



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-अ

वर्ष ३, अंक ३६(२)]

शुक्रवार, एप्रिल २१, २०१७/वैशाख १, शके १९३९

[पृष्ठे १५२ किंमत : रुपये १५.००

असाधारण क्रमांक ४८

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने केंद्रीय अधिनियमांन्वये तयार केलेले

(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

गृहनिर्माण विभाग

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय,

मुंबई ४०० ०३२, दिनांक २१ एप्रिल २०१७.

अधिसूचना

स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६.

क्र. आरइए. २०१६/प्र. क्र. ७९/डीव्हीपी-२.—स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ याच्या कलम ८४ च्या पोट-कलम (२) मधील खंड (क) (कख), (कग) (ख) ते (ट), (णक) (त), आणि खंड (यच) द्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा आणि त्याबाबतीत त्यास समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग चार-अ, असाधारण, प्र. क्र. १७५, दिनांक २३ डिसेंबर २०१६ मध्ये प्रसिद्ध झालेल्या शासकीय अधिसूचना, गृहनिर्माण विभाग क्र. आरइए. २०१६/प्र. क्र. ७९/डीव्हीपी-२, दिनांक २३ डिसेंबर २०१६ अनुसार प्राप्त झालेल्या हरकती व सूचना विचारात घेतल्यानंतर, महाराष्ट्र शासन, याद्वारे पुढील नियम करीत आहे :-

प्रकरण एक

प्रारंभिक

(१) संक्षिप्त नाव व प्रारंभ.— (१) या नियमांस, महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी, स्थावर संपदा एजंटची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेतस्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१७ असे म्हणावे.

(२) ते राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकास अंमलात येतील; परंतु,

केंद्र सरकारच्या संबंध तरतुदी अंमलात अधिसूचनेच्या दिनांकापासून संबंधित नियम अंमलात येतील.

२. व्याख्या.— (१) या नियमांमध्ये संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर,—

(क) “अधिनियम” याचा अर्थ, स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ (२०१६ चा अधिनियम क्र.१६), असा आहे;

(ख) “जोडपत्र” याचा अर्थ, या नियमांना जोडलेले जोडपत्र, असा आहे;

(ग) “शिखर संस्था” किंवा “महासंघ” याचा अर्थ, एखाद्या अधिन्यासामध्ये स्थित असलेल्या, विंगसह किंवा विंगशिवाय विविध इमारतींमधील वाटपग्राहींनी घटित केलेल्या, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा.२४) अंतर्गत नोंदणी केलेल्या अशा सर्व सहकारी संस्था, कंपनी अधिनियम, २०१३ अंतर्गत नोंदणी केलेल्या कंपनी किंवा कंडोमिनियम्स किंवा इतर कोणतीही कायदेशीर संस्था यांद्वारे आणि त्यांचा मिळून स्थापन झालेला एक स्वतंत्र निकाय; असा आहे. जेथे अशी प्रत्येक सहकारी संस्था किंवा कंपनी किंवा कंडोमिनियम, किंवा यथास्थिति, इतर कोणतीही कायदेशीर संस्था त्या अधिन्यासामधील सामाईक क्षेत्रांचे आणि त्यात पुरविलेल्या सोयी-सुविधांचे परिरक्षण व प्रशासन संयुक्तरीत्या पाहण्यासाठी सहकार्य करतील. परंतु, ज्याकरिता त्यांची स्थापना झालेली असेल अशा प्रत्येक इमारतीच्या संबंधात, त्या स्वतःच्या अंतर्गत कार्यावर आणि प्रशासनावर स्वतंत्र नियंत्रण ठेवतील.

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

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

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

(छ) “ प्राधिकृत प्रतिनिधी ” याचा अर्थ, प्राधिकरण किंवा अपील न्यायाधिकरणासमोरील कार्यवाहीमध्ये आपल्या वतीने अर्ज सादर करण्यासाठी किंवा त्याच्यातर्फे उपस्थित राहण्यासाठी अथवा त्याची बाजू मांडण्यासाठी पक्षकाराने यथोचितरित्या प्राधिकृत केलेली व्यक्ती, असा आहे;

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

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

(ट) “ आच्छादित वाहनतळ ” याचा अर्थ, गॅरेज नसेल अशी आणि मोकळ्या जागेतील वाहनतळ वगळून, तळघर आणि/ किंवा (स्टिल्ट) आणि/ किंवा पोडीयम आणि/ किंवा वाहनतळ उपलब्ध करून देण्यासाठी बांधण्यांत आलेली स्वतंत्र संरचना आणि / किंवा यांत्रिक वाहनतळ व्यवस्थेद्वारे उपलब्ध करून देण्यांत आलेली, वाहने उभी करण्यासाठी पुरेल अशी, लागू असतील अशा विकास नियंत्रण विनियमानुसार सक्षम प्राधिकरणाने मंजूर केलेली असेल त्याप्रमाणे बंदिस्त किंवा आच्छादित क्षेत्र, असा आहे;

(त्र) “प्रकटन” याचा अर्थ, प्रवर्तकाने प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर अपलोड करावयाची माहिती व कागदपत्रे तसेच, या अधिनियमाखालील प्रकल्पांमध्ये संपादन किंवा

