पुढीलढमाणे मान्य करण्यात येत आहे :-

1.ढवतर्क, संबंिधत िंधानकढांधकरणाचे वेळोवेळी मान्य केलेले नकाशे , संकडेपिचतरे व िविनदहश यांस अनुसरून, उक्त जिमनीवर तळघर व तळमजला/ िटीहटक्षेत्र/.....पौडयम व वरील मजले यांच्याशी सुसंगत असलेली/ ह्या उक्त इमारत/ इमारती बांधील.

परंतु असे की, ढवतर्काला, कोणत्याही शासकीय ढांधकरणाने िकवा कायांातीलयथिचत बदलाहंारे आवांयक केलेला कोणताही फेरफार िकवा भर खेरीज करून, सदिनका खरेदीदाराच्या सदिनकेवर ढितकूल पिरणाम होईल असा कोणताही बदल िकवा फेरफार यांच्याबाबतीत वाटपगंराहीची लेखी पूर्व संमती िमळवावी, लागेल.

1.अ (एक) वाटपगंराही , यादारे वतर्काकडून आणि वतर्क यादारे वाटपगंराहीकडून यासोबत जोडलेल्या जमिनीच्या नकाशात दशर्विलेली.....इमारती..... मधील

"É½pÉ@úÉ'jÅð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ jÉÉMé SéÉ@ú+, BÉjÉ±É 21, 2017/Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 61

मजयावरील चौ.मी. चटई

क्षेत्राची..... वतर्काची.....कर्माकांची एक सदिनका (यात यापुढे िजचा

िनदश 'सदिनका' असा केला आहे.) आणि या सोबतच्या िचिन्हत जोडपत्र ' क-१ व क-२ '

मधील सह रु..... एवँा िवकरी िकमतीस इमारतीमधील सामाईक

क्षेत्र व जागेतील असंग्रसिवधा, या सोबतच्या दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार

वर्णन केयावमाणे, इमारतीमधील सामाईक/ मयारिदत क्षेत्रे व सिवधा, त्यांचे िवरुप, एयाँती

व वर्णन यांच्या वमाणशीर िकमतीसह, िवकत घेण्यासाठी व िवकण्यासाठी यादारे संमती देत

आहेत. (सदिनकेची िकमत, मयारिदत सामाईक क्षेत्र व सिवधा आणि वाहनतळ जागा यांच्या

िकमतीसह िवतंतर्पणे दशर्विलण्यात यावी.)

(दोन) वाटपगंराहीला यादारे, वतर्काकडून खरेदी करण्याची संमती आहे आणि वतर्क

यादारे सदिनका खरेदीदाराला रु. च्या िकमतीचे नकाशावमाणे बांधलेया

..... येथे िंथत असलेले तळघर आणि / िकवा िटीँट आणि /

िकवा..... पोंडयम असलेले वाहनघर, धारण कर..... िवकत

घेण्याची संमती देत आहे.

(तीन) वाटपगंराहीला यादारे, वतर्काकडून खरेदी करण्याची संमती आहे आणि वतर्क

यादारे वाटपगंराहीला रु.....च्या िकमतीचे नकाशावमाणे बांधलेया

..... येथे िंथत असलेले तळघर आणि / िकवा िटीँट आणि/ िकवा

.....पोंडयम आणि/ िकवा आच्छादत वाहनतळाची मोकळी जागा असलेली कार

वाहनतळ जागा धारण कर..... िवकत घेण्याची संमती देत आहे.

(1-ब) आच्छादत वाहनघर/ वाहनतळाच्या जागेसह वोंमेची एकूण मोबदला रक्कम

(रु.) इतकी आहे.

(1-क) वाटपगंराही यादारे हा करार िनांपिदत करण्याच्या िदनांकास िकवा त्यापूवीर् आगाऊ भरणा

िकवा अजार्चा शुँकाची इसारा अनामत रक्कम व्हणून रु.....ची एकूण रक्कम

(रु.....फक्त) (एकूण िकमतीच्या 10 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल) वदान करील आणि

यादारे वतर्काला.....(रुपये.....) च्या खरेदीच्या

मोबदलाची उवर्िरत रक्कम, पुढीलिरतीने देण्यास संमती देत आहे.

(एक) करार िनांपिदत केयानंतर वतर्कास वदान, करावयाची रक्कम रु...../

(.....) (एकूण मोबदलाची 30 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(दोन) उक्त वोंम िजथे िंथत आहे ती इमारत िकवा िवग यांच्या जोत्याचे बांधकाम पूर्ण

झाईयावर, ढवतर्कास ढदान करावयाची रक्कम रु./

62 "É½pÉ@úÉ"]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú+, BÉ|É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

(.....) (एकूण मोबदईयाच्या 45 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(तीन) उक्त वोम ि िथत आहे ज्या इमारतीत ि कवा ि वगमध्ये पोडीयम आणि ि िटईटसह ि तच्या िलॅब पूर्ण झाईयावरढवतर्कास, िावयाची रक्कम रु...../ (.....) (एकूण मोबदईयाच्या 70 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल).

(चार) उक्त वोमकेच्या ि भती, अंतर्गत ि गलावा, दरवाजे व ि खडक्यांचे काम झाईयावर ढवतर्कास िावयाची रक्कम रु...../ (.....) (एकूण मोबदईयाच्या 75 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल).

(पाच) उक्त वोमकेच्या मजईयाच्या ितरावरील िवच्छतिवषयक जुळण्या, ि जने, उााहन कूप, सभाकक्ष पूर्ण झाईयावरढवतर्कास िावयाची रक्कम रु.-----/- (-----) (एकूण मोबदईयाच्या 80 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(सहा) उक्त वोम ज्या इमारतीत ि कवा ि वगमध्ये ि िथत आहे ि तच्या जलरोधकांसह बाहेरील नळकाम, बाहेरुन ि गलावा, उााहने, गच्ची याची कामे पूर्ण झाईयावरढवतर्कास िावयाची रक्कम रु.-----/- (-----) (एकूण मोबदईयाच्या 85 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(सात) उक्त वोम जेथे ि िथत आहे त्या इमारतीमधील ि कवा ि वग मधील उााहने, पाण्याचे पंप, िवाँतुत जोडणी, इलेक्ट्रो, यांतिर्की व पर्यावरणीय आवांयकता, ढवेशमागर्, सभाकक्ष, जोत्याचे संरक्षण, अंगभूत क्षेत्राची फरसबंदी, ि वक्रीच्या करारामध्ये ि विहत करण्यात येतील अशा इतर सवर् आवांयकता पूर्ण झाईयावरढवतर्कास िावयाची रक्कम रु.-----/- (-----) (एकूण मोबदईयाच्या 95 टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)

(आठ) भोगवटा ढमाणपतर् ि कवा पूतर्ता ढमाणपतर् ि मळाईयावर ि कवा ि मळाईयानंतर वाटपग्राहीईया वोमकेचा ताबा सोपोवतेवेळी रिहलेली रक्कम रु.-----/- (-----)

1 (ड) वरील एकूण ि कमत ही (वोम / ऍलॉट) चा ताबा सोपवतेवेळीच्या ि दनांकापर्यांत (ढवतर्काईदारे ढकईपाच्या बांधकामाशी व चालू कामाशी संबंिधत आकारण्यात येणारे मूईयविर्धत कर,

"É½pÉ@úÉ"]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú+, BÉ|É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 63

सेवाकर व उपकर ि कवा अन्य कोणतेही तत्सम कराच्या मागार्ने ढवतर्काने भरलेले ि कवा देय असलेईया कराशी सुसंगत असलेले) कर वगळून असेल.

1 (इ) एकूण ि कमत ही वृद्ध मुक्त, बचत करणारी आणि वेळोवेळी सक्षम ढिधकरण, िथानकमंडळे / शासन यांच्याईदारे आकारण्यात येतील असे ि कवा लादलेले आकार आणि ि कवा अन्य कोणतेही वाढीव शुईक हे सक्षम ढिधकरणाला देय असलेईया ि विकास शुईकामुळेवाढीव देय असलेली वृद्ध / वाढ खेरीज करुन आहे. ढवतर्क, सक्षम ढिधकरण, इ.ईदारेलादण्यात आलेले ि विकास शुईक, ि कमत ि कवा आकारणी यात झालेईया वाढीसाठी, वाटपग्राहीकडून मागणी वाढवून घेण्याची जबाबदारी घेईल व संमती देईल, ढवतर्क, वाटपग्राहीला देण्यात येणा-या मागणी पतर्सासोबत, लागू असलेली, त्यांच्यावतीने ढिसध्दझालेले / जारी करण्यात आलेले उक्त अधिसूचना / आदेश / िनयम / िविनयम जोडील. ते फक्त नंतरच्या ढदानाला लागू असेल.

1 (फ) ढवतर्क, त्याच्या िवेच्छा ि नणर्याने, वाटपग्राहीईदारे ढदान करावयाच्या समान हँ त्यांचा, ढाबईय असलेईया संबंिधत हँत्याच्या कालावधीसाठी दरवषीर् ----% दराने आगाऊ ढदानकरण्यासाठी सूट देण्यास मुभा देईल. ढवतर्काने, वाटपग्राहीला, सूट मान्य करण्याची तरतूद आणि सूट देण्याचा असा दर, एकदा मान्य केईयावर, कोणतीही सुधारणा करण्याच्या / काढून घेण्याचा अधन नसेल.

1 (ग) ढवतर्क, इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाईयानंतर वाटपग्राहीला नेमून देण्यात आलेले अंतिम चटई क्षेत्र िनिँत करील आणि चटई क्षेत्रात, काही असईयास, िविवध खचर् मयार्दाच्या तीन टक्के इतक्या खचर् मयार्देस अधन राहून, बदलाचा तपशील सादर करुन सक्षम ढिधकरणाईदारे भोगवटा ढमाणपतर्ाला* मंजूरी देण्यात येईल. चटई क्षेत्रासाठी ढदानकरावयाची एकूण ि कमतीची ढवतर्काईदारे िनिँत करण्यात आईयावर पुन्हा गणना

करण्यात येईल. जर िनिर्णय केलेल्या मर्यादेतील चटई क्षेत्रात कोणतीही घट झाल्यास ढवतर्क, वाटपगंराहीकडून जादा रक्कम भरण्यात आली होती त्या िदनांकापासून िनयमात िविनिर्दाट केलेल्या विर्षक ँयाज दराने पंचेचाळीस िदवसांच्या आत, वाटपगंराहीला, ढदानकेलेल्या रक्कमेचा परतावा करील. जर वाटपगंराहीला वाटप करण्यात आलेल्या चटई क्षेत्रात कोणतीही वाढ झाली तर ढवतर्क, वाटपगंराहीकडे, रक्कम ढदान करण्याच्या योजनेच्या पुढील टाँयानुसार अतिरिक्त रक्कमेची मागणी करील, हे सवर् दरंयिवषयकसमायोजने, या करारातील खंड 1 (अ) मध्ये मान्य केलेल्याढमाणेढती चौरस मीटर, त्याच दराने, करण्यात येईल.

1 (ह) वाटपगंराही, ढवतर्काला त्याच्या िवेच्छानिर्णयानुसार योग्य वाटत असेल त्यानुसार, त्याच्या / ितच्या नावे काही असले्यास, कायदिशर अददDŽ रक्कमेनुसार देय असलेल्या थकीत रक्कमेच्या कोणत्याही शीषाखाली त्याच्या / ितच्याढदारे करण्यात आलेल्या सवर् ढदानाचेसमायोजन / िविनयोजन करण्यास ढवतर्कालाढिधकृत करील व वाटपगंराही कोणत्याही िरतीने त्याने केलेल्याढदानाचे समायोजन करण्यास ढवतर्क हरकत घेणे / मागणी करणे / िनदेश देणे असे न करण्याची हमी घेईल.

टीप :- उपखंड (दोन) व (तीन) मध्ये नमूद केलेल्याढत्येक हँत्यांची पुढे बहूमजली इमारत / िवग असले्यास त्यातील, तळघर / पोडीयम / मजले यांच्या सांथेशी जोडलेल्या बहिवध हँत्यांमध्ये पोट िवभागणी करण्यात येईल.

2.1 ढवतर्क याढदारे उक्त नकाशे मंजूर करतेवेळी िकवा त्यानंतर संबंिधत िथिनकढिधकरणाकडून लादण्यात येतील अशा कोणत्याही असले्यास, सवर् अटी, शतीर्, िविनदंशआण िनर्बाध यांचे अनुपालन करण्याचे ते पार पाडण्याचे त्यांचे पालन करण्याचे आण वाटपगंराही ँयक्तीला वेढमाचा ताबा सोपिवण्यापुवीर्, वेढमाच्या संबंिधत िथिनक

ढिधकरणाकडून भोगवटा ढमाणपतर् आण / िकवा पूतर्ता ढमाणपतर् िमळवून देण्याचे मान्य करीत आहे.

2.2 मुदत हे ढवतर्क तसेच वाटपगंराही ँयक्तीचे मूलतत्व आहे. ढवतर्क, ढकडेप पूर्ण करण्याकिरता आण वाटपगंराही ँयक्तीस (वेढम / भूखंड) आण भोगवटा ढमाणपतर् िकवा पुतर्ता ढमाणपतर् िकवा यथिांथित, दोन्ही ढाँआत झाल्यानंतर, वाटपगंराही ँयक्तींच्या संघाला सामाईक क्षेत्रे सोपिवण्यासाठी, आखून िदलेल्या वेळापतर्कास बांधील असेल. त्याचढमाणे, वाटपगंराही ँयक्ती, हँत्याचे आण यात यापुढील खंड (1) (क) मध्ये तरतूद केलेल्याढमाणेत्याचवेळी ढवतर्काकडून बांधकाम पूतर्तेच्या अधीन राहून, कराराअन्वये त्याला िकवा ितला देय असणा-या इतर रकमांचे वेळेवर ढदान करील आण इतर आबंधने भागवील. ("ढदानाथर्योजना")

3. ढवतर्क याढदारे घोषित करीत आहे की, ढकडेपाच्या जिमनीच्या संबंधात आजपर्यांतचेउपलंथ चटई क्षेत्र िनदंशांक हे केवळ ----- चौरस मीटर आहे आण ढवतर्क, अधिमूल्याचेढदान केले्यावर उपलंथ, ----- िवकास हक्काच्या हांतांतरणाचा िकवा चटई क्षेत्र िनदंशांकाचा लाभ उठवून चटई क्षेत्र िनदंशांकाचा िकवा िवकास िनयंतर्ण िनयमावलीमध्ये िनिर्दाट केले्याढमाणे िविवध योजना राबवून ढोत्साहनपर चटई क्षेत्र िनदंशांकढहणून उपलंथ चटई क्षेत्र िनदंशांकाचा िकवा उक्त ढकडेपाला लागू असलेल्यावकास िनयंतर्ण िनयमावलींच्या फेरबदलावर भिवांयात उपलंथ असलेल्या अपिक्षत वाढीव चटई क्षेत्र िनदंशांकावर आधिरत वापर करण्याचे िनयोजन करीत आहे. ढवतर्क, उक्त ढकडेपामध्येढकडेपाच्या जिमनीवर त्याच्याकडून वापरावयाचा ढांतिवत केलेला ----- चटई क्षेत्र िनदंशांक उघड करीत आहे. आण वाटपगंराही ँयक्ती, ढांतिवतबांधकामावर आधिरत उक्त वेढमाची खरेदी करण्याचे आण ढांतिवत चटई क्षेत्र िनदंशांकाचा वापर करून आण घोषित ढांतिवत चटई क्षेत्र िनदंशांक हा केवळ ढवतर्काचाआहे असे समजून ढवतर्काकडून करावयाच्या वेढमांची िवकंरी करण्याचे मान्य करीत आहे.

४.१ जर ढवतर्कनेढकडेप पूणर् करण्याच्या वेळापतर्कचे पालन करण्यास आण वाटपगंराहीला (वेढम/भूखंड) िवाधीन करण्यास कसूर केली असेल तर, ढकडेप रलु करु िच्छत नसलेला ढवतर्क, वाटपगंराहीस वाटपगंराहीने िदलेढया संपूणर् रक्कमांवर िवलंबाच्या ढत्येक मिहऱ्यासाठी िनयमात िविनिर्दाटढयाज, ताबा देण्यांत येईपयांत देण्याचे मान्य करील. या कराराच्या अटीनुसार ढवतर्कास वाटपगंराहीकडून देय होणाऱ्या सवर् ढलंबितढदानांवर, उक्त रक्कम वाटपगंराहीकडून ढवतर्कास देय झाली असेल त्या िदनांकापासून िनयमात िविनिर्दाट केढयाढमाणेढवतर्कालाढयाज देण्याचे वाटपगंराही मान्य करील. 4.2 वरील उपखंड (4.1) च्या बाबतीत, आकारावयाच्या ढयाजाच्याढवतर्काच्या हक्कास बाध न आणता, या करारान्वये (संबंधित िधिनकढिधकरणाकडून आकारण्यात येणाऱ्या करांचा त्याचा / ितचा ढमाणशीर िहांसा आण इतर जावक रकमा यांसह) वाटपगंराही ढयक्तीकडूनढवतर्काला देय व ढदेय असलेली कोणतीही रक्कम देय िदनांकास ढदानकरण्यास कसूर करणाऱ्या वाटपगंराही ढयक्तीसंबंधीचा, आण तीन हआत्याचेढदान करण्यास कसूर करणाऱ्या वाटपगंराही ढयक्तीसंबंधीचा, ढवतर्क हा करार िवतःच्या मताने समांतकरील.

परंतु, ढवतर्क, हा करार समांत करण्याचा त्याचा उलुेश, असढयाची आण करार समांत करण्याच्या उलुेशाच्या संबंधातील िवविक्षत अटी व शतीर्चा िविशाट भंग िकवा िवविक्षत अटी व शतीर्चा भंग वाटपगंराही ढयक्तीने िदलेढया पत्यावर नढदणीकृत पोहोच देय डाकेने आण ई-मेल पत्यावर ई-मेलढदारे वाटपगंराही ढयक्तीला लेखी नोटीस पंधरा िदवसांच्या आत देईल. जर वाटपगंराही ढयक्ती, नोटशीच्या कालावधीत ढवतर्काने नमूद केलेला िकवा केलेले भंग दूर करण्यास कसूर करील तर, उक्त नोटशीच्या कालावधीच्या शेवटी मातर्, ढवतर्क हा करार समांत करण्यास हक्कदार असेल आण हा करार समांतझाढयावर, ढवतर्कास, त्यास योग्य वाटेल अशा संपूणर् िवेच्छिनणर्याने वेढमाचा िविनयोग करण्याचे व अशा ढयक्तीस व अशा िकमतीला वेढमाचा िवकंरी करण्याचे िवातंत्र्य असेल.

"É½pÉ@úÉ"]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú+, BÉ¦É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 67

परंतु आणखी असे की, उपरोक्तढमाणे हा करार समांत झाढयावर, ढवतर्क, वाटपगंराही ढयक्तीस, (कोणत्याही कबूल केलेढया पिरसमापन हानीच्या िकवा ढवतर्कास देय असणाऱ्या अन्य कोणत्याही रकमेच्या समायोजनेस व वसुलीस अधीन राहून) समांतीच्या३० िदवसांच्या कालावधीत, वाटपगंराही ढयक्तीनेढवतर्काला आतापयांत िदलेढया वेढमाच्यावकंरीच्या मोबदढयाच्या हआत्यांच्या रकमेचा परतावा करील मातर् ढवतर्क, अशा ढकारेकेलेढया परताढयाच्या रकमेवर वाटपगंराही ढयक्तीस कोणतेही ढयाज देण्यास जबाबदार असणार नाही.