गुंतवणूक करु इच्छिणाऱ्या व्यक्तीला, जी माहिती किंवा कागदपत्रे देण्यास तो प्रवर्तक जबाबदार असेल अशी माहिती व कागदपत्रे, प्रसिध्दी माध्यम, इलेक्ट्रॉनिक माध्यम, मालमत्ता प्रदर्शन आणि प्रचालनात्मक कार्यक्रम यांमार्फत व्यापकतेने जाहीर करणे अथवा सादर करणे किंवा जाहीर करण्याची व सादर करण्याची व्यवस्था करणे, असा आहे आणि त्यामध्ये प्राधिकरणाबरोबर एकतर प्रत्यक्ष वा इलेक्ट्रॉनिक स्वरूपात केलेला पत्रव्यवहार यांचाही समावेश होतो व तसेच त्यामध्ये माहिती, कागदपत्रे इत्यादी उपलब्ध करुन देण्याचा समावेश होतो;

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

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

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

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

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

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

(द) “विनियम” याचा अर्थ, प्राधिकरणाने केलेले विनियम, असा आहे;

(ध) “कलम” याचा अर्थ, अधिनियमाचे कलम, असा आहे;

(न) “वैधानिक प्राधिकरण” याचा अर्थ, ज्या प्राधिकरणाकडे राज्य शासन किंवा केंद्र सरकार यांच्या कोणत्याही कायद्यान्वये, नियमांन्वये किंवा विनियमांन्वये विवक्षित

अधिकार वापरण्यासाठीचा प्राधिकार निहित आहेत, असे प्राधिकरण, असा आहे; आणि

(२) यात यामध्ये वापरलेले परंतु व्याख्या करण्यात न आलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना अधिनियमात अनुक्रमे जो अर्थ नेमून दिला असेल तोच अर्थ असेल;

प्रकरण दोन

स्थावर संपदा प्रकल्प

(३) स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीकरिता प्रवर्तकाने सादर करावयाची माहिती :-

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

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

(क) प्रवर्तकाच्या पॅन कार्डची अधिप्रमाणित प्रत.

(ख) प्रवर्तक, व्यक्ती असल्यास, त्याचे नाव, छायाचित्र, संपर्काचा तपशील आणि पत्ता आणि जर इतर संस्था असल्यास यथास्थिति, अध्यक्ष, भागीदार, संचालक आणि प्राधिकृत व्यक्ती यांचे नांव, छायाचित्र, संपर्काचा तपशील आणि पत्ता.

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

(घ) ज्या जमिनीवर विकास करण्याचे प्रस्तावित केले आहे त्या जमिनीचा मालक हा प्रवर्तक नसेल तर प्रवर्तक व असा मालक, यांच्यामध्ये केलेला सहयोग करार,

विकास करार, संयुक्त विकास करार किंवा यथास्थिति, कोणताही अन्य करार, यांच्या प्रतींसह जमीन मालकाच्या संमतीचा तपशील आणि विकास करण्याचे प्रस्तावित केलेल्या जमिनीवरील अशा मालकाचा मालकीहक्क दर्शवणाऱ्या कायदेशीर मालकी हक्क अहवालाच्या स्वसाक्षांकित प्रती;

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

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

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

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

(चार) बांधकाम करावयाच्या इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) प्रस्तावित संख्या आणि इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) मंजूर संख्या, इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) प्रस्तावित संख्या नोंदणीच्या वेळी दर्शविल आणि अशा अतिरिक्त इमारती किंवा विंग जसजशा मंजूर करण्यात येतील तसतशा त्या, प्रवर्तक वेळोवेळी, नियामकाच्या/प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर टाकील.

(पाच) बांधकाम करावयाच्या प्रत्येक इमारतीच्या किंवा विंगच्या बाबतीत मजल्यांची प्रस्तावित संख्या आणि प्रत्येक इमारतीच्या किंवा विंगच्या बाबतीत मजल्यांची मंजूर

संख्या, मजल्यांची मंजूर संख्या ही, प्रवर्तकाने बांधकाम करण्याचे प्रस्तावित असलेल्या संख्येहून वेगळी असल्यास, मजल्यांची अशी प्रस्तावित संख्या प्रवर्तक नोंदणीच्या वेळी दर्शवील आणि जसजसे असे अतिरिक्त मजले मंजूर करण्यात येतील तसतसे ते, प्रवर्तक, वेळोवेळी, नियामकाच्या/प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर टाकील.

(सहा) खेळाच्या मैदानाचे चौरस मिटर मधील एकूण क्षेत्रफळ;

(सात) आच्छादित वाहनतळाच्या जागांची संख्या;

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

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

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

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

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

(५) (एक) नोंदणीसाठी अर्ज करतांना, प्रवर्तक, पुढीलप्रमाणे परिगणित केलेल्या दराने नोंदणी शुल्क देईल:-

किमान रुपये पन्नास हजार फक्त आणि कमाल रुपये दहा लाख फक्त एवढ्या रकमेस अधीन राहून प्रति चौरस मीटरसाठी दहा रुपये.

(दोन) स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी फी एनइएफटीद्वारे किंवा आरटीजीएस व्यवस्थेद्वारे किंवा कार्ड किंवा मोबाईलचा (भ्रमणध्वनी) वापर करून कोणत्याही अन्य डिजिटल व्यवहाराद्वारे प्रदान करण्यात येईल.