5. ढवतर्काने उक्त इमारतीत व वेढमामध्ये पुरवावयाच्या संबंधातील िखळण्या व जोडण्या आण िवच्छतिवषयक जोडण्या आण नाममुदंरा िकवा िकमतीची मयार्दा (िबगरनाममुदर्त असढयास) त्यांच्या तपिशलासह एक िकवा अधिक उढाहने यांसारख्या सोयीसुिवधा यासोबत जोडलेढया जोडपतर् "ड" मध्ये िनिर्दाट केलेढया आहेत.

६. ढवतर्क, वाटपगंराही ढयक्तीला िदनांक -----, 20"रोजी िकवा त्यापुवीर् वेढमाचा ताबा देईल, जर ढवतर्क आण त्याचा अभिकतार् उपरोक्त िदनांकापयांत त्याच्या आवाक्याबाहेरील कारणांमुळे वाटपगंराही ढयक्तीस वेढमाचा ताबा देण्यास कसूर करीत असेल िकवा हयगय करीत असेल तर, ढवतर्काने रक्कम िमळाढयाच्या िदनांकापासून व त्यावरील ढयाजाचीपरतफेड करण्याच्या िदनांकापयांत यातील वरील खंड ४.१ मध्ये नमूद केढयाढमाणे त्याच ढयाजदराने, ढवतर्क, वेढमाच्या संबंधात वाटपगंराही ढयक्तीकडून अगोदरच िमळालेढयारकमेचा मागणीवरून परतावा करण्यास जबाबदार असेल.

परंतु, ढवतर्क, ज्या इमारतीमध्ये वेढम असेल ती इमारत पूणर् होण्यास जर,-

(एक) युध्द, नागरी िवक्षोभ िकवा दैवी कृती;

(दोन) शासनाची आण / िकवा इतर सावर्जिनक अथवा सक्षम ढिधकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, िनयम, अधिसूचना,या कारणांमुळे िवलंब होत असेल तर, उपरोक्त तारखेस, वेढमाचा ताबा देण्यासाठी वाजवी मुदतवाढ िमळण्यास हक्कदार असेल.

68 "É½pÉ@úÉ"]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú+, BÉ¦É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

7.1 ताबा घेण्यासाठी कार्यपद्धती :- ढवतर्क, सक्षम ढािधकरणाकडून भोगवटा ढमाणपत्र* ि मळिवेयावर, आिण करारानुसार वाटपगंराहीने केलेयाढदानानुसार अशी नोटीस ि देयाच्या ि दनांकापासून 3 (तीन) मिहऱ्यांच्या आत करावयाच्या या करारनाढ्याच्याअटीनुसार, वाटपगंराहीला [वेमाचा/भुखंडाचा] ताबा लेखी िवरुपात देऊ करील आिण ढवतर्क, वाटपगंराहीला [वेमाचा/भुखंडाचा] ताबा देईल. ढवतर्क, त्यांच्या वतीने, कोणत्याही तरतुदींची, औपचारिक बाबींची, कागदपत्रांची, पूतर्ता करण्यात कसूर झायेयासवाटपगंराहीची क्षितपुतीर् करण्याचे मान्य करीत आहे व हमी देत आहे. वाटपगंराही, ढवतर्कानिकवा यथिािथित, वाटपगंराहीच्या संघाने िनधािर्रत केलेले देखभाल खर्च् ढदान करण्याचे मान्य करीत आहे (आहेत). ढवतर्क, ढकयेपाचे भोगवटा ढमाणपत्र * ि मळायेयाच्यादनांकापासून 7 िदवसांच्या आत, त्याच्या वतीने, वाटपगंराहीला लेखी िवरुपात ताबा देऊ करील.

7.2 वाटपगंराही, ढवतर्काने, उक्त वेम, वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहेत असे कळिवणारी लेखी नोटीस वाटपगंराहीला िदेयापासून 15 िदवसांच्या आत, वेमाचा ताबा घेईल.

7.3 [वेमाचा/भुखंडाचा] ताबा घेण्यात वाटपगंराहीने कसूर करणे : खंड ॢ.1 नुसार, ढवतर्काकडून लेखी सूचना ढािआत झायेयावर, वाटपगंराही, या करारनाढ्यात िविहत केयेयाढमाणे आवांयक ती क्षितपुतीर्, हमी व असे अन्य दांताऐवज करुन िदेयावरढवतर्काकडून [वेमाचा/भुखंडाचा] ताबा घेईल, आिण ढवतर्क, वाटपगंराहीला [वेमाचा/भुखंडाचा] ताबा देईल. जर वाटपगंराहीने खंड ॢ.1 मध्ये तरतूद केलेयामुदतीत ताबा घेण्यात कसूर केयेयास, असा वाटपगंराही, लागू असेल त्याढमाणे देखभाल खर्च् ढदान करण्यास िनयिमतपणे पातर् असेल.

7.4 जर वाटपगंराहीला वेमाचा ताबा िदेयाच्या िदनांकापासून पाच वषांरच्या कालावधीत, वेमामध्ये िकवा ज्या इमारतीत वेम आहे त्या इमारतीमध्ये िकवा त्यामध्ये वापरलेया

"É½pÉ@úÉ'Àö ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú+, BÉ¦É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäö 1939 69

सिाहत्यामध्ये कोणताही बांधकाम दोष असयेयाचे कारिागरी, दजार् िकवा सेवेची तरतूद त्याने, ढवतर्काच्या िनदशर्नास आणून िदले असेल तर, जेथे शक्य असेल तेथे, ढवतर्काकडून त्याच्या िवतःच्या खर्चाने असे दोष दूर करण्यात येतील आिण असे दोष दूर करणे शक्य नसेल त्याबाबतीत, वाटपगंराही, अधिनयमाअन्वये तरतूद केलेया िरतीने अशा दोषाबलढवतर्काकडून नुकसानभरपाई िमळिवण्यास पातर् असेल. जर इमारतीमध्ये कोणत्याही दोषांच्या िकवा वापरलेया सिाहत्याच्या संबंधात एखादा िववाद असेल तर, हे ढकरण, ताबा सुपूद केयेयाच्या िदनांकापासून पाच वषांरच्या कालावधीत, िनयामक ढािधकरणाकडून िनधािर्रत करण्यात येईल अशी फी ढदान केयेयावर, िथावर संपदा (िविनयमन व िवकास) अधिनयम, 2016 याच्या कलम 72 अन्वये िनयुक्त केलेयाअभिर्नर्णर् अधिका-याकडे, िनर्णर्थाथर् सोपिवण्यात येईल.

8. वाटपगंराही, * िनवास / कोणताही उांोग िकवा ऐवसाय चालिवण्यासाठी कार्यालय / ढदर्शन कक्ष / ढुकान / गोदाम (* लागू नसेल ते खोडा) याच ढयोजनासाठी केवळ वेमाचिांकवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा वापर करील अथवा त्याचा वापर करण्यास परवानगी देईल. वाटपगंराही, त्याची मालकी असलेले वाहन ठेवण्याच्या िकवा उभे करण्याच्या ढयोजनासाठीच केवळ मोटारघराच्या िकवा वाहनतळाच्या जागेचा वापर करील.

9. वाटपगंराही, इमारतीमधील विांमकांच्या इतर वाटपगंराहीसह (वाटपगंराहीसह) ढवतर्कठरवील अशा नावाने ओळखली जाणारी सांथा िकवा मयािर्दत कंपनी िथापन करण्यामध्ये व ितची नदणी करण्यामध्ये सहभागी होईल आिण या ढयोजनाथर्, ढांतिवत सांथेच्या उप-विंधसह नदणी आिण / िकवा सदांयत्वासाठीचा अजर् आिण सांथा िकवा मयािर्दत कंपनी िथापन करण्यासाठी व ितची नदणी करण्यासाठी आिण सदांय बनण्यासाठी आवांयकअसलेली इतर कागदपत्रे व दांताऐवज यांवर वेळोवेळी सही करील व ते करुन देईल आिण ढवतर्काला वाटपगंराहीच्या सामाईक संघाची नदणी करणे शक्य ऐहावेहणून, ढवतर्कानेवाटपगंराहीस दांताऐवज पाठिवयेयापासून सात िदवसांच्या आत ते यथिचतरीत्या भरील, त्यावर सही करील आिण ते ढवतर्काकडे परत पाठवील. यथिािथित सहकारी सांथा िकवा

70 "É½pÉ@úÉ'Àö ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SéÉ@ú+, BÉ¦É±É 21, 2017/'É&¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäö 1939

कंपनीचा िनबंधक िकवा अन्य कोणताही सक्षम ढ़िधकारी याददारे आवांयक असेल त्याढ़माणे, उपिविंधचा मसूदा िकवा ज्ञापन आण / िकवा सांथापन िनयमावली यामध्ये जर कोणतेही बदल िकवा फेरबदल केले असतील तर वाटपगंराही कोणतीही हरकत घेणार नाही.

9.1 ढ़वतर्क, सांथा िकवा मयािर्दत कंपनीच्या नददणीपासून तीन मिहण्यांच्या आत, पुवीर् ढ़हटदयाढ़माणे, ज्यात उक्त संरचनेतील, िवकंरेता / पढ़ाकार / मूळ मालक ढ़वतर्क िकवा मालक यांचे सवर् अधिकार, हक्क हे िहतसंबंध सांथा िकवा मयािर्दत कंपनीकडे हांतांतिरतकरील.

9.2 ढ़वतर्क, सांथा िकवा मयािर्दत कंपनीचा संघ, ि शखर सांथा यांच्या नददणीपासून तीन मिहण्यांच्या आत, पुवीर् ढ़हटदयाढ़माणे, ज्या जिमनीवर बहुविध िवभाग िकवा इमारती बांधदया आहेत अशा ढ़कदपाच्या जिमनीचे िवकंरेता / पढ़ाकार / मूळ मालक / ढ़वतर्क आण / िकवा मालक यांचे सवर् अधिकार, हक्क, संघ/ ि शखर सांथा यांच्याकडे हांतांतिरतकरील.

9.3 सदिनका वापरण्यासाठी िकवा ितचा ताबा घेण्यासाठी तयार आहे अशा ढ़वतर्काकडूनवाटपगंराहीस देण्यात आलेदया लेखी नोटीशीनंतर 15 िदवसांच्या आत, वाटपगंराही, ढ़कदपाची जमीन व इमारत/इमारती या संबंधातील िधिनक कर, सुधार शुदक िकवा संबंदिधत िधिनकढ़िधकरणाददारे करावयाची अशी इतर वसुली आण/िकवा शासकीय पाणी शुदक, वीमा, सामाईक ढ़काशदयवांथा दुरुती आण देयक वसूल करणाऱ्या दयक्तींचेवेतन, चौकीदार, सफाईगार यांचे वेतन आण इतर सवर् आवांयक खचर् आण ढ़कदपांच्याजमीन आण इमारत/इमारती यांच्या दयवांथापन व पिररक्षणाचा अनुषंगीक खचर् यासंबंधात खचार्या ढ़माणातील िहांसा (अथार्त सदिनकाच्या तळक्षेत्राच्या ढ़माणात) ढ़दान करण्यास पातर् असेल. सांथा िकवा मयािर्दत कंपनी िथापन होईपर्यांत व इमारतीचे/इमारतींची संरचना त्यांच्याकडे हांतांतिरत करण्यापर्यांत वाटपगंराही, ि नधािर्रत केदयाढ़माणे देयकांचा ढ़माणातील ि हांसाढ़वतर्कालाढ़दान करील, वाटपगंराही यासाठीही सहमत असेल की,

"É½pÉ@úÉ¼Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/°É¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 71

वाटपगंराहीचा ि नधािर्रत करण्यात आलेला ि हांसा या देयकांसाठी ढ़वतर्काला, तात्पुरते मिसक अंशदान रुपये.....ढ़दान करील. वाटपगंराहीने ढ़वतर्कालाढ़दान केलेदयारकमेवर कोणतेही दयज असणार नाही व ढ़वतर्क उपरोक्त सांथा िकवा मयािर्दत कंपनीच्यावतीने ि नांपिदत केलेदया इमारत िकवा ितचा भाग यांच्या संरचनेचे अभहांतांतरण/भाडेपढ़्याचे अभहांतांकन करेपर्यांत ती रक्कम ढ़वतर्काकडे राहील. भाडेपढ़्यांच्या इमारती िकवा ितच्या भागाच्या संरचनेकिरता िनांपिदत केलेले असे अभहांतांतरण/अभहांतांतरणा वरील उपरोक्त ठेवी (यासाठी या करारात कमी वजातीची तरतूद केली आहे.) सांथा िकवा यथािंधित मयािर्दत कंपनीच् या ढ़वतर्कालाढ़दानकरण्यात येईल.

10. वाटपगंराही उक्त जागेचा कंजा िमळादयावर िकवा िमळण्याअगोदर ढ़वर्तकाकडेपुढीलढ़माणे रक्कम ठेवील.

(एक) सांथा िकवा मयािर्दत कंपनी/संघ/िशखर सांथा यांचे आवेदनपतर् ढ़वेश शुदक, ि हांसारकमेसाठी रुपये.....

(दोन) सांथा िकवा मयािर्दत कंपनी/संघ/िशखर सांथा यांची िथापना आण नददणीसाठीरुपये.....

(तीन) सांथा िकवा मयािर्दत कंपनी/संघ/िशखर सांथा यांच्या संबंधात कर व इतर शुदक/वसुली यांच्या ढ़माणातील िहांयासाठी रुपये.....

(चार) सांथेच्या िकवा मयािर्दत कंपनीच्या/महासंघाच्या/िशखर सांथेच्या खचारकिरता तात्पुरत्या मिसक अंशदानापोटी जमा करावयाची रक्कम रुपये.....

(पाच) पाणी, िवांुत आण इतर उपयुक्त सिवधा व सेवा जोडणीपोटी जमा करावयाची रक्कम रुपये.....

आण

(सहा) अभन्यासामध्ये तरतूद केलेदया िवांुत गर्हण व उपकं दर् यांच्या ठेवीवरील रुपये.....

11. उक्त सांथेच्या िकवा मयांरिदत कंपनीच्या िकवा िशखर सांथेच्या िकवा संघाच्या संरचना करण्याच्या संबंधात आण ितचे िनयम, िविनयम व उपविधी तयार करण्यासाठी आण

72 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉME SÉÉ@ú+, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäò 1939

भाडेपट्ट्याचे अभिर्हातांतरण िकवा अभिर्हातांकन करण्याचा व नकला तयार करण्याचा खर्च यांकिरता न्यायवादी/अधिवक्ता यांच्या ंयावसायक खचासह सवर् कायदेशीर खर्च, आकार, ंयय भागिवण्यासाठी वाटपगं्राही ढवतर्काला रुपये.....इतकी रक्कम ढदानकरील.

12. इमारतीच्या संरचनेच्या िकवा इमारतीच्या भागाची (िवग) अभिर्हातांतरण पतं्राची िकवा भाडेपट्ट्याची नदणी करतेवेळी, उक्त इमारतीच्या/इमारतींच्या भागाच्या संरचनेच्या बाबतीत अशा अभिर्हातांतरणावर िकवा भाडेपट्ट्यावर िकवा हातांतरणाच्या कोणत्याही दांतऐवजावर िकवा िवलेखावर, उक्त सांथेने िकवा मयांरिदत कंपनीने ढदेय असलेण्यामुदंरंक शुधकाचा व नदणी आकाराचा वाटपगं्राहीचा िहांसा, वाटपगं्राही ढवतर्कालाढदानकरील. ढकधपाच्या जिमनीच्या अभिर्हातांतरण पतं्राची िकवा भाडेपट्ट्याची नदणीकरतेवेळी, िशखर सांथा िकवा संघाच्या नावे करुन िावयाच्या उक्त जिमनीच्या संरचनेच्या बाबतीत अशा अभिर्हातांतरण पतं्रावर िकवा भाडेपट्ट्यावर अथवा हातांतरणाच्याकोणत्याही दांतऐवजावर िकवा िवलेखावर उक्त िशखर सांथेने िकवा संघाने ढदेयअसलेण्या मुदंरंक शुधकाचा व नदणी आकाराचा वाटपगं्राहीचा िहांसा, वाटपगं्राही, ढवतर्कालाढदान करील.

13. ढवतर्कचेढित्तिनिधत्व आण आढासने :

ढवतर्क, याढारे,पुढीलढमाणे वाटपगं्राहीचे ढित्तिनिधत्व करीत आहे आण आढासन देत आहे:-

(एक)ढवतर्काकडे या करारनाढ्यास जोडलेण्या मालकी हक्क अहवालामध्ये घोषत केण्याढमाणेढकधपाच्या जिमनीच्या बाबतीत िपांट व िवकंरीयोग्य मालकीहक्क आहे आण ढकधपाच्याजिमनीवर िवकासकामे करण्याचे आवांयक हक्क आहेत आण ढकधपाच्याअंमलबजावणीकिरता ढकधपाच्या जिमनीचा वांतिवक, ढत्यक्ष व कायदेशीर कंजा देखील आहे.

"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉME SÉÉ@ú+, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäò 1939 73

(दोन) ढवतर्काकडेढकधपाचा िवकास करण्याचा कायदेशीर हक्क आहे व त्यास सक्षम ढिधकरणाकडून आवांयक त्या मान्यता घेतलेण्या आहेत आण ढकधपाचा िवकास करण्यासाठी सक्षम ढिधकरणाकडून वेळोवेळी आवांयक त्या मान्यता घेईल.

(तीन) मालकी हक्क अहवालामध्ये ढकट केलेण्या भारांयितिरक्तढकधपाच्या जिमनीवर अथवा ढकधपावर कोणताही भार नाही.

(चार) मालकी हक्क अहवालात ढकट केलेण्यांयितिरक्तढकधपाच्या जिमनीच्या िकवा ढकधपाच्या बाबतीत कोणत्याही न्यायालयात कोणताही वाद ढलंिबत नाही.

(पाच) ढकधपाच्या, ढकधप जिमनीच्या आण उक्त इमारतीच्या/भागाच्या (िवग) बाबतीत सक्षम ढिधकरणाने िदलेण्या सवर् मान्यता, लायसने व परवाने वैध आण िवांमान आहेत. कायांाची रीतसर ढिकर्या अनुसरुन ते िमळिवण्यात आले आहेत. यिशवाय ढकधपाच्याजिमनीच्या आण उक्त जिमनीच्या व उक्त इमारतीच्या/भागाच्या बाबतीत सक्षम ढिधकरणानेांवायाच्या सवर् मान्यता, लायसने व परवाने कायांाची िरतसर ढिकर्याअनुसरुन िमळिवले जातील आण, ढकधपाच्या, ढकधप जिमनीच्या इमारतीच्या/भागाच्या (िवग) व सामाईक क्षेतं्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेण्या सवर् कायांांचे पालन केले जाईल.

(सहा) ढवतर्काला, सदर करारनामा करण्याचा हक्क असेल आण ज्याढारे, यामध्ये िनमार्ण झालेण्या वाटपगं्राहीच्या हक्कास, मालकी हक्कास व िहतसंबंधास बाधा पोहोचेल अशी कोणतीही कृती िकवा गोांट करणार नाही िकवा करण्याचे टाळणार नाही.