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

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

(एक) स्थावर संपदा प्रकल्पांगत विपणन, जाहिरात, विक्री किंवा नवीन वाटप यांचा अंतर्भाव नसणाऱ्या कोणत्याही वेश्माच्या, भूखंडाच्या किंवा यथास्थिती, इमारतीच्या कोणत्याही नूतनीकरणाच्या किंवा दुरुस्तीच्या किंवा पुनर्विकासाच्या प्रयोजनासाठी, (दोन) जेथे, कोणत्याही सार्वजनिक प्राधिकरणाद्वारे किंवा त्या प्राधिकरणामार्फत किंवा राज्य शासनाचा कोणत्याही कायदा, नियम किंवा विनियम यांच्या आवश्यकतेनुसार किंवा कोणत्याही सक्षम प्राधिकरणाच्या निदेशांनुसार विद्यमान इमारतींची केवळ संरचनात्मक दुरुस्तीची कामे, हाती घेण्यात येत असतील त्या बाबतीत;

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

(८) प्रवर्तक-

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

(ख) कलम ४, पोटकलम (२) च्या खंड (१) च्या उपखंड (घ) च्या प्रयोजनांसाठी स्थावर संपदा प्रकल्पातील बांधकामाचा खर्च;

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

४. प्रवर्तकाने चालू स्थावर संपदा प्रकल्पांची माहिती प्रकट करणे-

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

स्पष्टीकरण:- या उप-नियमाच्या प्रयोजनांसाठी-

(एक) “प्रकल्पाचा टप्पा” या शब्दप्रयोगाचा अर्थ, ज्याच्या बाबतीत भोगवटा किंवा समाप्ती प्रमाणपत्र मिळालेले नसेल अशा प्रकल्पातील इमारत वा इमारती, असा आहे.

(दोन) “समाप्ती प्रमाणपत्र” या संज्ञेचा अर्थ, ज्याअंतर्गत विकास करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे अशी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेला इतर कोणताही कायदा, यांच्या तरतुदीद्वारे किंवा त्यांच्या अन्वये सक्षम प्राधिकार्याने, अशा इमारतीला दिलेली परवानगी किंवा दिलेले प्रमाणपत्र मग त्यास कोणत्याही नावाने संबोधण्यात येवो, असा आहे.

(२) प्रवर्तक, चालू स्थावर संपदा प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या अपेक्षित कालावधी बरोबरच प्रकल्पाच्या मागील मान्यता प्राप्त मंजूर आराखड्यानुसार पोट-नियम (१) अन्वये नोंदणीसाठीचा अर्ज केल्याच्या दिनांकापर्यंत केल्या गेलेल्या विकासाची व्याप्ती आणि इमारतीच्या संबंधात सामाईक क्षेत्रे, सोयीसुविधा, इत्यादीं पूर्ण झालेल्या विकासाची व्याप्ती यांसह, कलम ४ चे पोटकलम (१) व (२) आणि नियम ३ यांच्या अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे, चालू स्थावर संपदा प्रकल्पाचे सर्व तपशील जाहीर करील.

प्रवर्तक, बांधकामास झालेला विलंब आणि प्रलंबित प्रकल्प तो कधी पूर्ण करणार आहे तो कालावधी जो अगोदरच पूर्ण केलेल्या विकासाच्या मर्यादेशी अनुरूप असेल यांच्यासह सदनिका विक्रीच्या वेळी, प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी वाटपग्राहींना जाहीर केलेला मूळ कालावधी देखील जाहीर करील.

प्रवर्तक, प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीचे / विंगचे बांधकाम पूर्ण करण्याची टक्केवारी प्रमाणित करणारे व्यावसायिक प्रकल्प वास्तुविशारदाकडील प्रमाणपत्र, प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीचे / विंगचे बांधकाम पूर्ण करण्याच्या अंदाजित अदत्त

खर्चासाठी अभियंत्याकडील प्रमाणपत्र, आणि प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठीच्या अंदाजित अदत्त खर्चासाठी व्यावसायिक सनदी लेखापालाकडील प्रमाणपत्र सादर करील. प्रवर्तक, विकलेल्या किंवा नियतवाटप केलेल्या आणि ज्यांच्या बाबत करार निष्पादित करण्यात आला असेल अशा वेश्म/ सदनिका/जागा यांमधून प्राप्त होण्याजोग्या रक्कमेची शिल्लक रक्कम प्रमाणित करणारे आणि प्रमाणपत्राच्या दिनांकास अधिभावी एएसआर दराने गणना केलेल्या विक्री न झालेल्या वेश्म/सदनिका/जागा यांबाबत प्राप्त होण्याजोगी अंदाजित रक्कम प्रमाणित करणारे व्यवसायिक सनदी लेखापालाकडील प्रमाणपत्र सादर करील.

(३) (क) प्रवर्तक, विक्री केलेल्या किंवा वाटपग्राहीना वाटप केलेल्या वेश्मांची संख्या जाहीर करील आणि आणखी चटईक्षेत्राच्या आधारे वेश्माचा आकार- जरी तो वेश्म अधिक्षेत्र, अधिपरिबद्ध क्षेत्र, यांसारख्या अन्य कोणत्याही आधारे अगोदर विक्री केलेला असला तरी, जाहीर करील.