(सात) ढवतर्क, ज्यामुळे या करारनाढ्याखालील वाटपगं्राहीच्या हक्कांस कोणत्याही रीतीने, बाधा पोहोचेल असा ढकधप उक्त (वोंम/भूखंड) यांसह, ढकधपाच्या जिमनीच्या संबंधात, कोणत्याही ंयक्तीशी िकवा पक्षाशी िवकंरीचा कोणताही

करारनामा आणि/किंवा विकास करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा ऐयवांथा करणार नाही.

74 "É½pÉ@úÉ½]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

(आठ) ढवतर्क अशी पुांटी देत आहे की, या करारनायात योजलेया रीतीने, वाटपग्राहीला उक्त (वोमाची/भूखंडाची) विवकरी करण्यापासून ज्या कोणत्याही असेल अशा कोणत्याही रीतीने िनबांधित केलेले नाही.

(नऊ) ढवतर्क, वाटपग्राहीच्या संघास संरचनेचे अभिहांतांतरण पत्र करुन देते वेळी, वाटपग्राहीच्या संघाकडे संरचनेच्या सामाईक क्षेत्रांचा कायदेशीर, िरक्त, शांततापूणर, ढत्यक्ष ताबा सुपूदर करील.

(दहा) ढवतर्कने उक्त ढकईपाच्या बाबतीत, सक्षम ढािधकरणांसढदेय असलेले जे कोणतेही असतील अशी अवविादत शासकीय देणी, दर, आकार व कर आणि इतर रकमा, कर आकारणी, कर लादणी, अधमूँये, नुकसानभरपाई आणि/किंवा शांती व इतर अदडरकमा यथोचतपणे ढदान केया आहेत आणि िनयमितपणे ढदान करील व चुकत्या करील.

(अकरा) मालकी हक्क अहवालामध्ये उघड केलेले असेल त्याखेरीज, ढवतर्कास, ढकईपाच्याजिम्नीच्या आणि/किंवा ढकईपाच्या संबंधात, शासनाकडून किंवा अन्य कोणत्याही िथिनकसांधेकडून किंवा ढािधकरणाकडून किंवा कोणत्याही कायदेमंडळाच्या अधिनयिमी, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना यांारे उक्त मालमडरेच्या संपादनाच्या किंवा अधिगर्हणाच्या कोणत्याही नोटीसीसह कोणतीही नोटीस िमळालेली नाही किंवा वाढवतर्कावरबजावलेली नाही.

14. वोम ज्यांच्या तायात आहे अशा सवर् ऐयक्तींना एकितर्त आणण्याच्या हेतूने वाटपग्राही/वाटपग्राही किंवा तो/ती िवत: ते/त्या िवत: यांारेढवतर्कासोबत पुढीलढमाणेढसंविदा करतील:-

(एक) ज्या तारखेस वोमाचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून वोम वाटपग्राही िवत:च्या खचार्ने चांगया व राहण्यास योग्य अशा िंथतीत ठेवणे आणि ज्या इमारतीत वोम आहे त्या इमारतीमध्ये जी िनयम, िविनयम किंवा उपविधी या िवरुध्द असेल अशी कोणतीही गोांटकरणार नाही किंवा इमारतीला कोणतीही बाधा पोहचिवणार नाही अथवा आवांयक

"É½pÉ@úÉ½]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 75

असयासांधिनकढािधकरणांच्या मान्यतिशवाय, ज्या इमारतीत वोम आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा खुलु वोमामध्ये किंवा ितच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही/फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(दोन) ज्या वांतू जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादाय िरुपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहेत की ज्या इमारतीत वोम आहे त्या इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वांतूंचा अथवा ज्या साठिवण्यास संबंधित िथिनक किंवा इतर ढािधकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वांतूंचा वोमामध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत वोम आहे त्या इमारतीच्या ढवेशारासह ज्या इमारतीत वोम आहे त्या इमारतीचा िजना, सामाईक जागा (पैसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याचा संभव असेल असे जड पुडके (पॅकेजेस) वाहन नेताना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत वोम आहे त्या इमारतीला किंवा वोमाला वाटपग्राहीच्या िनांकाळजी पणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहचेल तर त याबाबतीत वाटपग्राही उडडंधनाच्या ढिरणामांस जबाबदार असेल.

(तीन) उक्त सदिनकेची सवर् अंतर्गत दुरुांती ही, त्याच्या िवत:च्या खचार्ने करील आणि सदिनका ढवतर्कने वाटपग्राहीला ज्या िंथतीत िदलेली होती त्याच िंथतीत ठेवील आणि संबंधित िथिनकढािधकरण किंवा इतर सावर्जिनक ढािधकरणाचे िनयम व िविनयम आणि उप िवधी यांिवरुध्द सदिनका ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा सदिनकेमध्ये कोणतीही गोांट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा सदिनकेला कोणतीही गोांट करुन बाधा पोहचिवणार नाही. वाटपग्राही वरील तरतूदीचे उडडंधन करणारी कोणतीही कृती करील त्या ढसंगी, वाटपग्राही हा संबंधित िथिनकढािधकरणाला आणि/किंवा इतर सावर्जिनक ढािधकरणाला त्याच्या उडडंधनासाठी जबाबदार व पात्र असेल.

(चार) सदिनका किंवा ितचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची ऐयवांथाकरणार नाही किंवा सदिनकेमध्ये किंवा ितच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी

कोणतीही वाढ िकवा फेरबदल करणार नाही िकवा करण्याची ंयवांथा करणार नाही िकवा ज्या इमारतीमध्ये सदिनका आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि सदिनकेमधील आणि त्याचा अन्योन्यगुभावी भाग, मलवाही, गटार, नळ चांगल्या दुरुतीयोग्य िंथतीत ठेवील आणि िवशेषतः िनवारा व ज्या इमारतीत सदिनका आहेत, इमारतीच्या इतर भागांचे संरक्षण यासाठी आणि गुवतर्कआण/िकवा सांथा िकवा मयािर्दत कंपनी याच्या लेखी पूर्वर-परवानगीशवाय सदिनकेतील खांब (कॉलर), तुळई, िं भती, लादी िकवा गुबिलत काँिकर्ट ि समट (आरसीसी), पडीरंज िकवा इतर संरचनात्मक भागांना ि छडी लावणार नाही िकवा इतर कोणत्याही िरतीने नुकसान पोहचिवणार नाही.

(पाच) गुकपाच्या जिमनीचा व ज्या इमारतीत सदिनका आहे त्या इमारतीचा िकवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही िवमा शून्यवत िकवा शून्य करण्याजोगा असेल िकवा ज्यांारिवयाच्या संबंधात कोणताही वाढीव हता देय झालेला असेल अशी कोणतीही कृती िकवा गोाट करू नये िकवा करण्यास परवानगी देऊ नये.

(सहा) गुकपाच्या जिमनीच्या आणि ज्या इमारतीत सदिनका आहे त्या इमारतीच्या आवारात िकवा कोणत्याही भागात उक्त सदिनकेतून घाण, कचरा, ि चध्या, केरकचरा िकवा इतर वांतू टाकू नयेत िकवा त्या टाकण्यास नकार िावा िकवा परवानगी िावी.

(सात) ज्या इमारतीत सदिनका आहे त्या इमारतीशी संबंधित पाणी, वीज िकवा इतर कोणतीही सेवा देण्यासाठी संबंधित िथिनकगुिधकरणाने िकवा शासनाने मागणी केलेल्या सुरक्षा ठेवीचा त्याचा ि हासा, गुवतर्काने मागणी केलेल्या पंधरा िदवसात गुवतर्कालागुदानकरील.

(आठ) वाटपग्राहीने, िनवासी गुयोजनायितिरक्त अन्य गुयोजनांसाठी सदिनकेच्या वापरात बदल केलेल्यामुळे, संबंधित िथिनकगुिधकरण आणि/िकवा शासन आणि/िकवा इतर सावर्जनिक

गुिधकरण यांच्याकडून आकारण्यात आलेले िथिनक कर, पाणी पट्टी, ि वमा व असे इतर कर कोणतेही असल्यास, यांमधील वाढ सोसणे व गुदान करणे.

(नऊ) वाटपग्राहीकडून या करारा अंतर्गत देय असलेली सवर् देणी गुवतर्काला पूर्णतः चुकती केली जाईपर्यांत वाटपग्राही हा सदिनका भाड्याने, पोट-भाड्याने देणार नाही, त्याचे हातांतरण, अभिहातांतरण करणार नाही िकवा या करारातील िहतसंबंध िकवा लाभ िवषयक गोाटी देऊन टाकणार नाही िकवा सदिनकेचा कजा देऊन टाकणार नाही.

(दहा) वाटपग्राही ंयक्ती, सांथेने िकवा मयािर्दत कंपनीने िकवा ि शखर मंडळ िकवा महासंधाने सुरुवातीला िवीकारलेले असतील असे सवर् िनयम व ि विनयम यांचे उक्त इमारत व त्यामधील सदिनका यांचे संरक्षण व पिररक्षण करण्यासाठी आणि संबंधित िथिनक व गुिधकरण व शासन आणि इतर सावर्जनिक सांथा यांचे त्यावेळी असलेले बांधकाम िवषयक िनयम, ि विनयम व उप िविध यांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी ते िनयम व ि विनयम यांमध्ये वेळोवेळी घातलेली भर, केलेले फेरबदल िकवा केलेल्या सुधारणा यांचे पालन व अनुपालन करील. वाटपग्राही ंयक्ती, इमारतीतील सदिनकेच्या भोगवट्यासंबंधात व ि तच्या वापरासंबंधात सांथेने/मयािर्दत कंपनीने/िशखर मंडळ/महासंधाने घालून िदलेल्यासवर् अटी व शतीरंचेही पालन व अनुपालन करील आणि या कराराच्या अटीनुसार असलेले कर, खर्च िकवा इतर देणी िनयमितपणे व वेळेवर गुदान करील व अंशदान देईल.

(अकरा) सांथेच्या/मयािर्दत सांथेच्या नावे असलेल्या इमारतीत जेथे वोंम िंथत आहे, अशा इमारतीच्या संरचनेच्या अभिहातांतरण पत्राचे िनापादन होईपर्यांत, वाटपग्राही ंयक्ती, हा गुवतर्क व त्याचे सवाक्षक आणि अभकतयांना, कामगार व इतर ंयक्ती यांच्यासह िकवा त्यांच्याशवाय सवर् वाजवी वेळेत उक्त इमारतीमध्ये वा ि तच्या कोणत्याही भागांमध्ये गुवेशकरण्याबाबत त्याची िंथती व पिरिंथती पाहण्यासाठी व तपासण्यासाठी परवानगी देईल.

१९. संपूर्ण करार :-

हा करार, त्याच्या अनुसुची व पिरिशाटांसह यातील विषयवांतुच्या संबंधातील पक्षकारांमधील संपूर्ण करार ग्रांथिपत करतो आणि यथास्थित, उक्त सदिनका / भूखंड/ इमारत यासंबंधात पक्षकारांमधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटप पत्रे, पत्रव्यवहार कोणत्याही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यवधानांनुसार करता.

80 "É½pÉ@úÉ]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

20. सुधारणा करण्याचा अधिकार :-

या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येईल.

21. वाटपग्राही ह्यक्ती / उडरवती वाटपग्राही ह्यक्ती यांना या कराराच्या तरतुदी लागू असणे.

यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या सर्व तरतुदी आणि ठरपाशी संबंधित या अंतर्गत उजवणारीआबंधने (वेमाच्या / भूखंडाच्या) कोणत्याही उडरवती वाटपग्राही ह्यक्तींना समानतेने लागू असतील आणि त्यांच्या विरुद्ध अमलात आणण्याजोग्या असतील, हातांतराच्या बाबतीत, सर्व उलेश व ठरणे यांकिरता (वेम / भूखंड) यांसिहत उक्त आबंधने असतील अशी यातील पक्षकारांना पाटपणे जाणीव आहे आणि अशाठारे यातील पक्षकारांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

22. अनेकिवधता :-

या कराराची कोणतीही तरतूद हा अधिनयम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा यांअन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर काय्यांअन्वये शून्यवत असल्याचिंकिवा अमलात आणण्याजोगे नसल्याचे ठरिवण्यात आले असेल तर, कराराच्या अशा तरतुदी या करारांच्या ठरणेशी वाजवीरत्या विसंगत नसतील तेथवर सुधारणा केेल्याअसल्याचे किंवा वगळण्यात आेल्या असल्याचे आणण्यात येईल आणि अधिनयमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथास्थित, लागू असलेल्या काय्यांशीसुसंगत करुन काही ठमाणात आवांयक असतील आणि या कराराच्या उवरीत तरतुदी या कराराच्या िनांपादनाच्या वेळी वै ठरतील व लागू असल्याठमाणे अमलात आणण्याजोग्या असतील.

"É½pÉ@úÉ]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 81

23. करारात जेथे उडख केलेला असेल तेथे ठमाण िहायाची गणना करण्याची पध्दत :-

या करारात जेथे जेथे वाटपग्राही ह्यक्तींनीठरपातील अन्य वाटपग्राही ह्यक्तीशी(ह्यक्तीशी) समान कोणतेही ठदान करणे विनिर्दाट केली असेल तेथे तेथे ठरपातील सर्व (वेम / भूखंड) याच्या एकूण फरसबंद असलेले (वेमाचे / भूखंडाचे) जे फरसबंद क्षेत्र असेल अशा क्षेत्राच्या ठमाणात असेल.

24. अतिरिक्त हमी :-

दोन्ही पक्षकार मान्य करीत आहेत की, या कराराच्या तरतुदी किंवा यामध्ये पूर्वकिंठपतकेलेले कोणतेही ह्यवहार पिरणामक करण्यासाठी वाजवीरत्या आवांयक असल्याठमाणे, यामध्ये विशेषतः तरतूद करण्यात आलेले विलेख िनांपादत करतील, ते अर्भावीकृतकरतील व वाधीन करतील आणि अशा इतर कायर्वाही करतील किंवा या अन्वये किंवा अशा कोणत्याही ह्यवहारास अनुलक्षून याअन्वये िनमार्ण करावयाचे किंवा हातांतरितकरावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते पिरपूर्ण करतील.

25. िनांपादनाचे ठिकाण :-

ठवतर्काकडून त्याच्या ठिधकृत अधिकाऱ्याने ठवतर्काच्या कार्यालयामध्ये किंवा ठवतर्काआणि वाटपग्राही ह्यक्ती यांच्यामधील परांपर सहमती अशा ठिकाणी देण्यात येईल. केवळ या कराराचे िनांपादन केेल्यावर या कराराचे िनांपादन पूर्ण करण्यात येईल आणि वाटपग्राही ह्यक्ती व ठवतर्क यांनी करार यथिचतिरत्या ----- मध्ये िनांपादतकेलयानंतर, त्याचवेळी उक्त कराराच्या िनांपादनासह त्याची उपिनबंधक कार्यालयात नदणी करण्यात येईल ठहणून हा करार ----- या ठिकाणी िनांपादतकरण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

26. वाटपगंराही ँयक्ती आण / िकवा ढवतर्क नदणी अधिनयमात िविहत केलेया कालमयार्देत नदणीच्या योग्य नदणी कार्यालयामध्ये हा करार तसेच भाडेपट्ट्याचे अभिर्हातांतरणपत्र /

82 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

अभिर्हातांकनपत्र सादर करील आण ढवतर्क अशा कार्यालयात उपिंथत राहील आण त्याचे िर्नापादन दाखल करुन घेईल.

२७. या करारात पूर्वकिंमत केयाढमाणे वाटपगंराही ँयक्ती व ढवतर्क यांच्यावर बजावावयाच्या सवर् नोटशी या वाटपगंराही ँयक्ती िकवा ढवतर्क यांना पाठवावयाच्या असतील तर त्या खाली िविनिर्दाट केलेया त्यांच्या पत्त्यावर नदणीकृत डाकेने आण अधिसूचत ई-मेल आयडीने / टपाल दाखला घेऊन यथोचितरत्या बजावया असयाचे मानण्यात येईल.

वाटपगंराही ँयक्तीचे नाव : -----

वाटपगंराही ँयक्तीचा पडङा : -----

ढवतर्कचे नाव : मे. -----

ढवतर्काचा पडङा : -----

अधिसूचत ई-मेल आयडी -----

या कराराच्या िर्नापादनानंतर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल असयास तो एकमेकांना कळिवणे हे वाटपगंराही ँयक्ती व ढवतर्कचे कतरंय असेल आण त्यांनी तसे करण्यात कसूर केला तरी वरील पत्त्यावर सवर् पत्रंयवहार आण पत्र पोचली नाहीत तर, ढवतर्काला िकवा यथिंथित, वाटपगंराही ँयक्तीला ती ढात झाली असयाचे मानण्यात येईल.

28. संयुक्त वाटपगंराही ँयक्ती :-

काही ढकरणात संयुक्त वाटपगंराही ँयक्ती असतील तेथे सवर् पत्रंयवहारढवतर्काकडूनज्याचे नाव पिहले िदसून येते अशा वाटपगंराही ँयक्तीला आण सवर् वाटपगंराही ँयक्तींवरयोग्यरत्या बजावण्यात आली असे मानून सवर् उल्लेशांकिरता आण ढयोजनांकिरता त्याने िकवा ितने व िदलेया पत्त्यावर पाठिवण्यात येतील.

"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÉ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 83

29. मुदंरंक शुंक व नदणी :-

या कराराच्या मुदंरंक शुंक व नदणी बाबतचे आकार वाटपगंराहींारे घेण्यात येतील.

30. िववाद ठराव :-

पक्षकारांमधील कोणताही िववाद सलोख्याने िमटवता येईल. जर िववाद सलोख्याने िमटिवण्यात आला नसेल तर तो िथावर संपदा (िविनयम व िवकास) अधिनयम, 2016 , त्याखालील िनयम व िविनयम यांच्य तरतुदीनुसार ढिधकरणाकडे िनिर्दाट करण्यात येईल.

3१. िनयामक कायदा :-

या करारनायान्वये िकवा त्यातून उजवणारे, पक्षकारांचे हक्क व आबंधने यांचा अन्वयाथर, त्या त्या वेळी अंमलात असलेया भारतीय कायंांनुसार लावण्यात येईल आण त्यांची अंमलबजावणी करण्यात येईल आण या करारनायची अधिकारकिरता --
----- न्यायालयांकडे असेल.

याची साक्ष ढहणून यात यावर उडळिलेया पक्षकारांनी, यात यावर सुरुवातीला िलिहलेयादवशी, सही करणाऱ्या साक्षांकन साक्षीदारांच्या समक्ष ----- (शहराचे / नगराचे नाव) येथे या करारनायवर आपापया सांका केया आहेत.

उपिर्निर्दाट पिहली अनुसूची

पूणर् मालकीच्या / भाडेपट्ट्याच्या जिमनीचे वर्णन व इतर सर्व तपशील.

उपिरिनिर्दाट दुसरी अनुसूची

सामाईक क्षेत्रे व सुिवधा / मयािर्दत सामाईक क्षेत्रे व सुिवधा यांचे िवरुप, ँयांती व वर्णन येथे नमूद करावे.