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

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

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

परंतु आणखी असे की, प्रवर्तकाने अधिनियमाच्या कलम ३ च्या स्पष्टीकरणाच्या खंड(ग) च्या अर्थातर्गत स्वतंत्र स्थावर संपदा प्रकल्प म्हणून अशा स्वतंत्र टप्प्याची नोंदणी केली नसेल तर, तो, अधिनियमाच्या कलम ३ च्या अधिसूचनेच्या दिनांकापासून नव्वद दिवसांच्या अखेरीस अशा जमिनीच्या तुकडयाच्या संबंधात कोणत्याही पध्दतीने कोणत्याही भूखंडाची ,वेश्माची किंवा इमारतीची जाहिरात करणे विपणन करणे ,आगाऊ नोंदणी करणे ,विक्री किंवा विक्रीसाठी देऊ करणे किंवा खरेदी करण्यासाठी लोकांना उत्तेजन देणे ,असे करणार नाही:

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

५. स्वतंत्र लेख्यामध्ये जमा केलेली रक्कम काढणे:-

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

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

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

दुसरे, प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीच्या / विंगच्या बांधकामावर केलेल्या प्रत्यक्ष खर्चाबाबतचे अभियंत्याकडील प्रमाणपत्र; आणि

तिसरे, बांधकाम खर्च व जमिनीची किंमत यांकरिता केलेल्या खर्चासाठी व्यावसायिक सनदी लेखापालाकडील तिसरे प्रमाणपत्र. सनदी लेखापाल, प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्चामधून बांधकामावर आणि जमिनीच्या किंमतीवर केलेल्या खर्चाचे गुणोत्तर प्रमाणित करील. अशा गुणोत्तराने, प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्चास गुणल्यास, जास्तीत जास्त रक्कम निर्धारित होईल, जी प्रवर्तकास स्वतंत्र लेख्यातून काढता येईल प्रकल्पाबाबत भोगवटा प्रमाणपत्र मिळेपर्यंत स्वतंत्र

लेख्यामधून प्रत्येक रक्कम काढतेवेळी उपरोक्त कार्यपध्दतीचे अनुपालन करणे आवश्यक असेल. प्रकल्पाबाबत भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर स्वतंत्र लेख्यामध्ये असणारी संपूर्ण शिल्लक रक्कम प्रवर्तकाला काढता येऊ शकेल

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

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

प्रवर्तकाने, वेळोवेळी स्वतंत्र लेख्यामधून रक्कम काढावयाच्या प्रयोजनासाठी नियम ५ च्या खंड (१) च्या उपखंड (एक) याच्या उप-उपखंड (ख) च्या तरतुदी योग्य त्या फेरफेरांसह लागू होतील.

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

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

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

(तीन) विकास हक्क हस्तांतरण मिळविण्यासाठी दिलेली रक्कम;

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

कोणताही संलेख यांच्यासह, चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या मंजुरीसाठीचे अधिमूल्य;

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

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

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

स्पष्टीकरण दोन:- प्रवर्तकास जर वारसाहक्क, देणगी यामुळे किंवा अन्यथा स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या प्रस्तावित जमिनीच्या तुकड्याची मालकी आणि मालकी हक्क यांचे संपादन करण्यासंबंधात कोणताही खर्च करणे आवश्यक नसेल तर, जमिनीचा खर्च, स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीच्या दिनांकाशी संबंधित, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये तयार करण्यात आलेल्या दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रामधून निश्चित करण्यात आल्याप्रमाणे जमिनीच्या मूल्याच्या आधारे, परिगणित करण्यात येईल.

स्पष्टीकरण तीन:- कलम ४ च्या पोट कलम (२) च्या खंड (१) चा उप-खंड (ड) च्या प्रयोजनार्थ बांधकाम खर्चात, स्थावर संपदा प्रकल्पाकरिता महाराष्ट्र सावकारी (विनियमन) अधिनियम, २०१४ मध्ये व्याख्या केल्याप्रमाणे अनुसूचित बँका किंवा बँकेतर वित्तीय कंपन्या इत्यादी, किंवा सावकार इत्यादींसह कोणत्याही वित्तीय संस्थेस दिलेली किंवा देय असलेली मुद्दलाची रक्कम व व्याज यांसह, त्यावेळी अंमलात असलेले कोणतेही कायदे किंवा नियम किंवा विनियमयाअन्वये कोणत्याही सक्षम प्राधिकरणाला किंवा केंद्र किंवा राज्य सरकारच्या वैधानिक प्राधिकरणाला कर, शुल्क, आकार, अधिभार, व्याज इत्यादींचे प्रदान यांसह, स्थावर संपदा प्रकल्पाचा विकासाकरिता, प्रवर्तकाने त्या जागेत किंवा जागेबाहेर केलेला असा सर्व खर्च अंतर्भूत असेल. परंतु त्यामध्ये, प्रवर्तकाने, प्रकल्पासाठी जमिन खरेदी करण्याच्या प्रयोजनार्थ किंवा अशा जमिनीबाबतचे विकास हक्क मिळविण्यासाठी

अशा बँका, बँकेतर वित्तीय कंपन्या किंवा सावकार यांच्याकडून घेतलेल्या कर्जाद्वारे उभारलेल्या किंवा खर्च केलेल्या रक्कमेचा समावेश असणार नाही.