84 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

उपिरतिमत वाटपगंही : (संयुक्त खरेदीदारांसह)

येथे िवाक्षित
केलेले पासपोटर् आकाराचे
छायिचतर्
िचकटवावे.

येथे िवाक्षित
केलेले पासपोटर् आकाराचे
छायिचतर्
िचकटवावे.

(1) -----

(2) ----- यांनी,

आज िदनांक ----- रोजी खालील साक्षीदारांच्या समक्ष, सही करुन सुपूदर्

केले :-

1. नाव -----

2. सही -----

1. नाव -----

2. सही -----

उपिरनिमत, ङवतर्क

(१) -----

(२) ----- यांनी,

आज िदनांक ----- रोजी खालील साक्षीदारांच्या समक्ष, सही करुन सुपूदर्

केले.

(१) -----

(२) -----

ङवतर्क,

"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 85

(१)-----

(अधिकृत िवाक्षरी) साक्षीदार : नाव :
िवाक्षरी :
नाव :
िवाक्षरी :

कृपया, छायाचित्र िचकटवावे व
छायाचित्रावर
िवाक्षरी करावी.

टीप : करारातील पक्षकारांच्या मिहतीसंबंधात, ँयिक्तगतुकरणात अंतिम रुप िावयाचिनापादन खंड;

अनुसूची “अ”

सवर् चार िदशांच्या सीमांसह [वेम / भूखंड] आण गैरेज / बंदिंत वाहनतळ (जर लागू असेल तर) यांचे वर्णन समिवाट करावे.

अनुसूची “ब”

वेमाच्या तळजिमनीचा आराखडा

86 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

जोडपत्र - अ

न्यायवादी : अधिवक्त्याचे नाव, पDŽा :

िदनांक :

कर्मांक :

संदर्भ :

मालकी हक्क अहवाल

मालकी हक्क अहवालाचा तपशील

----- कडे िनिर्दाट केलेली वरील अनुसूची
(मालमDŽेचे िववरण)

िठकाण :

िदनांक : िदनांक

िवाक्षरी

न्यायवादी / अधिवक्ता यांची िवाक्षरी

"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 87

जोडपत्र - ब

(कुंएपाच्या जिमनीचा िक्ेरेता / पृेवार / मूळ-मालक / कुवर्क यांच्या मालकी हक्काचे िवरुप दशर्िवणाच्या मालमDŽा पत्रर्क िकवा उतारा गाव नमुना सहा िकवा सात आण बारा िकवा कोणताही अन्य अभिलेख यांच्या िवकुमिणतकुती)

जोडपत्र - क - 1

(संबंिधत िधिनककुिधकरणाने मंजूर केँयाकुमाणे, अभन्यासाच्या आराखड्यांच्या िवकुमिणतकुती)

जोडपत्र - क- 2

(ढवर्तकानेढातिवत केढयाढमाणे अभन्यासाचा आराखडा आण त्यानुसार उक्त ढकढपाच्या जागेवर ज्या इमारतीचे बांधकाम करणे व त्यासाठी मोकढया जागा ठेवणे ढातिवत करण्यात आले असेल अशा आराखढांच्यावढमाणतढती)

जोडपतर् - ड

(संबढित िथिनकढािधकरणाने मंजूर केढयाढमाणे वाटपगढ्राहीने खरेदी करावयास संमती िदलेढया वेढमाच्या आराखढांच्या व िविनिर्दाट बाबींच्या वढमाणतढती)

जोडपतर् - इ

(वेढमासाठी असलेढया िविनिर्दाट बाबी व सोयीसुवधा)

88 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

जोडपतर्- फ

िथावर संपदा िनयामक ढािधकरणाने िदलेढयाढकढपाच्या नढदणीढमाणपतढ्राचीवढमाणतढत.

इसारा रक्कम ठेव िकवा अजर् शुढेक याबाबत या कराराच्या िर्नापादनासाठी रुपये ----- एवढी रक्कम वरील वाटपगढ्राहीच्या नावे व त्याच्याकडून ढािढत झाली.

मला ढािढत झाली.

ढवतर्क

महारािढट् राज्याचे राज्यपाल यांच्या आदेशाने व नावाने,

रा. कढ. धनावडे,

शासनाचे उप सिचव.

"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 89

HOUSING DEPARTMENT

Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk,

Mantralaya, Mumbai 400 032, Dated 20th April 2017.

NOTIFICATION

THE REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016.

No. REA 2016/CR No.79/DVP-2 : In exercise of the powers conferred by clauses (a), (ab), (ac), (b) to (k), (oa), (p) and clause (zf) of sub-section (2) of section 84 of the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016(18 of 2016), and of all other powers enabling it in that behalf, the Government of Maharashtra, after considering the objections and suggestions pursuant to the Government Notification, Housing Department, No.REA 2016/CR No.79/DVP-2 dated the 8th of December 2016, published in the Maharashtra Government Gazette, Part IV-A, Extraordinary No. 161, dated the 8th of December 2016 , is hereby pleased to make the following rules, as follows, namely:-

90"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÉ¦É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

CHAPTER I

PRELIMINARY

1. Short title and commencement.—(1) These rules may be called the Maharashtra Real Estate (Regulation and Development)(Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interest and disclosures

(2) They shall come into force on the date of their publication in the *Official Gazette*: Provided that the relevant rules shall be effective from the date of notification of commencement of relevant provisions by the Central Government.

(a) “Act” means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Act No. 16 of 2016);

(c) “Apex Body” or “Federation” means an independent body formed by and consisting of all the Co-operative Societies registered under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961), Companies registered under the Companies Act, 2013 or condominiums or any other legal entity, constituted of the allottee in various buildings with or without wings located within a layout, where each such co-operative society or company or condominium or any other legal entity, as the case may be, which cooperate in the maintenance and administration of common areas and amenities and facilities provided in the layout while independently retaining control of its own internal affairs and administration in respect of each of the buildings for which they are formed;

(e) "ASR" or "Annual Statement of Rates" means the the rate of land and building for different users and as notified under the provisions of the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995;

“É½pÉ®úÉ¹]Að ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ®úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ®ú-, BÊ|É±É 21, 2017/´Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 91

(h) “Authority” means the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority established under the sub-section (1) of section 20 ;

(i)
“Chairperson” means the Chairperson of the Authority appointed under section 21;

(k) “disclosure” means the information and documents to be uploaded by the Promoter on the website of the Authority as well as the information and documents, which he is liable to give or produce or cause to be given and produced to the person intending to take or invest in project under the Act to the public at large through print media, electronics media, property exhibitions and promotional events and shall also include the communications made to the Authority, either in physical or electronic form and includes the information, documents, etc., being made available;

(m) “FSI “or” Floor Space Index” shall have the same meaning as assigned to it in the Building Rules or Building By-laws or Development Control Regulations made under any law for the time being in force;

(n) “Legal Practitioner” shall have the same meaning as is assigned to it in the Advocates Act, 1961 (25 of 1961);
(o) “Member” means a Member of the Authority appointed under section 21; (p) “Phase of a Real Estate Project” may consist of a building or a wing of the building in case of building with multiple wings or defined number of floors in a multi-storeyed building/wing;

(q)

“Redevelopment Scheme” means a scheme inter alia providing for allotment of apartments in respect of rehabilitation or redevelopment of slum areas, old or dilapidated

92“É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/´Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939

buildings (whether cessed or not), or cluster of buildings, as may be approved by the relevant competent authority under the provisions of any State or Central law or orders of the State or Central Government;

(r) “ regulations” means the regulations made by the Authority;

(s) “section” means a section of the Act ;

(t)

“statutory authority” means such authority who is invested with the powers under any law, rules or regulations of the State Government or Central Government; and (2) Words and expressions used but not defined herein shall have the same meaning respectively assigned to them in the Act.

CHAPTER II

REAL ESTATE PROJECT

3. Information to be furnished by the promoter for the registration of real estate project.- (1)The promoter shall furnish to the Authority such information as is required under the Act and documents, specified under the sub-sections (1) and (2) of section 4 of the Act, for registration of the real estate project with the Authority.

(2) Without prejudice to the provisions of sub-rule (1), the promoter shall also furnish the following information and documents:-

(a) Authenticated copy of the PAN card of the promoter;

(b)Name, photograph, contact details and address of the promoter if he is an individual or authorized representative; or the name, photograph, contact details and address of the chairman, partners, directors, as the case may be, and the authorized representative in case of other entities.

(c) A copy of the legal title report reflecting the flow of title of the owner or promoter to the land on which development is proposed, with authentication of such title by practicing advocate;

(d)Where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed, a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other form of agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner, reflecting the consent of the owner of the land and authenticated copies of legal title report reflecting the title of such owner, on the land proposed to be developed;

“É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/´Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939 93

(e)The information relating to the encumbrances in respect of the land where the real estate project is proposed to be undertaken and the details regarding the proceedings which are sub-judice (if any) in respect of such land;

(f)(i) sanctioned plan where the project is being developed along with information relating to the FSI/ TDR and other entitlements which are proposed to be utilized in accordance with the relevant Development Control Regulations for the time being in force, for carrying out such sanctioned plan and the amenities and common

facilities (including common areas, parking spaces) to be provided in accordance with the sanctioned plan;

(ii) the Proposed Plan, Proposed Layout Plan of the whole project and Floor Space Index proposed to be consumed in the whole project, as proposed by the promoter; (iii) proposed Floor Space Index to be consumed and sanctioned Floor Space Index. In case the sanctioned Floor Space Index is different than what is proposed to be consumed by the promoter, then the proposed Floor Space Index shall be disclosed at the time of registration and as and when the Floor Space Index is sanctioned, the same shall be uploaded on the website of the Authority by the promoter from time to time; (iv) proposed Number of building(s) or wing(s) to be constructed and sanctioned number of the building(s) or wing(s). In case the sanctioned number of building(s) or wing(s) is different than what is proposed to be constructed by the promoter, then the proposed number of building(s) or wing(s) shall be disclosed at the time of registration and as and when the additional number of building(s) or wing(s) are sanctioned, the same shall be uploaded on the website of the Authority by the promoter from time to time;

(v) proposed number of floors in respect of each of the building or wing to be constructed and sanctioned number of floors in respect of each of the building or wing. In case the sanctioned number of floors is different than what is proposed to be constructed by the promoter, then the proposed number of floors shall be disclosed at the time of registration and as and when the additional number of floors are sanctioned, the same shall be uploaded on the website of the Authority by the promoter from time to time;

(vi) Aggregate area in sq. meters of the recreation open space;

94“É½pÉ®úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ®úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ®ú-, BÊ|É±É 21, 2017/’Éà¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

(vii) The number of covered parking spaces,

(g) the particulars in respect of Architecture and Design Standards, Type of Construction Technology, Earthquake Resistant Measures and the like to be adopted for Buildings and for Common Areas and of amenities / facilities in the Layout Plan of the real estate project;

(h) the nature of the organisation of allottees to be constituted and to which the title of such land parcels is to be conveyed and the specific local laws to govern such organisation of allottees on completion of real estate project;

(i) the promoter shall also provide such other information and documents, as may be required by the Authority under these rules or the regulations.

(3) The application for registration of a real estate project referred to in sub-section (1) of section 4 shall be made Form ‘A’ and in writing by the promoter or his authorised representative authorized by a letter of Authority or Board Resolution and shall be submitted in triplicate.

(4) When the provision for submission of web-based applications for registration of projects has been made by the Authority under sub-section (3) of section 4, the provisions of sub-rule (3) shall not apply.

(5) (i) At the time of application for registration, the promoter shall pay a registration fee, calculated on the area of the land proposed to be developed at the rate of, rupees ten per square meter, subject to a minimum of rupees fifty thousand only and a maximum of rupees ten lakhs;

(ii) The fees for registration of real estate project shall be paid through NEFT or RTGS System or any other digital transaction mode.

(6) The declaration to be submitted under clause (l) of sub-section (2) of section 4 shall be in form “B”.

Explanation.-The registration of a real estate project shall not be required,-

(i) for the purpose of any renovations or repair or redevelopment which does not involve marketing, advertisement, selling or new allotment of any apartment , plot or building as the case may be under the real estate project;

“É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 95

(ii) where only structural repairs of existing buildings are being undertaken by or through any Public Authority or as per requirement under any law, rules or regulations of the State Government or directions of any Competent Authority.

(7) The promoter may apply for withdrawal of application for registration of the real estate project before the expiry of the period of 30 days of its submission to Authority provided that under sub-section (1) of section 5. In such cases, the registration fee to the extent as specified by the regulations framed by the Authority, shall be retained as administrative charges towards processing of application by the Authority and the remaining amount shall be refunded to the promoter within such period as may be specified in such regulations.

(8) The promoter shall disclose,-

- (a) land cost in the real estate project for the purposes of sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4;
- (b) cost of construction in real estate project for the purposes of sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4;
- (c) “estimated cost of the real estate project,” within the meaning of clause (v) of section 2.

4. *Disclosure by promoter of ongoing real estate projects.*-(1) The promoter of an ongoing real estate project, in which all buildings as per sanctioned plan have not received occupancy certificate or completion certificate, as the case may be, as provided by clause (b) of sub-section (2) of section 3, shall be required to submit application for registration for each such phase of the project, within a period of three months from the date of commencement of section 3.

Explanation. -For the purpose of this sub-rule, -

(I) the expression "phase of the project" means the building or buildings in a project in respect of which occupancy or completion certificate has not been received;

(II) the term “completion certificate” shall mean such building permission or certificate, by whatever name called, which is issued by the competent authority by or under the provisions of Maharashtra Regional Town Planning Act, 1966 or any other law for the time being in force, in accordance with which the permission for development has been granted.

96“É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

(2) The Promoter shall disclose all details of ongoing real estate project as required under Sub-section (1) and (2) of section 4 and Rule 3 including the extent of development carried out till the date of application for registration under sub-rule (1), as per the last approved sanctioned plan of the project and the extent of development of common areas, amenities etc. completed in respect of buildings along with expected period of completion of the on-going real estate project. The promoter shall also disclose the original time period disclosed to the allottees, for completion of the project at the time of sale including the delay and the time period within which he undertakes to complete the pending project, which shall be commensurate with the extent of development already completed. The Promoter shall submit a certificate from the practicing project Architect certifying the percentage of completion of construction work of each of the building / wing of the project, a certificate from the Engineer for the estimated balance cost to complete the construction work of each of the building / wing of the project, and a certificate from a practicing Chartered Accountant, for the estimated balance cost to complete the project. The promoter shall submit

a certificate from a practicing Chartered Accountant, certifying the balance amount of receivables from the apartments / flats / premises sold or allotted and in respect of which agreement have been executed and estimated amount of receivables in respect of unsold apartments / flats / premises calculated at the prevailing ASR rate on the date of certificate.

(3) (a) The Promoter shall disclose the number of the apartments sold or allotted to the allottees and further disclose the size of the apartment based on carpet area even if such apartments are sold earlier on any other basis, such as super area, super built up area etc.

(b) In case of plotted development, the promoter shall disclose the area of the plots sold to the allottees including extent of share of common areas and amenities etc.

(4) The Promoter shall construct and develop real estate project in accordance with the sanctioned plan, and layout plans and specifications as approved by the Competent Authorities:

Provided that, the promoter developing a real estate project will be entitled to aggregate any contiguous land parcel through acquisition of ownership and title or by receiving development permission, including for re-development project and thereupon may also obtain phase-wise approvals from the relevant competent authorities to sanctioned plan under applicable laws, rules and regulations:

“É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939 97

Provided further that, at the end of ninety days from the date of notification of section 3 of the Act, the promoters shall not advertise, market, book, sell or offer for sale or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building in respect of such land parcel unless he registers such independent phase as a separate real estate project within the meaning of clause (c) of the Explanation to section 3:

Provided also that, previous written consent of least two-third of the allottees may not be necessary for implementation of the proposed plans/ specifications as disclosed in agreement executed with the allottee prior to registration or for any alterations or additions or modifications in the sanctioned plans, layout plans and specifications of the buildings or common areas in the Real Estate Project which are required to be made by promoter in compliance of any direction or order, etc. issued by, the competent authority or statutory authority, under any law of the State or Central Government, for the time being in force. 5. *Withdrawal of amounts deposited in separate account.*-(1) With regard to the withdrawal of amounts deposited under sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4, the following provisions shall apply:-

(i) *For new projects which will be registered after commencement.*-(a) The promoter shall observe the provisions sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4;

(b) For the purpose of amount to be withdrawn from time to time by the promoter from the separate account in respect of each real estate project to cover the cost of the project, the promoter shall submit following three certificates to the scheduled bank operating the separate account:

First, from the project Architect certifying the percentage of completion of construction work of each of the building / wing of the project;

Second, a certificate from the Engineer for the actual cost incurred on the construction work of each of the building / wing of the project; and

Third, a certificate from a practicing Chartered Accountant, for the cost incurred on construction cost and the land cost. The practicing Chartered Accountant shall also certify the proportion of the cost incurred on construction and land cost to the total estimated cost of the project. The total estimated cost of the project multiplied by such proportion shall determine

98“É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/“Éà¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939

the maximum amount which can be withdrawn by the promoter from the separate account. The promoter shall be required to follow the aforesaid procedure at the time of every withdrawal from the separate account till occupancy certificate in respect of the project is obtained. On receipt of completion Certificate in respect of the project the entire balance amount lying in the separate account can be withdrawn by the promoter.

(ii) *For ongoing projects within the meaning of the first proviso to sub-section (1) of section 3 of the Act.*—For an ongoing real estate project in which all buildings or wings as per sanctioned plan have not received occupancy certificate or the completion certificate has not been issued; seventy percent. of the amount to be realized from the allottees shall be deposited in such separate account, in accordance with the provisions of sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of Section 4 of the Act:

Provided further that, in the event where the estimated receivables of the ongoing project is less than the estimated cost of completion of the project, then 100% of the amount to be realized from the allottees shall be deposited in the said separate account;

Explanation I.—In ascertaining the cost of completion of percentage of the project, the land cost shall include;—

- (i) The costs incurred by the Promoter for acquisition of ownership and title of the land parcels proposed for the real estate project, including its lease charges, which shall also include overhead cost, marketing cost, legal cost and supervision cost;
- (ii) Premium payable to obtain development or redevelopment rights; (iii) Amount paid for acquisition of TDR;
- (iv) Premium for grant of FSI, including additional FSI (if any), fungible FSI; and any other instruments permissible under the Development Control Regulations;
- (v) Consideration payable to the outgoing developer to relinquish the ownership and title rights over such land parcels;

“É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/“Éà¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939 99

- (vi) Amounts payable to State Government or Competent Authority or any other Statutory Authority of the State or Central Government, towards Stamp Duty, transfer charges, registration fees etc.; and
- (vii) ASR linked premiums payable by any Promoter as per requirement of any Law, rules or regulations for obtaining right for redevelopment of lands owned by Public Authorities;

Explanation II.—Where the promoter, due to inheritance, gift or otherwise, is not required to incur any cost towards acquisition of ownership and title of the land parcels proposed for the real estate project, the cost of land shall be reckoned on basis of the value of the land as ascertained from the ASR prepared under the provisions of the Maharashtra Stamp Act, relevant on the date of registration of the real estate project.

Explanation III. —The cost of construction for the purpose of sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4, shall include all such costs, incurred by the Promoter, towards the on-site and off-site expenditure for the development of the Real Estate project including payment of Taxes, Fees, Charges, Premiums, Interest etc. to any Competent Authority or Statutory Authority of the Central or State Government under any laws or rules or regulations of the time being in force including Principal sum and interest, paid or payable to any financial institutions including scheduled banks or non-banking financial companies etc. or money-lenders (under the Maharashtra Money-Lending Regulation Act, 2014) for the Real Estate Project, but shall not include the sum which the promoter has raised and incurred by way of loan obtained from such banks, non-banking finance companies or

money-lenders, for the purpose of purchase of land for the project or for obtaining the development rights over such land.

Explanation IV.—In case of rehabilitation scheme undertaken under any specific local law of State Government or Central Government or rules or regulations made thereunder which requires onsite expenditures to be made before registration of real estate project, such as expenditure towards clearance of land of encumbrances for temporary transit accommodation, construction of rehabilitation buildings and any other overhead costs besides payment of ASR linked Premium, Fees and Charges, Security Deposits, etc. to any competent authority or statutory authority is so certified by an engineer or Architect and a

100¹ 100² 100³ 100⁴ 100⁵ 100⁶ 100⁷ 100⁸ 100⁹ 100¹⁰ 100¹¹ 100¹² 100¹³ 100¹⁴ 100¹⁵ 100¹⁶ 100¹⁷ 100¹⁸ 100¹⁹ 100²⁰ 100²¹ 100²² 100²³ 100²⁴ 100²⁵ 100²⁶ 100²⁷ 100²⁸ 100²⁹ 100³⁰ 100³¹ 100³² 100³³ 100³⁴ 100³⁵ 100³⁶ 100³⁷ 100³⁸ 100³⁹ 100⁴⁰ 100⁴¹ 100⁴² 100⁴³ 100⁴⁴ 100⁴⁵ 100⁴⁶ 100⁴⁷ 100⁴⁸ 100⁴⁹ 100⁵⁰ 100⁵¹ 100⁵² 100⁵³ 100⁵⁴ 100⁵⁵ 100⁵⁶ 100⁵⁷ 100⁵⁸ 100⁵⁹ 100⁶⁰ 100⁶¹ 100⁶² 100⁶³ 100⁶⁴ 100⁶⁵ 100⁶⁶ 100⁶⁷ 100⁶⁸ 100⁶⁹ 100⁷⁰ 100⁷¹ 100⁷² 100⁷³ 100⁷⁴ 100⁷⁵ 100⁷⁶ 100⁷⁷ 100⁷⁸ 100⁷⁹ 100⁸⁰ 100⁸¹ 100⁸² 100⁸³ 100⁸⁴ 100⁸⁵ 100⁸⁶ 100⁸⁷ 100⁸⁸ 100⁸⁹ 100⁹⁰ 100⁹¹ 100⁹² 100⁹³ 100⁹⁴ 100⁹⁵ 100⁹⁶ 100⁹⁷ 100⁹⁸ 100⁹⁹ 100¹⁰⁰

Chartered Accountant in practice, then such incurred expenditure may be included in cost of land by the Promoter.

6. *Grant or rejection of registration of the project.*- (a) *Grant of Registration of the Project.*-Upon the registration of any real estate project as per section 5 read with rule 3, the Authority shall issue to the Promoter a Registration Certificate with a project registration number, in Form “C”. The period for which registration shall be valid shall exclude such period where actual work could not be carried by the promoter as per sanctioned plan due to specific stay or injunction orders relating to the real estate project from any Court of law, or Tribunal, competent authority, statutory authority, high power committee etc., or due to such mitigating circumstances as may be decided by the Authority:

Provided that, while deciding on such mitigating circumstances, the Authority shall give reasonable opportunity of hearing to the allottees and such other person, who in the opinion of the Authority, have interest in the project.

(b) *Rejection of registration of the project.* Upon the rejection of an application as per section 5, by the Authority, shall be inform to the applicant in Form “D” as also to the concerned competent authority or statutory authorities:

Provided that, no application for registration of any real estate project shall be rejected unless the Promoter has been given adequate opportunity of being heard in the matter by the Authority.

7. *Extension of registration of the Real estate project.* - (1) An application for extension of the real estate project shall be made to the Authority, in Form “E”, along with an explanatory note setting out the grounds and reasons for delay in the completion of the real estate project and the need for extension, along with documents supporting such grounds and reasons:

Provided that, where extension of registration is due to force majeure the Authority may at its discretion waive the fee for such extension granted to any real estate project.

(2) The grant of extension of registration to a real estate project, shall be in Form “F”. The Authority shall supply a copy thereto to the Promoter and in case of rejection of the application for extension of registration, the authority shall, after giving to the applicant an

100¹ 100² 100³ 100⁴ 100⁵ 100⁶ 100⁷ 100⁸ 100⁹ 100¹⁰ 100¹¹ 100¹² 100¹³ 100¹⁴ 100¹⁵ 100¹⁶ 100¹⁷ 100¹⁸ 100¹⁹ 100²⁰ 100²¹ 100²² 100²³ 100²⁴ 100²⁵ 100²⁶ 100²⁷ 100²⁸ 100²⁹ 100³⁰ 100³¹ 100³² 100³³ 100³⁴ 100³⁵ 100³⁶ 100³⁷ 100³⁸ 100³⁹ 100⁴⁰ 100⁴¹ 100⁴² 100⁴³ 100⁴⁴ 100⁴⁵ 100⁴⁶ 100⁴⁷ 100⁴⁸ 100⁴⁹ 100⁵⁰ 100⁵¹ 100⁵² 100⁵³ 100⁵⁴ 100⁵⁵ 100⁵⁶ 100⁵⁷ 100⁵⁸ 100⁵⁹ 100⁶⁰ 100⁶¹ 100⁶² 100⁶³ 100⁶⁴ 100⁶⁵ 100⁶⁶ 100⁶⁷ 100⁶⁸ 100⁶⁹ 100⁷⁰ 100⁷¹ 100⁷² 100⁷³ 100⁷⁴ 100⁷⁵ 100⁷⁶ 100⁷⁷ 100⁷⁸ 100⁷⁹ 100⁸⁰ 100⁸¹ 100⁸² 100⁸³ 100⁸⁴ 100⁸⁵ 100⁸⁶ 100⁸⁷ 100⁸⁸ 100⁸⁹ 100⁹⁰ 100⁹¹ 100⁹² 100⁹³ 100⁹⁴ 100⁹⁵ 100⁹⁶ 100⁹⁷ 100⁹⁸ 100⁹⁹ 100¹⁰⁰

opportunity of being heard as provided in the second proviso of section 6, inform the promoter about the same, in Form “D”. The intimation thereof shall also be given to the respective competent authority and statutory authorities.

(3) The application for extension of Real Estate Project shall be accompanied with fees calculated on the area of land proposed to be developed at the rate of rupees ten per square meter, subject to a minimum of rupees fifty thousand only and a maximum of rupees ten lakhs only.

8. Revocation of Registration of the project.-(1) Upon revocation of registration of a project as per section 7, the Authority shall inform the promoter and the concerned competent authority about such revocation in Form "D":-

(2) The registration granted to the promoter under section 5 shall not be revoked unless the Authority has given to the promoter not less than thirty days' notice, in writing, stating the ground on which it proposes to revoke the registration, and has considered any cause shown by the promoter within the said period:

Provided that, prior to the revocation of registration of real estate project, the Authority shall also give notice to the concerned competent authority which has granted approval to the real estate project and association of allottees (if any). In case the association of allottees is not formed, the Authority may in its discretion, also give notice to the allottees, to submit their say in that behalf. The Authority while facilitating the remaining development works to be carried out in accordance with the provisions of section 8 shall also take such measures as may be required to protect the interest of other parties who through mortgage or other investments are interested in the real estate project, which are disclosed by the promoter on the Website of the Authority:

Provided further that, the Authority shall also give adequate opportunity of being heard to any party which through defined instrument of debt or equity have created third party interest in the real estate projects

Explanation.-For the purposes of the second proviso, the party shall include Scheduled Banks, Housing Finance Companies, Insurance Companies, Non-Banking Finance Companies operating as Asset Finance Companies, Investment Companies, Loan Companies, Investment Finance Companies, Infrastructure Debt Funds, Micro-finance Institutions, Foreign Direct Investors, Private Equity Funds and the Real Estate Investment Trust.

102 "É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉME SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

9. Formation of legal entity and transfer of title. -

(1) Promoter to enable formation of Legal Entity like Cooperative Society, Company, Association, Federation etc. under clause (e) of sub-section (4) of section 11 of the Act.-(i) Where a Co-operative Housing Society or a Company or any other legal entity of allottees is to be constituted for a single building not being part of a Layout; or in case of layout of more than one building or a wing of one building in the layout, the Promoter shall submit the application in that behalf to the Registrar for registration of the Co-operative Housing Society under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 or a Company or any other legal entity, within three months from the date on which fifty one per cent. of the total number of allottees in such a building or a wing, have booked their apartment.

(ii) Where a Promoter is required to form an Apex Body either as a federation of separate and independent Co-operative Housing Societies or Companies or any other Legal Entities or as a Holding Company of separate and independent Co-operative Housing Societies or companies or any other Legal Entities, then the Promoter shall submit an application to the Registrar for registration of the co-operative society or the company to form and register an Apex Body in form of Federation or Holding entity consisting of all such entities in the Layout formed as per clause (i) of sub-rule (1) of rule 9 (1)(i) herein above. Such application shall be made within a period of three months from the date of the receipt of the occupancy certificate of the last of the building which was to be constructed in the Layout.

(iii) If the promoter fails to form the legal entity such as Cooperative Society or Company or Association or Federation, as the case may be, the Authority shall by an order direct the Promoter to apply for formation of such legal entity or may authorize the allottees to apply for formation of such legal entity.

(2) Promoter to **convey title** under section 17 of the Act.-

(i) Period for Conveyance of title, by Promoter, to allottees in case of plots:-

The promoter shall carry out conveyance within three months from the date the allottees in such plot have paid full consideration to the promoter.

(ii) Period for Conveyance of title, by Promoter, to legal entity of allottees in case of single building project.-If no period for conveying the title of the Promoter to the legal entity of the allottees is agreed upon, the Promoter shall (subject to his right to dispose of the

remaining Apartments, if any) execute the conveyance within three months from the date of issue of occupancy certificate or fifty one per cent. of the total number of allottees in such a building or a wing, have paid the full consideration to the promoter, whichever is earlier.

(iii) Period for conveyance of title, by Promoter, to organization of allottees in case of Layout.-(a) In the case of a building or a wing of a building in a Layout, if no period for conveying the title of the Promoter of that building or a wing of that building to the legal entity of the allottees is agreed upon, the Promoter shall (subject to his right to dispose of the remaining Apartments, if any) execute the conveyance of the structure of that building or wing of that building (excluding basements and podiums) within one month from the date on which the Co-operative society or the company is registered or, as the case may be, the association of the allottees is duly constituted or within three months from the date of issue of occupancy certificate, whichever is earlier.

(b) In the case of a layout, if no period for conveying the title of the Promoter in respect of the entire undivided or inseparable land underneath all buildings/ wings along with structures of basements and Podiums constructed in a Layout is agreed upon, the Promoter shall execute the conveyance of the entire undivided or inseparable land underneath all buildings jointly or otherwise within three months from the date on which the Apex Body or Federation or Holding Company is registered or, as the case may be, the association of the allottees is duly constituted or within three months from the date of issue of occupancy certificate to the last of the building or wing in the layout, whichever is earlier.

(3) If the promoter fails to convey the title in accordance with sub-rule (2) of rule 9, in favour of Cooperative Society or Company or Association or Federation, as the case may be, the Authority shall by an order direct the Promoter to convey the title in favour of such legal entity.

(4) The said legal entity shall also be entitled to have a unilateral deemed conveyance executed in their favour and have it registered under the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act 1963:

Provided that, after conveying the title to the association of allottees under section 17, the promoter shall continue to have the rights and entitlement to advertise, market, book, sell or offer to sell or allot to person to purchase any apartment or building or plot which is still not

104

104

sold or allotted and shall be allowed to do so by the association of allottees without any restriction or entry of the building and development of common areas:

Provided further that, in such case, the promoter shall be permitted the entry of premises of the building and common areas to also discharge his obligations under sub-section 3 of section 14:

Provided also that, in respect of the real estate project for which development or re-development permissions are

subject to approvals under the provisions of specific local laws such as the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971, the Maharashtra Housing and Area Development Authority Act, 1976, the Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974, the Maharashtra Regional Town Planning Act, 1966, the Nagpur Improvement Trust Act, 1936 etc., the conveyance of title shall be made by the respective public authority, within such specific period as may be provided under the relevant law applicable to such authority or rules or regulations framed there under.

(5) The promoter upon receiving the certificate of registration of the real estate project from the Authority, obtain insurance as provided by the Act and also in respect of such other matters as may be notified by the State Government under section 16 and handover relevant documents to the association, society, federation or body corporate, as the case may be, along with conveyance of title.

10. Agreement for Sale.-(1) For the purpose of sub-section (2) of section 13, the agreements for sale shall be in conformity with the provisions, rules and regulations made there under and shall be in accordance with the model form of agreement at Annexure 'A'.

Nothing in this sub-rule shall be deemed to prevent the promoter to modify the model form of Agreement for Sale at Annexure 'A' provided that such agreement is in conformity with the provisions of sub-section (2) of section 13 of the Act and the rules and regulations made there under.

(2) Any application letter, allotment letter or any other document signed by the allottee, in respect of the apartment, plot or building, prior to the execution and registration of the agreement for sale for such apartment, plot or building, as the case may be, shall not be construed to limit the rights and interests of the allottee under the agreement for sale under the Act or the rules or the regulations made there under.

“É½pÉ®úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ®úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ®ú-, BÊ|É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 105

CHAPTER III REAL ESTATE AGENT

11. Application for Registration by the real estate agent.-(1) Every real estate agent required to be registered as per sub-section (2) of section 9 shall make an application in writing, in case of registered real estate projects, forthwith and in any case prior to engaging in any activity relating to marketing, advertising sale or purchase of any apartments.

(2) The application shall be in Form 'G'. The following documents shall also be submitted along with the application, namely:-

- (a) brief details of his enterprise including its name, registered address of place of business, type of enterprise (proprietorship firm, societies, partnership, company etc.); Registration numbers, PAN, Aadhar Card No, DIN, as the case may be, under which returns are required to be filed with statutory authority;
- (b) particulars of registration obtained under other laws, and rules and regulations, as the case may be, along with the authenticated copy of partnership deeds, memorandum of association, articles of association, etc.;
- (c) recent colour photographs of the real estate agent, if an individual and of all the partners, directors, trustees, etc. including persons in service or assigned work expected on a real estate agent, in case of other entities;
- (d) income-tax returns for last three financial years preceding the application or in case the applicant was exempted from filing returns in any of the three years preceding the application, a declaration to such effect;
- (e) authenticated copy of the proof of address of the principal place of business, number of branch offices if any along with contact details including Telephone Numbers, Fax Numbers and email address; and

(f) details (if any) of all real estate projects and their promoters on whose behalf he has acted as real estate agent in preceding five years;

(g) details of all civil or criminal cases pending against him if an individual or any of the partners, directors, trustees etc. in case of other entities;

106“É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/“Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939

(h) authenticated copies of all letter heads; rubber stamp images, acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent;

(i) such other information and documents, as may be specified by regulations.

(3) (i) A sum of rupeesten thousand, in case of applicant being an individual; and (ii) rupees one lakh, in case of the applicant being other than an individual.

(4)The fees for registration of real estate project shall be paid through NEFT or RTGS System or any other digital transaction mode.

(5) The real estate agent upon being engaged by thepromoterunder clause (f) of sub-section (2) of section 4 for a real estate project shall maintain and preserve books of accounts, records and documents separately for each such real estate project.

12. Grant of registration to the real estate agent or rejection of registration.-(1)The Authority, may, within 30 days of receipt of application, satisfying itself of the fulfilment of such conditions,—

(a)accept the application and grant registration certificate to the real estate agent; (b) uponthe registration of a real estate agent as per section 9 read with sub-rule (1)ofRule 11, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in Form ‘H’.

(2) In case of rejection of the application as per section 9 or the rules or regulations made thereunder, the Authority shall, after recording the reasons in writing in form the applicant in Form ‘I’:

Provided that, no application for registration of a real estate agent shall be rejected unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter by the Authority.

(3) (a) On completion of period as indicated in sub-rule (1) above, the Authority shall, if the application is not rejected, provide registration number to the applicant within seven days;

(b) if the authority fails to issue any communication about the deficiencies in his application, the application shall be deemed to have been granted and the applicant shall be deemed to have been registered and the authority shall issue a registration number to such applicant accordingly.

“É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/“Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939 **107**

(4) The registration granted under this rule shall be valid for a period of five years: *Explanation.*- The public authorities established under Special Local Laws which may sell Apartments or Buildings or Plot under any real estate project through Public Lottery as per their Rules or Regulations shall not be required to be registered as real estate agent, under these rules.

13.Renewal of Registrationofreal estate agent-(1) A real estate agent to whom registration has been granted under section 9 may, make an application for renewal of his registration, at least sixty days prior to the expiry of the registration. The application shall be in Form 'J' and shall be accompanied with the same fees as are applicable in case of new registration, under these rules.

(2) The real estate agent shall also submit all the updated documents set out in clauses (a) to (i) of sub-rule (2) of rule 11 at the time of application for renewal. In case of renewal of registration, the authority shall inform the real estate agent about the same in Form 'K' and in case of rejection of the application for renewal of registration the authority, shall inform the real estate agent in Form 'I':

Provided that, no application for renewal of registration shall be rejected unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter.

(3) The renewal of registration of the real estate agent shall be granted provided that the real estate agent continues to comply with the provisions and the rules and regulations made there under.

(4) The renewal granted of registrations to a real estate agent under this rule shall also be valid for a period of five years from the date of its renewal.

14. Obligations of registered real estate agents.-(1) Every registered real estate agent shall prominently display number of his Registration Certificate at the principal place of business and at its branch offices.

(2) Every registered real estate agent shall quote his number of their registration all the documents relating to advertisement, marketing, selling or purchase issued by the real estate agent along with the number of registration certificate of the real estate project.

108°É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éà¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939

15. Revocation of Registration of real estate agent.-(1) Where any real estate agent

who has been granted registration certificate number commits breach of any terms and conditions specified under these rules or regulations made thereunder, or where the Authority is satisfied that such registration has been secured by the real estate agent through misrepresentation or fraud, the Authority may, without prejudice to any other provisions under the Act, either *suo-motu* or on an application or complaint from the promoter or allottee or revoke the registration or suspend the same for such period as the Authority thinks fit and inform all the promoters:

Provided that, no such revocation or suspension of registration shall be made by the Authority unless an opportunity of being heard has been given to the real estate agent.

(2) Where the Authority revokes the registration it shall intimate about the same to the concerned real estate agent in Form 'I':

Provided that, on the revocation of the registration by the Authority of any real estate agent; fresh application for grant of registration cannot be made again within a period of six months by such real estate agent.

16. Maintenance and preservation and production of books of accounts, records and documents.-Every registered real estate agent shall maintain and preserve such books of accounts, records and documents as he may be required in accordance with the provisions of the Income Tax Act, 1961 or the Companies Act, 2013 or under any other law applicable for the time being in force or rules and regulations framed there under and will be required to produce them for inspection if so needed for grant or renewal of the registration.