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

(६) प्रकल्पाच्या नोंदणीस मान्यता देणे किंवा नाकारणे:-

(क) प्रकल्पाच्या नोंदणीस मान्यता देणे-

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

परंतु, अशा शामक परिस्थितीत निर्णय घेताना वाटपग्राहीस आणि प्राधिकरणाच्या मते, प्रकल्पातील हितसंबंधित अशा अन्य व्यक्तीस आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी देईल.

(ख) प्रकल्पाची नोंदणी नाकारणे:-

प्राधिकरण, कलम ५ नुसार अर्ज फेटाळल्यावर अर्जदारास तसेच संबंधित सक्षम प्राधिकारी किंवा वैधानिक प्राधिकरण यांना त्यासंबंधी नमुना “ड” मध्ये कळवील;

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

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

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

(२) स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीस मिळालेली मुदतवाढ ही प्रवर्तकास नमुना “फ” मध्ये कळविण्यात येईल आणि नोंदणीस मुदतवाढ देण्याचा अर्ज फेटाळण्याच्या प्रकरणी, प्राधिकरण, कलम ६ च्या दुसऱ्या परंतुकानुसार अर्जदारास त्या विषयावर आपले म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्यानंतर, त्यासंबंधी प्रवर्तकास तसेच संबंधित सक्षम प्राधिकारी आणि सांविधिक प्राधिकरण यांना, नमुना “ड” मध्ये कळवील.

(३) स्थावर संपदा प्रकल्पास मुदतवाढ देण्याच्या अर्जासोबत पुढीलप्रमाणे परिगणना केलेल्या दराने शुल्क देण्यांत येईल.

किमान रुपये पन्नास हजार फक्त व कमाल रुपये दहा लाख फक्त एवढ्या रकमेस अधिन राहून प्रती चौरस मीटरसाठी दहा रुपये.

८. प्रकल्पाची नोंदणी रद्द करणे:- (१) कलम ७ नुसार प्रकल्पाची नोंदणी रद्द झाल्यावर, प्राधिकरण, प्रवर्तकास आणि संबंधित सक्षम प्राधिकरणास अशाप्रकारे प्रकल्पाची नोंदणी रद्द झाल्याची माहिती नमुना “ड” मध्ये कळवील.

(२) कलम ५ अन्वये प्रवर्तकास नोंदणी करण्यास दिलेली मान्यता ही, ज्या कारणाच्या आधारे ती नोंदणी रद्द करण्याचे प्रस्तावित केलेले आहे ते कारण नमूद

करणारी, तीस दिवसापेक्षा कमी नसेल इतक्या कालावधीची, लेखी नोटीस दिल्याशिवाय आणि प्रवर्तकाने त्या नोटिशीमध्ये प्रस्तावित नोंदणी रद्द करण्याच्या कालावधीत प्रवर्तकाने दाखवलेल्या कोणत्याही कारणावर विचार केल्याशिवाय, रद्द करण्यात येणार नाही.

परंतु, स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी रद्द करण्यापूर्वी, प्राधिकरण, ज्यांनी स्थावर संपदा प्रकल्पास मान्यता दिली त्या संबंधित सक्षम प्राधिकरणास आणि वाटपग्राहींच्या संघासही (कोणताही असल्यास) नोटीस देईल. वाटपग्राहींचा संघ बनविण्यात आला नसेल तर, प्राधिकरण स्वेच्छानिर्णयाने, याबाबतीत त्यांचे म्हणणे सादर करण्याविषयी वाटपग्राहींना नोटीस देईल. कलम ८ च्या तरतुदीनुसार पार पाडावयाची उर्वरित विकास कामे सुकर करताना प्राधिकरण, गहाणाच्याद्वारे किंवा अन्य गुंतवणुकीद्वारे स्थावर संपदा प्रकल्पामध्ये हितसंबंधित असतील अशा अन्य पक्षकारांच्या हिताला आणि प्रवर्तकाने प्राधिकरणाकडे प्रकट केलेल्या व प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर देखील प्रदर्शित केलेल्या कामांना संरक्षण देण्यासाठी आवश्यक असतील अशा उपाययोजनाही करील:

परंतु असे की, प्राधिकरण, ज्यांनी निश्चित ऋण वा समन्यायी संलेखामार्फत स्थावर संपदा प्रकल्पात त्रयस्थ पक्षकारांचा हितसंबंध निर्माण केला आहे, अशा कोणत्याही पक्षकाराचे म्हणणे ऐकून घेण्याची वाजवी संधी देईल.

स्पष्टीकरण - दुसऱ्या परंतुकाच्या प्रयोजनार्थ, पक्षकार यामध्ये, अनुसूचित बँका, गृहनिर्माण वित्तीय कंपन्या, विमा कंपन्या, मत्ताविषयक वित्तीय कंपन्या, गुंतवणूक कंपन्या म्हणून काम करणाऱ्या बँकेतर वित्तीय कंपन्या, कर्ज देणाऱ्या कंपन्या, गुंतवणूक करणाऱ्या वित्तीय कंपन्या; पायाभूत सुविधा ऋण निधी, सूक्ष्म वित्तीय संस्था, थेट परदेशी गुंतवणूकदार, खाजगी समभाग निधी आणि स्थावर संपदा गुंतवणूक न्यास (राईट्स) इत्यादीचा समावेश होतो.