17. Other functions of a real estate agent. -The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter of each real estate project, to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of marketing and selling, purchase and sale of any plot, apartment or building, as the case may be and not involve himself in any unfair trade practices, namely:—

(i) making any statement, whether orally or in writing or by visible representation which—

“É½þÉ@úÉ½Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éà¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 109

- (A) falsely or knowingly represents that services or amenities are of a particular standard or grade;
- (B) represents that the Promoter or himself has approval or affiliation which such promoter or himself does not have;
- (C) makes a false or misleading representation concerning the services which the promoter does not have;
- (ii) permitting the publication of any advertisement whether in any newspaper or other media, of services that are not intended to be offered by the promoter;
- (iii) facilitate the possession of all the information and documents, as the allottee, is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building or as the case may be;
- (iv) discharge such other functions as prescribed by the regulations of the Authority.

CHAPTER IV

RATE OF INTEREST PAYABLE BY PROMOTER AND ALLOTTEE AND TIMELINES FOR REFUND

18. Rate of interest payable by the promoter and the allottee.—The rate of interest payable by the promoters to the allottees or by the allottees to the promoters, as the case may be, shall be the State Bank of India highest Marginal Cost of Lending Rate plus two percent:—Provided that in case the State Bank of India Marginal Cost of Lending Rate is not in use it would be replaced by such benchmark lending rates which the State Bank of India may fix from time to time for lending to the general public.

19. Timelines for refund.—The refund of any amount which is payable by the promoters to allottees along with the applicable interest and compensation, if any, under the Act or the Rules and Regulations, shall be made by the Promoter to the allottee within thirty days from the date on which such refund along with applicable Interest and Compensation, becomes due and payable to the allottee:

Provided that, every instance thereof shall be reported by the concerned promoters within thirty days to the Authority.

110“É½þÉ@úÉ½Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éà¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

CHAPTER V

DETAILS TO BE PUBLISHED ON THE WEBSITE OF AUTHORITY

20. Details to be published on the website regarding real estate projects.—(1) For the purpose of clause (b) of section 34, the Authority shall ensure that all the disclosures made by the promoters to the authority with regard to the Real Estate project for which registration has been given, shall be made available on its website, except for the following:

- (i) Details provided under clauses (b), (e), (g), (h), (i) and (l) of sub-section (2) of Section 4;
- (ii) Details provided under sub-rule (2) of rule 3 of these Rules.

(2) The exceptions under sub-rule (1) shall not apply to promoters who shall, in accordance with sub-section (1) of section 11, enter all details of the proposed project as provided under sub-section (2) of section 4 of the Act and under sub-rule (2) of rule 3, in all the fields as provided, for public viewing in the web page created on the web site of the Authority. The authority may through Regulation specify further details of the registered Real Estate Projects to be made available on the Website. The authority shall ensure that such information is updated at the interval of every quarter.

21. Details to be published on the website regarding real estate agents.-For the purpose of clause (d) of section 34, the Authority shall ensure that the following information shall be made available on its website in respect of each real estate agent registered with it or whose application for registration has been rejected or revoked:

(a) For real estate agents registered with the Authority:

- (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the regulatory authority;
- (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, societies, partnership, companies etc.);
- (iii) particulars of registration including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
- (iv) photograph of the real estate agent if it is an individual and the photograph of the partners, directors etc. in case of other persons;

“É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/´Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 111

(v) authenticated copy of the address proof of the place of business and the contact address, contact numbers and email-ids of the real estate agent and other officials responsible.

(b) In case of applicants whose application for registration as a real estate agent have been rejected or real estate agents whose registration has been revoked by the Authority:

- (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the Authority;
- (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, societies, partnership, companies etc.);
- (iii) photograph of the real estate agent if it is an individual and the photograph of the partners, directors etc. in case of other persons.

(c) such other information or documents as the authority may, from time to time, require the promoter to submit in accordance with the regulations.

22. Obligation of the Authority to ensure cyber security of its website.-The Authority shall ensure adequate measure to ensure cyber security of its Website a back-up, in digital form, of the contents of its Website in terms of this rule, and ensure that such back-up is updated on the last day of every month. The Authority shall maintain and update its Website and observe provisions of the Information Technology Act, 2002 and Right to Information Act, 2005.

CHAPTER VI

MISCELLANEOUS

23. Application of other laws not barred:-Nothing in these rules or the regulations of the Authority shall be construed to be in derogation of, provisions of any other laws or rules for the time being in force and rules and regulations made there under.

112“É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/´Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

FORM ‘A’

[See rule 3(3)]

APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT

To,
The Maharashtra Real Estate Regulatory Authority _____

Sir,

I/We hereby apply for the grant of registration of my/our project to be set up at _____ Tehsil / District / City situated in State of Maharashtra.

1. The requisite particulars are as under:-

(i) Status of the applicant, whether individual / company / proprietorship firm / societies/ partnership firm / competent authority;

(ii) In case of individual –

(a) Name

(b) Father's Name

(c) Occupancy

(d) Permanent address

(e) Photograph

(f) Contact Details (Phone number, mobile number, E-mail, Fax number etc.) OR

In case of firm / societies / trust / companies / limited liability partnership / competent authority -

(a) Name

(b) Address

(c) Copy of registration certificate

(d) Main objects

(e) Name, photograph and address of chairman of the governing body / partners / directors etc.

(f) Contact Details (Phone number, mobile number, E-mail, Fax number etc.)

“É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉJÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉEäð 1939 113

(iii) PAN No. _____;

(iv) Name and address of the bank or banker with which account in terms of section 4 (2)(l)(D) of the Act will be maintained _____;

(v) Details of project land held by the applicant _____;

(vi) brief details of the projects launched by the promoter in the last five years, whether already completed or being developed, as the case may be, including the current status of the said projects, any delays in completion, details of cases pending, details of type of land and payments pending etc. _____

(vii) Agency to take up external development works _____ (Local Authority / Self Development);

(viii) Registration fee for an amount of Rs. _____/- calculated as per sub-rule (5) of rule 3;

(ix) Any other information the applicant may like to furnish.

2. I/we enclose the following documents in triplicate, namely:-

(i) authenticated copy of the PAN card of the promoter and a letter of authority or Board Resolution, in case the promoter not being an individual;

- (ii) estimated cost of Real Estate project as defined in Section 2 (v) of the Act;
- (iii) copy of the legal title report reflecting the flow of title of the promoter to the land on which development is proposed to be developed with authentication of such title, if such land is owned by another person;
- (iv) the details of encumbrances on the land on which development is proposed including any rights, title, interest, dues, litigation, details relating to mortgage / charge created for the project land for the facility taken by the applicant or any third party and name of any party in or over such land or no encumbrance certificate from an advocate having experience of ten years or from revenue authority not below the rank of Tehsildar, as the case may be;
- (v) where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed, copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner, reflecting the consent of the owner of the land and authenticated copies of title report reflecting the title of such owner, on the land proposed to be developed;
- (vi) an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws as may be

114 "É½pÉ@úÉ']Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ®úhÉ |ÉÉMé SÉÉ®ú-, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

applicable for the fortherealestateproject mentioned in the application, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority for each of such phases;

(vii) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority;

(viii) the plan of development work to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire-fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy;

(ix) the location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the said project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;

(x) the proposed plan, proposed layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority;

(xi) Proposed Floor Space Index to be consumed and sanctioned Floor Space Index. In case the sanctioned Floor Space Index is different than what is proposed to be consumed by the promoter from time to time, then the proposed Floor Space Index shall be disclosed at the time of registration and as and when the Floor Space Index is sanctioned, the same shall be uploaded on the website of the Authority by the Promoter from time to time.

(xii) Proposed Number of building(s) or wing(s) to be constructed and sanctioned number of the building(s) or wing(s). In case the sanctioned Number of building(s) or wing(s) is different than what is proposed to be constructed by the promoter, then the proposed Number building(s) or wig(s) shall be disclosed at the time of registration and as and when the Additional Number of building(s) or wing(s) are sanctioned, the same shall be uploaded on the website of the Authority by the Promoter from time to time.

(xiii) Proposed Number of Floors in respect of each of the building or wing to be constructed and sanctioned Number of Floors in respect of each of the building or wing. In case the sanctioned Number of Floors is different than what is proposed to be constructed by the promoter, then the proposed Number of Floors shall be disclosed at

the time of registration and as and when the Additional Number of Floors are sanctioned, the same shall be uploaded on the website of the Authority by the Promoter from time to time.

(xiv) Aggregate area in square meters of the recreation open space

(xv) the plan of proposed development work to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire-

“É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 115

fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy, the particulars in respect of Architecture and Design Standards, Type of Construction Technology, Earthquake Resistant Measures and the like, to be adopted for Buildings and for Common Areas and of amenities / facilities in the Layout Plan of the real estate project;; (xvi) proforma of the allotment letter and agreement for sale, to be signed with the allottees and the conveyance deed proposed to be signed with the nature of organisation of allottees to be constituted namely societies / federation / common organization of allottees / federation of common organization;

(xvii) the number, type and the carpet area of apartments for sale in the proposed project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas apartment with the apartment, if any;

(xviii) the number and areas of garage for sale in the proposed project to be provided at basements, stilts podium or independent structure or parking provided by mechanised parking arrangement;

(xix) the number of covered or open parking areas in the real estate project;

(xx) the names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project;

(xxi) the names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, if any and other persons concerned with the development of the proposed project;

(xxii) a declaration in Form ‘B’.

(xxiii) For ongoing project the Promoters shall submit a certificate from the project Architect certifying the percentage of completion of construction work of each of the building / wing of the project, a certificate from the Engineer for the estimated balance cost to complete the construction work of each of the building / wing of the project, and a certificate from a practicing Chartered Accountant, for the estimated balance cost to complete the project. The promoters shall submit a certificate from a practicing Chartered Accountant, certifying the balance amount of receivables from the apartments / flats / premises sold or allotted and in respect of which agreement have been executed and estimated amount of receivables in respect of unsold apartments / flats / premises calculated at the prevailing ASR rate on the date of certificate. (xxiv) The Promoter shall disclose all details of ongoing real estate project as required under sub-section (2) of section 4 and Rule 3 including the extent of development carried out till date as per the last approved sanctioned plan of the project and the extent of development of common areas, Amenities etc.

completed in respect of Buildings along with expected period of completion of the on-going real estate project. The promoter shall also disclose the original time period disclosed to the allottees, for completion of the project at the time of sale including the delay and the time period within which he undertakes to

116“É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

complete the pending project, which shall be commensurate with the extent of development already completed.

(xxv) For ongoing projects, the Promoter shall disclose the number of the apartments sold or allotted to the allottees and further disclose the size of the apartment based on carpet area even if earlier sold on any other basis such as

super area, super builtup area etc. which shall not affect the validity of the agreement entered into between the promoter and the allottee to that extent.

(xxvi) In case the promoter has created third party interests in respect of the real estate project, the names and addresses of such persons in whose favour such interests have been created.

3. I/We solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to my/our knowledge and belief.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal (if any) of the
applicant(s)

FORM 'B'

[See rule 3(6)]

DECLARATION, SUPPORTED BY AN AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORIZED BY THE PROMOTER

Affidavit cum Declaration

Affidavit cum Declaration of Mr./Ms. promoter of the proposed project / duly authorized by the promoter of the proposed project, vide its/his/their authorization dated

;

I,

promoter of the proposed project / duly authorized by the promoter of the proposed project do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

1. That I/promoter have/has a legal title Report to the land on which the development of the project is proposed

OR

have/has a legal title Report to the land on which the development

"É½pÉ®úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ®úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ®ú-, BÊ|É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 117

of the proposed project is to be carried out

AND

a legally valid authentication of title of such land along with an authenticated copy of the agreement between such owner and promoter for development of the real estate project is enclosed herewith.

2. That the project land is free from all encumbrances.

OR

That details of encumbrances _ including dues and litigation, details of any rights, title, interest or name of any party in or over such land, along with details.

3. That the time period within which the project shall be completed by me/promoter from the date of registration of project;

4. (a) For new projects :

That seventy percent of the amounts realised by me/promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose.

(b) For ongoing project on the date of commencement of the Act

(i) That seventy percent of the amount to be realised hereinafter by me/promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose.

OR

(ii) That entire of the amount to be realised hereinafter by me/promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.

5. That the amounts from the separate account shall be withdrawn in accordance with Rule 5

6. That I /the promoters shall get the accounts audited within six months after the end of every financial year by a practicing Chartered Accountant, and shall produce a

118°É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¶ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939

statement of accounts duly certified and signed by such practicing Chartered Accountant, and it shall be verified during the audit that the amounts collected for a particular project have been utilised for the project and the withdrawal has been in compliance with the proportion to the percentage of completion of the project.

7. That I /the promoters shall take all the pending approvals on time, from the competent authorities.

8. That I / the promoter shall inform the Authority regarding all the changes that have occurred in the information furnished under sub-section (2) of section 4 of the Act and under rule 3 of these rules, within seven days of the said changes occurring.

9. That I /the promoter have / has furnished such other documents as have been prescribed by the rules and regulations made under the Act.

10. That I /the promoter shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be.

Deponent

Verification

The contents of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me therefrom.

Verified by me at on this day of .

Deponent

FORM 'C'

[See rule 6(a)]

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number :
(Specify Details of Project including the project address);

1. (in the case of an individual) Mr./Ms. son of Mr./Ms. Tehsil District/City situated in State of Maharashtra ;

“É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¶ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1,
¶ÉÉäð 1939 119

OR

(in the case of a firm / society / company / competent authority) firm /
society / company / competent authority having its registered
office / principal place of business at .

2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-

- (i) The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
- (ii) The promoters shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9;
- (iii) The promoters shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub- clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;

OR

(iii) That entire of the amounts to be realised hereinafter by me/promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.

(iv) The Registration shall be valid for a period of years commencing from and ending with unless renewed by the Maharashtra Real Estate

Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6;

(v) The promoters shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;

(vi) That the promoters shall take all the pending approvals from the competent authorities

3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the

Authority may take necessary action against the promoter including revoking the

120"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer
Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

FORM 'D'

[See Rule 6(b), Rule 7(2); Rule 8(1)]

INTIMATION OF

REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT / REJECTION OF APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT / REVOCATION OF REGISTRATION OF PROJECT

From:

The Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, _____

To

Application/Registration No.: _____

Dated: _____

You are hereby informed that your application for registration of your project is rejected.

OR

You are hereby informed that your application for extension of the registration of your project is rejected.

OR

"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 121

You are hereby informed that the registration granted to your project is hereby revoked for the reasons set out below

(here state out the reasons)

Place:

Dated:

Signature and seal of the Authorized Officer Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

FORM 'E'

[See rule 7(1)]

APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT

From:

To

The Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, _____

Sir,

I/We hereby apply for extension of registration of the following project:

_____ registered with the regulatory authority vide project registration certificate bearing No. _____ which expires on _____.

As required I/we submit the following documents and information, namely:-(i) Rupees _____ as fees for extension as provided under sub-rule (3) of rule 7;

(ii) Authenticated copy of proposed Plan of the project showing the stage of development works undertaken till date;

(iii) Explanatory note regarding the state of development works in the project and reason for not completing the development works in the project within the period declared in the declaration submitted in Form 'B' at the time of making application for the registration of

122"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

the project:-

(here state out the reasons);

(iv) Authenticated copy of the permission/approval from the competent authority which is valid for a period which is longer than the proposed term of extension of the registration sought from the regulatory authority;

(i) The original project registration certificate; and

(ii) Any other information as may be specified by regulations.

Place:

Dated:

Yours faithfully, Signature and seal (if any) of the applicant(s)

FORM 'F'

[See rule 7(2)]

CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT

This extension of registration is granted under section 7 of the Act, to the following project:

_____ registered with the regulatory authority vide project registration certificate bearing No. _____ of

1. (in the case of an individual) Mr./Ms. son of Mr./Ms. _____ Tehsil _____ District _____ /City situated in State of Maharashtra

; OR (in the case of a firm / society / company / competent authority) firm / society / company / competent authority having its registered office/principal place of business at .

2. This renewal of registration is granted subject to the following conditions, namely:-

(i) The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per sub-rule (2) of rule 9;

(ii) The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the

cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;

OR

(ii) That entire of the amount to be realised hereinafter by me/promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.

(iii) The registration shall be valid for a period of years commencing from and ending with unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 6 read with rule 7 of the Act;

(iv) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;

(v) That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities

(vi) If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the regulatory authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

FORM 'G'

[See rule 11(2)]

APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

To

The Maharashtra Real Estate Regulatory Authority _____

124 "É½pÉ@úÉ]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

Sir,

I/We apply for the grant of registration as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the _____ State of Maharashtra in terms and the rules and regulations made there under,

1. (in the case of an individual) Mr./Ms. _____ son of
Mr./Ms. _____ Tehsil _____ District _____
State _____;

OR

(in the case of a firm / society / company) _____ firm / society / company _____ having
its registered office / principal place of business at _____.

2. The requisite particulars are as under:-

(i) Status of the applicant, whether individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership;

(ii) In case of individual –

(a) Name

(b) Father's Name

(c) Occupancy

(d) Permanent address

(e) Photograph

OR

In case of firm / societies / companies -

(a) Name

(b) Address

(c) Copy of registration certificate

(d) Major activities

(e) Name, photograph and address of partners / directors etc.

(iii) particulars of registration including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;

(iv) authenticated copy of the address proof of the place of business, number of branch offices if any along with contact details including Telephone Numbers, Fax numbers and e-mail address;

(v) Details of registration in any other State or Union territory;

(vi) particulars of registration obtained under other laws, and rules and regulations, as the case may be, along with the authenticated copies of partnership deeds, memorandum of association, article of association etc.

(vii) colour photographs of the real estate agent, if an individual and of all the partners, directors, trustees, etc including persons in service or assigned work expected on the real estate agent, in case of other entities;

“É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/´Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 125

(viii) income tax returns for last three financial years preceding the application or in case the applicant was exempted from filing returns in any of the three year preceding the application, a declaration to such effect;

(ix) details (if any) of all real estate projects and their promoters on whose behalf he has acted as real estate agent in preceding 5 years;

(x) details of civil and criminal cases pending against him if an individual or any of the partners, directors, trustees

etc. in case of other entities;

(xi) self-certified copies of all letter heads, rubber stamp images, acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent;

(xii) such other information as may be specified by through regulations of the Authority (xiii) whether the registration of the applicant has, at any time been revoked or suspended by the Authority ? If so, the details thereof. In case the applicant was a director or manager of a body corporate-State whether the registration of such body corporate has been revoked or suspended at any time.

(xiv) any other information the applicant may like to furnish.

3. I/we enclose the following documents along with, namely:-

(i) Rs. _____ as registration fee as per sub-rule (3) of rule 11;

(ii) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent; and

(iii) authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union territory, if applicable;

4. I/we solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to my /our knowledge and belief.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal (if any) of the applicant(s)

FORM 'H'

[See rule 12(1)(b)]

REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE AGENT

1. This registration is granted under section 9 with registration certificate bearing No.

_____ to -

(in the case of an individual) Mr./Ms. _____ son of
Mr./Ms. _____ Tehsil _____ District _____
State _____;

OR

(in the case of a firm / society / company) _____ firm / society / company _____ having
its registered office / principal place of business at _____. to act as a real estate agent to facilitate the
sale or purchase of any plot,

**126 "É½pÉ@úÉ']Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ
1, ¶ÉÉäð 1939**

apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the _____ State of Maharashtra
in terms and the rules and regulations made there under,

2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-

(i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may
be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the
regulatory authority;

(ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided
under rule 16;

(iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of

section 10 read with Rule 17;

(iv) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.

(v) The real estate agent shall comply with the provisions and the rules and regulations made there under;

(vi) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the regulatory authority by regulations;

3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the regulatory authority in accordance with the provisions or the rules and regulations made there under.

4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the regulatory authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer Maharashtra Real Estate Regulatory Authority **FORM 'I'**

[See rule 12(2), 13(2), 15(2)]

**INTIMATION OF REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT /
REJECTION OF APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT /
REVOCATION OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

From:

“É½pÉ®úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ®úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ®ú-, BÊ|É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉjÉ 1,
¶ÉÉäð 1939 127

The Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, _____

To

Application / Registration No.: _____ Dated: _____

You are hereby informed that your application for registration as real estate agent is rejected.

OR

You are hereby informed that your application for the renewal of the registration as real estate agent is rejected.

OR

You are hereby informed that the registration granted to you as real estate agent is hereby revoked for the reasons set out:-

Place:

Dated:

Signature and seal of the Authorized Officer Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

FORM 'J'

[See rule 13(1)]

APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

From:

To

The Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, _____

Sir,

I/we apply for renewal my/our registration as a real estate agent under registration certificate bearing No. _____, which expires on _____.

As required I/we submit the following documents and information, namely:-

128 "É½pÉ@úÉ']Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ 'ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

- (i) Rupees _____ as renewal fee;
- (ii) The original registration certificate; and
- (iii) Status of the applicant, whether individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership;
- (iv) In case of individual –
 - (a) Name
 - (b) Father's Name
 - (c) Occupancy
 - (d) Permanent address
 - (e) Photograph

OR

In case of firm / societies / companies -

- (a) Name
- (b) Address
- (c) Copy of registration certificate
- (d) Major activities
- (e) Name, photograph and address of partners / directors
- (v) income tax returns filed under the provisions of the Income Tax Act, 1961 for three financial years preceding the application or in case the applicant was exempted from filing returns under the provisions of the Income Tax Act, 1961 for any of the three year preceding the application, a declaration to such effect;
- (vi) particulars of registration including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
- (vii) authenticated copy of the address proof of the place of business;

(viii) Details of registration in any other State or Union territory;

(ix) Any other information as specified by regulations.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal (if any) of the applicant(s)

“É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 129

FORM ‘K’

[See rule 13(2)]

RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

1. This renewal of registration is granted under section 9 to -

(in the case of an individual) Mr./Ms. _____ son of Mr./Ms. _____
_____ Tehsil _____ District _____ State _____;

OR

(in the case of a firm / society / company) _____ firm / society / company _____ having
its

registered office / principal place of business at _____. in continuation to registration certificate bearing
No. _____, of _____.

2. This renewal of registration is granted subject to the following conditions, namely:-(i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the regulatory authority;

(ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 16;

(iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10 read with Rule 17;

(iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be.

(v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.

(vi) The real estate agent shall comply with the provisions and the rules and regulations made there under;

3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the regulatory authority in accordance with the provisions or the rules and regulations made there under.

130“É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the regulatory authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

“É½pÉ@úÉ”Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 131

Annexure ‘A’

Model Form of Agreement to be entered into between Promoter and Allottee(s)

(See rule 10(1))

EXPLANATORY NOTE

This is a model form of Agreement, which may be modified and adapted in each case having regard to the facts and circumstances of respective case but in any event, matter and substance mentioned in those clauses, which are in accordance with the statute and mandatory according to the provisions of the Act shall be retained in each and every Agreement executed between the Promoter and Allottee. Any clause in this agreement found contrary to or inconsistent with any provisions of the Act, Rules and Regulations would be void *ab-initio*.

Model Form of Agreement

This Agreement made at.....this.....day of..... in the year Two Thousand and between having address at hereinafter referred to as "the Promoter of the One Part and (.....) having address at hereinafter referred to as " the Allottee" (.....) of the Other Part.

WHEREAS by an Agreement/Conveyance dated day of 20..... and executed between of the One Part (hereinafter referred to as " the Vendor") and the Promoter of the Other Part, the Vendor agreed with the Promoter for the absolute sale to the Promoter/sold absolutely to the Promoter an immovable property being piece or parcel of freehold land bearing Survey No. lying and being survey no. at in the Registration sub-District of admeasuring sq. mts. or thereabouts more particularly described in the First Schedule hereunder written (hereinafter referred to as “the project land”).

OR

WHEREAS by and under a Lease / an Agreement for Lease dated the day of 20..... made between of the One Part (hereinafter referred to as " the Lessor") and the Promoter of the Other Part, the Lessor agreed to grant unto the Promoter a lease in perpetuity/for a term of years in respect of a piece or parcel of leasehold land bearing situate at, admeasuring.....sq.m. or thereabouts more particularly described in the First Schedule hereunder written (hereinafter referred to as " the project land") at a rent of Rs. per annum/month and on the terms and conditions contained in the said Lease Deed/Agreement for Lease.

AND WHEREAS the lease Deed/Agreement for Lease, is with the benefit and right to construct any new building/s if so permitted by the concerned local authority.

OR

132"É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

WHEREAS by an Agreement dated day of 20...../Power of Attorney dated executed between Shri..... (hereinafter referred to as "the Original Owner") of the One Part and the Promoter of the Other Part (hereinafter referred to as "the Development Agreement"), the Original Owner granted to the Promoterdevelopment rights to the piece or parcel of freehold land lying and being at in the Registration Sub-District of admeasuring sq. mts., or thereabouts more particularly described in the First Schedule therein as well as in the FirstSchedule hereunder written (hereinafter referred to as "theproject land') and to construct thereon building/s in accordance with the terms and conditions contained in the Development Agreement/Power of Attorney;

OR

(Give Complete Recital of the Title ofthe Promoter to the plot on which promoter proposes to construct and sale the Apartment)

AND

(Also specify

(i) Any covenants affecting the said property.

(ii) Any impediments attached to the said property.

(iii) Number and Area occupied by Tenants and how they areproposed to be settled so as to have clear possession of the said property.

(iv) Details of illegal encroachment on the said property.

(v) Any permission (if any) required from any Government or Authority which affects the title to the property and details of all such required permissions obtained.

(vi) Details of mortgage or lien or charge on the said property.)

AND WHEREAS thePromoters are entitled and enjoined upon to construct buildings on the project land in accordance with the recitals hereinabove;

AND WHEREAS the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter is in possession of the project land

AND WHEREAS thePromoterhas proposed to construct on theproject land(here specify number of buildings and wings thereof) having _____(here specify number of Basements,/podiums/stilt and upper floors)

AND WHEREAS the Allottee is offered an Apartment bearing number _____ on the _____ floor, (herein after referred to as the said "Apartment") in the _____ wing of the Building called _____ (herein after referred to as the said "Building") being constructed in the _____phase of the said project, by the Promoter

"É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 133

AND WHEREAS thePromoterhas entered into a standard Agreement with an Architect registered with the Council ofArchitects and such Agreement is as perthe Agreement prescribed by the Council of Architects;

AND WHEREAS the Promoter has registered the Project under the provisions of the Act with the Real Estate Regulatory Authority at _____ no _____;authenticated copy is attached in Annexure 'F';

AND WHEREAS the Promoter has appointed a structural Engineer for the preparation of the structural design and drawings of the buildings and the Promoter accepts the professional supervision of the Architect and the structural Engineer till the completion of the building/buildings.

AND WHEREAS by virtue of the Development Agreement/Power of Attorney the Promoter has sole and exclusive right to sell the Apartments in the said building/s to be constructed by the Promoter on the project land and to enter into Agreement/s with the allottee(s)/s of the Apartments to receive the sale consideration in respect thereof;

AND WHEREAS on demand from the allottee, the Promoter has given inspection to the Allottee of all the documents of title relating to the project land and the plans, designs and specifications prepared by the Promoter's Architects Messrs..... and of such other documents as are specified under the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 (hereinafter referred to as "the said Act") and the Rules and Regulations made thereunder;

AND WHEREAS the authenticated copies of Certificate of Title issued by the attorney at law or advocate of the Promoter, authenticated copies of Property card or extract of Village Forms VI and VII and XII or any other relevant revenue record showing the nature of the title of the Promoter to the project land on which the Apartments are constructed or are to be constructed have been annexed hereto and marked as Annexure 'A' and 'B', respectively.

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans of the Layout as approved by the concerned Local Authority have been annexed hereto and marked as Annexure C-1.

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans of the Layout as proposed by the Promoter and according to which the construction of the buildings and open spaces are proposed to be provided for on the said project have been annexed hereto and marked as Annexure C-2,

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans and specifications of the Apartment agreed to be purchased by the Allottee, as sanctioned and approved by the local authority have been annexed and marked as Annexure D

134 "É½pÉ@úÉ'Āđ ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉME SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

AND WHEREAS the Promoter has got some of the approvals from the concerned local authority(s) to the plans, the specifications, elevations, sections and of the said building/s and shall obtain the balance approvals from various authorities from time to time, so as to obtain Building Completion Certificate or Occupancy Certificate of the said Building

AND WHEREAS while sanctioning the said plans concerned local authority and/or Government has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Promoter while developing the project land and the said building and upon due observance and performance of which only the completion or occupancy certificate in respect of the said building/s shall be granted by the concerned local authority.

AND WHEREAS the Promoter has accordingly commenced construction of the said building/s in accordance with the said proposed plans.

AND WHEREAS the Allottee has applied to the Promoter for allotment of an Apartment No. on floor in wing ____ situated in the building No. being constructed in the _____ phase of the said Project,

AND WHEREAS the carpet area of the said Apartment is _____ square meters and "carpet area" means the net usable floor area of an apartment, excluding the area covered by the external walls, areas under services shafts, exclusive balcony appurtenant to the said Apartment for exclusive use of the Allottee or verandah area and

exclusive open terrace area appurtenant to the said Apartment for exclusive use of the Allottee, but includes the area covered by the internal partition walls of the apartment.

AND WHEREAS, the Parties relying on the confirmations, representations and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in this Agreement and all applicable laws, are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereinafter;

AND WHEREAS, prior to the execution of these presents the Allottee has paid to the Promoter a sum of Rs. (Rupees) only, being part payment of the sale consideration of the Apartment agreed to be sold by the Promoter to the Allottee as advance payment or Application Fee (the payment and receipt whereof the Promoter both hereby admit and acknowledge) and the Allottee has agreed to pay to the Promoter the balance of the sale consideration in the manner hereinafter appearing.

AND WHEREAS, the Promoter has registered the Project under the provisions of the Real Estate (Regulation & Redevelopment) Act, 2016 with the Real Estate Regulatory Authority at no. ;

“É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú+, BÊ|É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 135

AND WHEREAS, under section 13 of the said Act the Promoter is required to execute a written Agreement for sale of said Apartment with the Allottee, being in fact these presents and also to register said Agreement under the Registration Act, 1908.

In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the (Apartment/Plot) and the garage/covered parking (if applicable)

NOW THEREFOR, THIS AGREEMENT WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:-

1. The Promoter shall construct the said building/s consisting of basement and ground/ stilt, /..... podiums, and upper floors on the project land in accordance with the plans, designs and specifications as approved by the concerned local authority from time to time.

Provided that the Promoter shall have to obtain prior consent in writing of the Allottee in respect of variations or modifications which may adversely affect the Apartment of the Allottee except any alteration or addition required by any Government authorities or due to change in law.

1.a (i) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee Apartment No. of the type of carpet area measuring sq. metres on floor in the building _____/wing (hereinafter referred to as "the Apartment") as shown in the Floor plan thereof hereto annexed and marked Annexures C-1 and C-2 for the consideration of Rs. including Rs. being the proportionate price of the common areas and facilities appurtenant to the premises, the nature, extent and description of the common areas and facilities which are more particularly described in the Second Schedule annexed herewith. (the price of the Apartment including the proportionate price of the common areas and facilities and parking spaces should be shown separately).

(ii) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee garage bearing Nos ____ situated at _____ Basement and/or stilt and /or ____ podium being constructed in the layout for the consideration of Rs. _____/-

(iii) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the

“É½pÉ®úÉ¹¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ®úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ®ú-, BÊ|É±É 21, 2017/´Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 137

agrees that while raising a demand on the Allottee for increase in development charges, cost, or levies imposed by the competent authorities etc., the Promoter shall enclose the said notification/order/rule/regulation published/issued in that behalf to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee, which shall only be applicable on subsequent payments.

1(f) The Promoter may allow, in its sole discretion, a rebate for early payments of equal instalments payable by the Allottee by discounting such early payments @ % per annum for the period by which the respective instalment has been preponed. The provision for allowing rebate and such rate of rebate shall not be subject to any revision/withdrawal, once granted to an Allottee by the Promoter.

1(g) The Promoter shall confirm the final carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the Building is complete and the occupancy certificate is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area, subject to a variation cap of three percent. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter. If there is any reduction in the carpet area within the defined limit then Promoter shall refund the excess money paid by Allottee within forty-five days with annual interest at the rate specified in the Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area allotted to Allottee, the Promoter shall demand additional amount from the Allottee as per the next milestone of the Payment Plan. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square meter as agreed in Clause 1(a) of this Agreement.

1(h) The Allottee authorizes the Promoter to adjust/appropriate all payments made by him/her under any head(s) of dues against lawful outstanding, if any, in his/her name as the Promoter may in its sole discretion deem fit and the Allottee undertakes not to object/demand/direct the Promoter to adjust his payments in any manner.

Note: Each of the instalments mentioned in the sub clause (ii) and (iii) shall be further subdivided into multiple instalments linked to number of basements/podiums/floors in case of multi-storied building /wing.

2.1 The Promoter hereby agrees to observe, perform and comply with all the terms, conditions, stipulations and restrictions if any, which may have been imposed by the concerned local authority at the time of sanctioning the said plans or thereafter and shall, before handing over possession of the Apartment to the Allottee, obtain from the concerned local authority occupancy and/or completion certificates in respect of the Apartment.

138°E½pÉ@úÉ'Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

2.2 Time is essence for the Promoter as well as the Allottee. The Promoter shall abide by the time schedule for completing the project and handing over the [Apartment/Plot] to the Allottee and the common areas to the association of the allottees after receiving the occupancy certificate or the completion certificate or both, as the case may be. Similarly, the Allottee shall make timely payments of the instalment and other dues payable by him/her and meeting the other obligations under the Agreement subject to the simultaneous completion of construction by the Promoter as provided in clause 1 (c) herein above. ("Payment Plan").

3. The Promoter hereby declares that the Floor Space Index available as on date in respect of the project land is square meters only and Promoter has planned to utilize Floor Space Index of _____ by availing of TDR or FSI available on payment of premiums or FSI available as incentive FSI by implementing various scheme as mentioned in the Development Control Regulation or based on expectation of increased FSI which may be available in future on modification to Development Control Regulations, which are applicable to the said Project. The Promoter has disclosed the Floor Space Index of _____ as proposed to be utilized by him on the project land in the said Project and Allottee has agreed to purchase the said Apartment based on the proposed construction and

sale of apartments to be carried out by the Promoter by utilizing the proposed FSI and on the understanding that the declared proposed FSI shall belong to Promoter only.

4.1 If the Promoter fails to abide by the time schedule for completing the project and handing over the [Apartment/Plot] to the Allottee, the Promoter agrees to pay to the Allottee, who does not intend to withdraw from the project, interest as specified in the Rule, on all the amounts paid by the Allottee, for every month of delay, till the handing over of the possession. The Allottee agrees to pay to the Promoter, interest as specified in the Rule, on all the delayed payment which become due and payable by the Allottee to the Promoter under the terms of this Agreement from the date the said amount is payable by the allottee(s) to the Promoter.

4.2 Without prejudice to the right of promoter to charge interest in terms of sub clause 4.1 above, on the Allottee committing default in payment on due date of any amount due and payable by the Allottee to the Promoter under this Agreement (including his/her proportionate share of taxes levied by concerned local authority and other outgoings) and on the allottee committing three defaults of payment of instalments, the Promoter shall at his own option, may terminate this Agreement:

Provided that, Promoter shall give notice of fifteen days in writing to the Allottee, by Registered Post AD at the address provided by the allottee and mail at the e-mail address provided by the Allottee, of his intention to terminate this Agreement and of the specific breach or breaches of terms and conditions in respect of which it is intended to terminate the Agreement. If the Allottee fails to rectify the breach or breaches mentioned by the Promoter within the period of notice then at the end of such notice period, promoter shall be entitled to terminate this Agreement.

“**É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/´Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939 139**

Provided further that upon termination of this Agreement as aforesaid, the Promoter shall refund to the Allottee (subject to adjustment and recovery of any agreed liquidated damages or any other amount which may be payable to Promoter) within a period of thirty days of the termination, the instalments of sale consideration of the Apartment which may till then have been paid by the Allottee to the Promoter.

5. The fixtures and fittings with regard to the flooring and sanitary fittings and amenities like one or more lifts with particular brand, or price range (if unbranded) to be provided by the Promoter in the said building and the Apartments are set out in Annexure 'E', annexed hereto.

6. The Promoter shall give possession of the Apartment to the Allottee on or before..... day of 20___. If the Promoter fails or neglects to give possession of the Apartment to the Allottee on account of reasons beyond his control and of his agents by the aforesaid date then the Promoter shall be liable on demand to refund to the Allottee the amounts already received by him in respect of the Apartment with interest at the same rate as may mentioned in the clause 4.1 herein above from the date the Promoter received the sum till the date the amounts and interest thereon is repaid.

Provided that the Promoter shall be entitled to reasonable extension of time for giving delivery of Apartment on the aforesaid date, if the completion of building in which the Apartment is to be situated is delayed on account of -

- (i) war, civil commotion or act of God ;
- (ii) any notice, order, rule, notification of the Government and/or other public or competent authority/court.

7.1 Procedure for taking possession- The Promoter, upon obtaining the occupancy certificate from the competent authority and the payment made by the Allottee as per the agreement shall offer in writing the possession of the [Apartment/Plot], to the Allottee in terms of this Agreement to be taken within 3

(three months from the date of issue of such notice and the Promoter shall give possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee. The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure or fulfilment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee agrees(s) to pay the maintenance charges as determined by the Promoter or association of allottees, as the case may be. The Promoter on its behalf shall offer the possession to the Allottee in writing within 7 days of receiving the occupancy certificate of the Project.

7.2 The Allottee shall take possession of the Apartment within 15 days of the written notice from the promotor to the Allottee intimating that the said Apartments are ready for use and occupancy:

140°É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/´Éà¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

7.3 **Failure of Allottee to take Possession of [Apartment/Plot]:** Upon receiving a written intimation from the Promoter as per clause 8.1, the Allottee shall take possession of the [Apartment/Plot] from the Promoter by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this Agreement, and the Promoter shall give possession of the [Apartment/Plot] to the allottee. In case the Allottee fails to take possession within the time provided in clause 8.1 such Allottee shall continue to be liable to pay maintenance charges as applicable.