(९) कायदेशीर संस्था स्थापन करणे व मालकी हक्काचे हस्तांतरण-

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

(एक) जेव्हा अभिन्यासाचा भाग नसलेली एखादी गृहनिर्माण संस्था किंवा कंपनी किंवा वाटपग्राहींची इतर कोणतीही कायदेशीर संस्था ही एकाच इमारतीसाठी किंवा एका पेक्षा अधिक इमारती अभिन्यासाच्या बाबतीत किंवा अभिन्यासातील एका इमारतीच्या विंगसाठी गठीत करावयाची असेल तर, प्रवर्तक महाराष्ट्र सहकारी

संस्था अधिनियम, १९६० खाली सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची किंवा कंपनीची किंवा कोणत्याही इतर कायदेशीर संस्थेची अशा इमारतीतील किंवा विंगमधील वाटपग्राहींच्या एकूण संख्येच्या एकावन्न टक्के खरेदीदाराने त्यांचे वेश्म आगाऊ नोंदवलेले असतील त्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत नोंदणी करण्यासाठी निबंधकाकडे त्याबाबतीत अर्ज सादर करील.

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

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

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

(एक) भूखंडाच्या बाबतीत, वाटपग्राहीला प्रवर्तकाकडून मालकी हक्काचे अभिहस्तांतरण करण्याचा कालावधी :-

त्या भूखंडावरील वाटपग्राहीने प्रवर्तकास असा मोबदला देण्यात आला असल्यास प्रवर्तक, भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्याच्या दिनांकापासून ३ महिन्यांच्या आत, अभिहस्तांतरणपत्र देईल.

(दोन) प्रवर्तकाकडून एकाच इमारतीच्या प्रकल्पाच्या बाबतीत, वाटपग्राहींच्या कायदेशीर संस्थेच्या मालकी हक्काचे अभिहस्तांतरण करण्याचा कालावधी - प्रवर्तकाच्या मालकी हक्काचे वाटपग्राहींच्या कायदेशीर संस्थेकडे अभिहस्तांतरण

करण्याकरिता कोणताही कालावधी ठरविण्यात आला नसेल तर, प्रवर्तक (उर्वरित वेश्माच्या, कोणतेही असल्यास, विनियोग करण्याच्या त्याच्या अधिकाराच्या अधीनतेने) ज्या दिनांकास भोगवटा प्रमाणपत्र दिले असेल त्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत किंवा अशा इमारतीतील किंवा विंगमधील एकूण खरेदीदारांपैकी एकावन्न टक्के इतक्या खरेदीदारांनी प्रवर्तकाला संपूर्ण मोबदला दिला असेल तेव्हापासून, यांपैकी जे अगोदर घडेल त्या दिनांकापासून, अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करील.

(तीन) अभिन्यास असल्यास वाटपग्राहींच्या संघटनांना, प्रवर्तकाने मालकी हक्काचे अभिहस्तांतरण करण्याचा कालावधी-

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

(ख) अभिन्यासाबाबत, अभिन्यासामधील बांधकाम केलेल्या तळघराच्या व पोडिअमच्या बांधकामासह सर्व इमारतीच्या/ विंगच्याखाली असलेल्या अखंड किंवा अविभाज्य जमिनीच्याबाबतीत, प्रवर्तकाच्या मालकी हक्काचे अभिहस्तांतरण करण्यासाठी कोणताही कालावधीबाबत करार झाला नसल्यास, प्रवर्तक संयुक्तपणे किंवा अन्यथा ज्या दिनांकास शिखर संस्था किंवा महासंघ किंवा सुत्रधारी कंपनीची नोंदणी झाली असेल किंवा यथास्थिति, वाटपग्राहींचा संघ यथोचितरीत्या गठीत केला असेल त्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत अभिन्यासामधील इमारतीचे किंवा त्या विंगचे शेवटचे भोगवटा प्रमाणपत्र ज्या दिनांकास दिले होते त्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत किंवा यांपैकी जे अगोदर घडेल त्या दिनांकास सर्व इमारतींच्या खाली असणाऱ्या संपूर्ण अखंड किंवा अविभाज्य जमिनीचे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करील.

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

(४) उक्त कायदेशीर संस्था, त्यांच्या नावाने निष्पादित केलेल्या एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरणास देखील हक्कदार असेल आणि महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ या अन्वये त्यांची नोंदणी करण्यास देखील हक्कदार असेल.