7.4 If within a period of five years from the date of handing over the Apartment to the Allottee, the Allottee brings to the notice of the Promoter any structural defect in the Apartment or the building in which the Apartment are situated or any defects on account of workmanship, quality or provision of service, then, wherever possible such defects shall be rectified by the Promoter at his own cost and in case it is not possible to rectify such defects, then the Allottee shall be entitled to receive from the Promoter, compensation for such defect in the manner as provided under the Act.

8. The Allottee shall use the Apartment or any part thereof or permit the same to be used only for purpose of *residence/office/show-room/shop/godown for carrying on any industry or business. (*strike of which is not applicable) He shall use the garage or parking space only for purpose of keeping or parking vehicle.

9. The Allottee along with other allottee(s) of Apartments in the building shall join in

forming and registering the Society or Association or a Limited Company to be known by such name as the Promoter may decide and for this purpose also from time to time sign and execute the application for registration and/or membership and the other papers and documents necessary for the formation and registration of the Society or Association or Limited Company and for becoming a member, including the bye-laws of the proposed Society and duly fill in, sign and return to the Promoter within seven days of the same being forwarded by the Promoter to the Allottee, so as to enable the Promoter to register the common organisation of Allottee. No objection shall be taken by the Allottee if any changes or modifications are made in the draft bye-laws, or the Memorandum and/or Articles of Association, as may be required by the Registrar of Co-operative Societies or the Registrar of Companies, as the case may be, or any other Competent Authority.

9.1 The Promoter shall, within three months of registration of the Society or Association or Limited Company, as aforesaid, cause to be transferred to the society or Limited Company all the right, title and the interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter and/or the owners in the said structure of the Building or wing in which the said Apartment is situated.

9.2 The Promoter shall, within three months of registration of the Federation/apex body of the Societies or Limited Company, as aforesaid, cause to be transferred to the Federation/Apex body all the right, title and the interest of the

Vendor/Lessor/Original

“É½pÉ®úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ®úhÉ ¦ÉÉME SÉÉ®ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 141

Owner/Promoter and/or the owners in the project land on which the building with multiple wings or buildings are constructed.

9.3 Within 15 days after notice in writing is given by the Promoter to the Allottee that the Apartment is ready for use and occupancy, the Allottee shall be liable to bear and pay the proportionate share (i.e. in proportion to the carpet area of the Apartment) of outgoings in respect of the project land and Building/s namely local taxes, betterment charges or such other levies by the concerned local authority and/or Government water charges, insurance, common lights, repairs and salaries of clerks bill collectors, chowkidars, sweepers and all other expenses necessary and incidental to the management and maintenance of the project land and building/s. Until the Society or Limited Company is formed and the said structure of the building/s or wings is transferred to it, the Allottee shall pay to the Promoter such proportionate share of outgoings as may be determined. The Allottee further agrees that till the Allottee's share is so determined the Allottee shall pay to the Promoter provisional monthly contribution of Rs. per month towards the outgoings. The amounts so paid by the Allottee to the Promoter shall not carry any interest and remain with the Promoter until a conveyance/assignment of lease of the structure of the building or wing is executed in favour of the society or a limited company as aforesaid. On such conveyance/assignment of lease being executed for the structure of the building or wing the aforesaid deposits (less deduction provided for in this Agreement) shall be paid over by the Promoter to the Society or the Limited Company, as the case may be.

10. The Allottee shall on or before delivery of possession of the said premises keep deposited with the Promoter, the following amounts :-

- (i) Rs. for share money, application entrance fee of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body.
- (ii) Rs. for formation and registration of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body.
- (iii) Rs. for proportionate share of taxes and other charges/levies in respect of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body
- (iv) Rs. for deposit towards provisional monthly contribution towards outgoings of Society or Limited Company/Federation/ Apex body. (v) Rs. For Deposit towards Water, Electric, and other utility and services connection charges &
- (vi) Rs _____ for deposits of electrical receiving and Sub Station provided in Layout

11. The Allottee shall pay to the Promoter a sum of Rs. for meeting all legal costs, charges and expenses, including professional costs of the Attorney-at-Law/Advocates of the Promoter in connection with formation of the said Society, or

142“É½pÉ®úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ ®úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ®úhÉ ¦ÉÉME SÉÉ®ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

Limited Company, or Apex Body or Federation and for preparing its rules, regulations and bye-laws and the cost of preparing and engrossing the conveyance or assignment of lease.

12. At the time of registration of conveyance or Lease of the structure of the building or

wing of the building, the Allottee shall pay to the Promoter, the Allottees' share of stamp duty and registration charges payable, by the said Society or Limited Company on such conveyance or lease or any document or instrument of transfer in respect of the structure of the said Building /wing of the building. At the time of registration of conveyance or Lease of the project land, the Allottee shall pay to the Promoter, the Allottees' share of stamp duty and registration charges payable, by the said Apex Body or Federation on such conveyance or lease or any document or instrument of transfer in respect of the structure of the said land to be executed in favour of the Apex Body or Federation.

13. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

The Promoter hereby represents and warrants to the Allottee as follows:

- i. The Promoter has clear and marketable title with respect to the project land; as declared in the title report annexed to this agreement and has the requisite rights to carry out development upon the project land and also has actual, physical and legal possession of the project land for the implementation of the Project;
- ii. The Promoter has lawful rights and requisite approvals from the competent Authorities to carry out development of the Project and shall obtain requisite approvals from time to time to complete the development of the project;
- iii. There are no encumbrances upon the project land or the Project except those disclosed in the title report;
- iv. There are no litigations pending before any Court of law with respect to the project land or Project except those disclosed in the title report;
- v. All approvals, licenses and permits issued by the competent authorities with respect to the Project, project land and said building/wing are valid and subsisting and have been obtained by following due process of law. Further, all approvals, licenses and permits to be issued by the competent authorities with respect to the Project, project land and said building/wing shall be obtained by following due process of law and the Promoter has been and shall, at all times, remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the Project, project land, Building/wing and common areas;

“É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 143

vi. The Promoter has the right to enter into this Agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottee created herein, may prejudicially be affected;

vii. The Promoter has not entered into any agreement for sale and/or development agreement or any other agreement / arrangement with any person or party with respect to the project land, including the Project and the said [Apartment/Plot] which will, in any manner, affect the rights of Allottee under this Agreement;

viii. The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said [Apartment/Plot] to the Allottee in the manner contemplated in this Agreement;

ix. At the time of execution of the conveyance deed of the structure to the association of allottees the Promoter shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the common areas of the Structure to the Association of the Allottees;

x. The Promoter has duly paid and shall continue to pay and discharge undispensed governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, impositions, premiums, damages and/or penalties and other outgoings, whatsoever, payable with respect to the said project to the competent Authorities;

xi. No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, government ordinance, order, notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received or served upon the Promoter in respect of the project land and/or the Project except those disclosed in the title report.

14. The Allottee/s or himself/themselves with intention to bring all persons into whose hands the Apartment may come, hereby covenants with the Promoter as follows :-

i. To maintain the Apartment at the Allottee's own cost in good and tenantable repair and condition from the date that of possession of the Apartment is taken and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Apartment is situated which may be against the rules, regulations or bye-laws or change/alter or make addition in or to the building in which the Apartment is situated and the Apartment itself or any part thereof without the consent of the local authorities, if required.

ii. Not to store in the Apartment any goods which are of hazardous, combustible or dangerous nature or are so heavy as to damage the construction or structure of the building in which the Apartment is situated or storing of which goods is

144 "É½pÉ@úÉ'] Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMé SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

objected to by the concerned local or other authority and shall take care while carrying heavy packages which may damage or likely to damage the staircases, common passages or any other structure of the building in which the Apartment is situated, including entrances of the building in which the Apartment is situated and in case any damage is caused to the building in which the Apartment is situated or the Apartment on account of negligence or default of the Allottee in this behalf, the Allottee shall be liable for the consequences of the breach.

iii. To carry out at his own cost all internal repairs to the said Apartment and maintain the Apartment in the same condition, state and order in which it was delivered by the Promoter to the Allottee and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Apartment is situated or the Apartment which may be contrary to the rules and regulations and bye-laws of the concerned local authority or other public authority. In the event of the Allottee committing any act in contravention of the above provision, the Allottee shall be responsible and liable for the consequences thereof to the concerned local authority and/or other public authority.

iv. Not to demolish or cause to be demolished the Apartment or any part thereof, nor at any time make or cause to be made any addition or alteration of whatever nature in or to the Apartment or any part thereof, nor any alteration in the elevation and outside colour scheme of the building in which the Apartment is situated and shall keep the portion, sewers, drains and pipes in the Apartment and the appurtenances thereto in good tenantable repair and condition, and in particular, so as to support shelter and protect the other parts of the building in which the Apartment is situated and shall not in any other manner cause damage to columns, beams, walls, slabs or RCC, Piers or other structural members in the Apartment without the prior written permission of the Promoter and/or the Society or the Limited Company.

v. Not to do or permit to be done any act or thing which may render void or voidable any insurance of the project land and the building in which the Apartment is situated or any part thereof or whereby any increased premium shall become payable in respect of the insurance.

vi. Not to throw dirt, rubbish, rags, garbage or other refuse or permit the same to be thrown from the said Apartment in the compound or any portion of the project land and the building in which the Apartment is situated.

“É½pÉ@úÉ¹Àð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMé SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939 145

vii. Pay to the Promoter within fifteen days of demand by the Promoter, his share of security deposit demanded by the concerned local authority or Government or giving water, electricity or any other service connection to the building in which the Apartment is situated.

viii. To bear and pay increase in local taxes, water charges, insurance and such other levies, if any, which are imposed by the concerned local authority and/or Government and/or other public authority, on account of change of user of the Apartment by the Allottee for any purposes other than for purpose for which it is sold.

ix. The Allottee shall not let, sub-let, transfer, assign or part with interest or benefit factor of this Agreement or part with the possession of the Apartment until all the dues payable by the Allottee to the Promoter under this Agreement are fully paid up.

x. The Allottee shall observe and perform all the rules and regulations which the Society or the Limited Company or Apex Body or Federation may adopt at its inception and the additions, alterations or amendments thereof that may be made from time to time for protection and maintenance of the said building and the Apartments therein and for the observance and performance of the Building Rules, Regulations and Bye-laws for the time being of the concerned local authority and of Government and other public bodies. The Allottee shall also observe and perform all the stipulations and conditions laid down by the Society/Limited Company/Apex Body/Federation regarding the occupancy and use of the Apartment in the Building and shall pay and contribute regularly and punctually towards the taxes, expenses or other out-goings in accordance with the terms of this Agreement.

xi. Till a conveyance of the structure of the building in which Apartment is situated is executed in favour of Society/Limited Society, the Allottee shall permit the Promoter and their surveyors and agents, with or without

workmen and others, at all reasonable times, to enter into and upon the said buildings or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.

xii. Till a conveyance of the project land on which the building in which Apartment is situated is executed in favour of Apex Body or Federation, the Allottee shall permit the Promoter and their surveyors and agents, with or without workmen and others, at all reasonable times, to enter into and upon the project land or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.

146°É½pÉ@úÉ']Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉME SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

15. The Promoter shall maintain a separate account in respect of sums received by the Promoter from the Allottee as advance or deposit, sums received on account of the share capital for the promotion of the Co-operative Society or association or Company or towards the outgoings, legal charges and shall utilize the amounts only for the purposes for which they have been received.

16. Nothing contained in this Agreement is intended to be nor shall be construed as a grant, demise or assignment in law, of the said Apartments or of the said Plot and Building or any part thereof. The Allottee shall have no claim save and except in respect of the Apartment hereby agreed to be sold to him and all open spaces, parking spaces, lobbies, staircases, terraces recreation spaces, will remain the property of the Promoter until the said structure of the building is transferred to the Society/Limited Company or other body and until the project land is transferred to the Apex Body /Federation as hereinbefore mentioned.

17. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

After the Promoter executes this Agreement he shall not mortgage or create a charge on the *[Apartment/] and if any such mortgage or charge is made or created then notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, such mortgage or charge shall not affect the right and interest of the Allottee who has taken or agreed to take such [Apartment/plot].

18. BINDING EFFECT

Forwarding this Agreement to the Allottee by the Promoter does not create a binding obligation on the part of the Promoter or the Allottee until, firstly, the Allottee signs and deliver this Agreement with all the schedules along with the payments due as stipulated in the Payment Plan within 30 (thirty) days from the date of receipt by the Allottee and secondly, appears for registration of the same before the concerned Sub-Registrar as and when intimated by the Promoter. If the Allottee(s) fail to execute and deliver to the Promoter this Agreement within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee and/or appear before the Sub-Registrar for its registration as and when intimated by the Promoter, then the Promoter shall serve a notice to the Allottee for rectifying the default, which if not rectified within 15 (fifteen) days from the date of its receipt by the Allottee, application of the Allottee shall be treated as cancelled and all sums deposited by the

Allottee in connection therewith including the booking amount shall be returned to the Allottee without any interest or compensation whatsoever.

19. ENTIRE AGREEMENT

This Agreement, along with its schedules and annexures, constitutes the entire Agreement between the Parties with respect to the subject matter hereof and supersedes

“**É½pÉ@úÉ¹Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/`Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 147**

any and all understandings, any other agreements, allotment letter, correspondences, arrangements whether written or oral, if any, between the Parties in regard to the said apartment/plot/building, as the case may be.

20. RIGHT TO AMEND

This Agreement may only be amended through written consent of the Parties.

21. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE TO ALLOTTEE / SUBSEQUENT ALLOTTEES

It is clearly understood and so agreed by and between the Parties hereto that all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the Project shall equally be applicable to and enforceable against any subsequent Allottees of the [Apartment/Plot], in case of a transfer, as the said obligations go along with the [Apartment/Plot] for all intents and purposes.

22. SEVERABILITY

If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted insofar as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.

23. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT

Wherever in this Agreement it is stipulated that the Allottee has to make any payment, in common with other Allottee(s) in Project, the same shall be in proportion to the carpet area of the [Apartment/Plot] to the total carpet area of all

the [Apartments/Plots] in the Project.

24. FURTHER ASSURANCES

Both Parties agree that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in additions to the instruments and actions specifically provided for herein, as may be reasonably required in order

148"É½pÉ@úÉ¹]Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/'Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

to effectuate the provisions of this Agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to becreated or transferred hereunder or pursuant toany such transaction.

25. PLACE OF EXECUTION

TheexecutionofthisAgreementshallbecompleteonlyuponitsexecution bythePromoterthroughitsauthorizedsignatoryatthePromoter'sOffice,or atsomeother place, which may be mutually agreed between thePromoter and the Allottee, in after the Agreement is duly executed by the Allottee andthe Promoteror simultaneously with the execution the said Agreement shall be registered at the officeof the Sub-Registrar. Hence this Agreement shall be deemed to have been executed at .

26. The Allottee and/orPromotershall present this Agreement as well as the conveyance/assignment of lease at the proper registration office of registration within the time limit prescribed by the Registration Act and thePromoterwill attend such office and admit execution thereof.

27. That all notices to be served on the Allottee and thePromoter as contemplated bythis AgreementshallbedeemedtohavebeendulyservedifsenttotheAllotteeorthe Promoter by Registered Post A.D **and**notified Email ID/Under Certificate of Posting at their respective addresses specified below:

Name of Allottee
(Allottee's Address)
Notified Email ID: _____

M/s Promoter name
(Promoter Address)
Notified Email ID: _____

It shall be the duty of the Allottee and thepromoterto inform each other ofany change in address subsequent to the execution of this Agreement in the above address byRegisteredPostfailingwhichallcommunicationsandletterspostedat theabove address shall be deemed to have been received by thepromoteror the Allottee, asthe case may be.

28. JOINT ALLOTTEES

That in case there are Joint Allottees all communications shall be sent by the

“É½pÉ@úÉ¹|Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939 149

Promoter to the Allottee whose name appears first and at the address given by him/her which shall for all intents and purposes to consider as properly served on all the Allottees.

29. Stamp Duty and Registration :- The charges towards stamp duty and Registration of this Agreement shall be borne by the allottee.

30. Dispute Resolution :- Any dispute between parties shall be settled amicably. In case of failure to settle the dispute amicably, which shall be referred to the _____ Authority as per the provisions of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, Rules and Regulations, thereunder.

31. GOVERNING LAW

That the rights and obligations of the parties under or arising out of this Agreement shall be construed and enforced in accordance with the laws of India for the time being in force and the _____ courts will have the jurisdiction for this Agreement IN WITNESS WHEREOF parties hereinabove named have set their respective hands and signed this Agreement for sale at *(city/town name)* in the presence of attesting witness, signing as such on the day first above written.

First Schedule Above Referred to

Description of the freehold/leasehold land and all other details

Second Schedule Above Referred to

Here set out the nature, extent and description of common areas and facilities.

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED

(1)

Allottee: (including joint buyers)

(2)

At on

150“É½pÉ@úÉ¹|Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ ¦ÉÉMÉ SÉÉ@ú-+, BÊ|É±É 21, 2017/‘Éè¶ÉÉJÉ 1, ¶ÉÉÄð 1939

in the presence of WITNESSES:

1. Name

Signature

2. Name

Signature _____

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED

(1)

(Authorized Signatory) WITNESSES:

Promoter:

Name

Signature _____

Name

Signature

Note—Execution clauses to be finalised in individual cases having regard to the constitution of the parties to the Agreement.

SCHEDULE ‘A’

PLEASE INSERT DESCRIPTION OF THE [APARTMENT/PLOT] AND THE GARAGE/CLOSED PARKING (IF APPLICABLE) ALONGWITH BOUNDARIES IN ALL FOUR DIRECTIONS

SCHEDULE ‘B’

FLOOR PLAN OF THE APARTMENT

ANNEXURE – A

Name of the Attorney at Law/Advocate,

Address :

Date :

No.

RE. :

“É½pÉ@úÉ”Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/’Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939 151

Title Report

Details of the Title Report The Schedule Above Referred to

(Description of property)

Place:

Dated day of 20.....

(Signed)

Signature of Attorney-at-Law/Advocate

152“É½pÉ@úÉ”Åð ¶ÉÉ°ÉxÉ @úÉVÉ{ÉjÉ +°ÉÉvÉÉ@úhÉ |ÉÉMÉ SÉÉ@ú-, BÊ|É±É 21, 2017/’Éè¶ÉÉjÉ 1, ¶ÉÉäð 1939

ANNEXURE –B

(Authenticated copies of Property Card or extract Village Forms VI or VII and XII or any other revenue record

showing nature of the title of the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter to the project land).

ANNEXURE –C-1

(Authenticated copies of the plans of the Layout as approved by the concerned Local Authority)

ANNEXURE- C-2

(Authenticated copies of the plans of the Layout as proposed by the Promoter and according to which the construction of the buildings and open spaces are proposed to be provided for on the said project)

ANNEXURE -D

(Authenticated copies of the plans and specifications of the Apartment agreed to be purchased by the Allottee as approved by the concerned local authority)

ANNEXURE – E

(Specification and amenities for the Apartment),

ANNEXURE –F

(Authenticated copy of the Registration Certificate of the Project granted by the Real Estate Regulatory Authority)

Received of and from the Allottee above named the sum of Rupees on execution of this agreement towards Earnest Money Deposit or application fee

I say received. The Promoter/s.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

R. K. DHANAWADE,

Deputy Secretary to Government.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY SHRI PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI,

PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF

GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : SHRI PARSHURAM

JAGANNATH GOSAVI.