परंतु, कलम १७ अन्वये वाटपग्राहींच्या संघाकडे हक्काचे अभिहस्तांतरण केल्यानंतर, प्रवर्तकाचा, अद्याप विकल्या न गेलेल्या किंवा वाटप न केलेल्या कोणत्याही वेश्माची किंवा इमारतीची किंवा भूखंडाची जाहिरात करणे, विपणन करणे, आगाऊ नोंदणी करणे, विक्री करणे किंवा विकण्यासाठी प्रस्ताव देणे किंवा खरेदी करणाऱ्या व्यक्तीस वाटप करणे याबाबतचा हक्क चालू राहिल आणि त्यासाठी तो हक्कदार असेल आणि कोणत्याही निर्बंधाशिवाय किंवा इमारतीच्या नोंदणीशिवाय व सामाईक क्षेत्राच्या विकासाशिवाय वाटपग्राहींच्या संघाद्वारे तसे करण्याची मुभा देण्यात येईल:

परंतु असे की, अशा प्रकरणात, प्रवर्तकाला कलम १४ च्या पोट-कलम ३ अन्वये त्याची आबंधने पार पाडण्यासाठीही इमारतीच्या व सामाईक क्षेत्राच्या परिसरात प्रवेश करण्याची परवानगी असेल :

परंतु तसेच, ज्याच्या विकासासाठीची किंवा पुनर्विकासासाठीची परवानगी, महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७६, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६, नागपूर सुधार प्रन्यास अधिनियम, १९३६ इत्यादींसारख्या विनिर्दिष्ट स्थानिक कायद्यांच्या तरतुदींअन्वये मान्यता मिळण्याच्या अधीन आहे, अशा स्थावर संपदा प्रकल्पाबाबत हक्कांचे अभिहस्तांतरण संबंधित प्राधिकरणाद्वारे अशा प्राधिकरणाला लागू असलेल्या संबंधित कायद्यांअन्वये किंवा त्याखाली केलेल्या नियमान्वये किंवा विनियमान्वये तरतूद केली असेल त्याप्रमाणे अशा विनिर्दिष्ट कालावधीच्या आत, करण्यात येईल.

५. प्रवर्तकाला प्राधिकरणाकडून स्थावर संपदा प्रकल्पाचे नोंदणी प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर प्रवर्तक, अधिनियमाद्वारे तरतूद केल्याप्रमाणे आणि कलम १६ अन्वये राज्य शासन अधिसूचित करील अशा इतर प्रकरणाबाबत देखील विमा मिळवील आणि मालकीहक्काचे अभिहस्तांतरण करण्यासह संघ, संस्था, महासंघ किंवा यथास्थिति, निगम विकास यांच्याकडे संबंधित दस्तऐवज सुपूर्द करील.

१०. **विक्री करार -**

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

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

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

प्रकरण तीन

स्थावर संपदा एजंट

११. **स्थावर संपदा एजंटद्वारे नोंदणीसाठी अर्ज :-**

(१) कलम ९ च्या पोट-कलम (२) नुसार नोंदणी करणे आवश्यक असलेला प्रत्येक स्थावर संपदा एजंट पुढीलप्रमाणे लेखी अर्ज नोंदणीकृत स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या बाबतीत आणि कोणत्याही प्रकरणात कोणत्याही वेश्माचे विपणन, जाहिरात, विक्री किंवा खरेदी करण्याशी संबंधित कोणत्याही कामामध्ये काम सुरु करण्यापूर्वी करील.

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

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

(ख) इतर कायदे, आणि नियम आणि यथास्थिति, विनियमानुसार प्राप्त झालेला नोंदणीचा तपशील व त्यासोबत भागीदारी विलेख, संस्थेचा समयलेख, संस्थापन नियमावली, इत्यादींची अधिप्रमाणित प्रत.

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

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

(ङ) व्यवसायाच्या मुख्य ठिकाणाच्या पत्याच्या पुराव्याची अधिप्रमाणित प्रत, कार्यालयाचा दूरध्वनी क्रमांक, फॅक्स क्रमांक आणि ई-मेल पत्ता यांसह संपर्क तपशिलासहीत जर कोणत्याही असल्यास, कार्यालयाच्या शाखांची संख्या; आणि

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

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

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

(झ) विनियमांद्वारे विनिर्दिष्ट करण्यात येईल अशी इतर माहिती व कागदपत्रे.

(३) (एक) अर्जदार व्यक्ती असेल तर, रुपये दहा हजार एवढी रक्कम; आणि
(दोन) एखाद्या व्यक्ती व्यतिरिक्त इतर अर्जदार असेल तर रुपये एक लाख एवढी रक्कम;

(४) स्थावर संपदा एजंटचे नोंदणी करण्यासाठीचे शुल्क एन.ई.एफ.टी. किंवा आर.टी.जी.एस. प्रणालीद्वारे किंवा इतर कोणत्याही डिजिटल (अंकीय) व्यवहार पध्दतीद्वारे प्राधिकरणाला प्रदान करण्यांत येईल.

(५) स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी कलम ४ च्या पोट-कलम (२) च्या खंड (च) अन्वये प्रवर्तकाद्वारे काम करीत असलेला स्थावर संपदा एजंट हा प्रत्येक स्थावर संपदा

प्रकल्पाकरिता लेखापुस्तके, अभिलेख व कागदपत्रे स्वतंत्ररीत्या ठेवील व जतन करील.

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

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

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

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

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

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

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

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

(४) या नियमान्वये मंजूर केलेली नोंदणी पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध असेल. स्पष्टीकरण:- विशेष स्थानिक कायद्यांन्वये स्थापन केलेल्या ज्या प्राधिकरणांनी आपल्या नियमान्वये किंवा विनियमान्वये कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पातील कोणत्याही वेश्मांची किंवा इमारतींची किंवा भूखंडांची जाहीर सोडतीद्वारे विक्री करता येते, अशा कोणत्याही सार्वजनिक प्राधिकरणांना या नियमान्वये स्थावर संपदा एजंट म्हणून नोंदणी करण्याची आवश्यकता असणार नाही.

१३. स्थावर संपदा एजंटच्या नोंदणीचे नूतनीकरण करणे:-

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

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

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

- (३) स्थावर संपदा एजंटच्या नोंदणीच्या नूतनीकरणास मंजूरी देण्यात येईल मात्र, स्थावर संपदा एजंट, अधिनियमाच्या तरतुदींचे आणि त्याखाली केलेल्या नियमांचे आणि विनियमांचे अनुपालन करणे पुढेही चालू ठेवील.
- (४) या नियमांखाली स्थावर संपदा एजंटची नूतनीकरण केलेली नोंदणी देखील तिच्या नूतनीकरण दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीकरिता वैध असेल.

१४. नोंदणीकृत स्थावर संपदा एजंटची आबंधने:-

- (१) प्रत्येक नोंदणीकृत स्थावर संपदा एजंट, त्याच्या व्यवसायाच्या मुख्य ठिकाणी आणि त्याच्या विभागीय कार्यालयांत त्याच्या नोंदणी प्रमाणपत्राचा क्रमांक ठळकपणे प्रदर्शित करील.
- (२) प्रत्येक नोंदणीकृत स्थावर संपदा एजंट, स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणी क्रमांकासह स्थावर संपदा एजंटकडून प्रसिध्द करण्यात येणारी जाहिरात, पणन, खरेदी किंवा विक्री यासंबंधीच्या सर्व कागदपत्रांवर आपला नोंदणी क्रमांक उद्धृत करील.

१५. स्थावर संपदा एजंटची नोंदणी रद्द करणे:-

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

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

- (२) प्राधिकरणाने नोंदणी रद्द केल्यास त्याबाबत ते संबंधित स्थावर संपदा एजंटस, नमुना “ल” मध्ये कळवील:

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

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

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

१७. स्थावर संपदा एजंटची इतर कार्ये:- स्थावर संपदा एजंट हा, वाटपग्राहीला आणि प्रत्येक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या प्रवर्तकाला सहाय्य करील, जेणेकरून कोणताही

भूखंड, वेश्म किंवा यथास्थिति, इमारत यांचे पणन व विक्री, खरेदी-विक्री करण्याच्या वेळी त्यांना आपआपल्या अधिकारांचा वापर करणे आणि आपल्या आबंधनांची पूर्तता करणे शक्य होईल आणि तो स्वतः पुढील कोणत्याही अनुचित व्यापारी प्रथेचा अवलंब करणार नाही म्हणजे जसे की,-

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

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

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

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

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

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

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

प्रकरण चार

प्रवर्तक आणि वाटपग्राही यांच्याकडून देय असलेला व्याजदर आणि परतावा यासंबंधी कालमर्यादा

१८. प्रवर्तक आणि वाटपग्राही यांच्याकडून देय असलेला व्याजदर:

प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहींना किंवा यथास्थिति, वाटपग्राहीकडून प्रवर्तकांना देय असलेला व्याजदर हा, भारतीय स्टेट बँकेच्या कर्जदराचे कमाल मर्यादा मुल्य अधिक दोन टक्के इतका असेल.

परंतु, भारतीय स्टेट बँकेच्या कर्जाच्या दराचे किमान मूल्य वापरात नसल्यास, त्याऐवजी सर्वसामान्य जनतेला कर्ज देण्यासाठी, भारतीय स्टेट बँक वेळोवेळी निश्चित करील असा कर्जाचा निर्देशचिन्ह दर ठेवण्यांत येईल.

१९. परताव्याकरिता कालमर्यादा :

अधिनियम किंवा नियम आणि विनियम या अन्वये प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहींना देय असणाऱ्या कोणत्याही रक्कमेचा परतावा, त्यावरील देय व्याज आणि भरपाई, कोणतीही असल्यास त्यासह, ज्या दिनांकास असा परतावा, त्यावरील देय व्याज आणि भरपाई वाटपग्राहींना देय आणि प्रदेय होईल, त्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत, देण्यात येईल:

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

प्रकरण पाच

प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावयाचा तपशील

२०. स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या संबंधात संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावयाचा तपशील:-
- (१) कलम ३४ च्या खंड (ख) च्या प्रयोजनार्थ, प्राधिकरण, ज्यासाठी नोंदणी करण्यात आलेली आहे. त्या स्थावर संपदा प्रकल्पासंबंधी प्रवर्तकाकडून करण्यात आलेले प्रकटन त्याच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यात येईल याची सुनिश्चिती करील:-
- (एक) कलम ४ च्या पोट-कलम (२) च्या खंड (ख), (ड), (छ), (ज), (ञ) व (ड) अन्वये देण्यात आलेला तपशील,
- (दोन) या नियमांच्या नियम ३ च्या पोट- नियम (२) अन्वये, देण्यात आलेला तपशील.
- (२) प्राधिकरणाच्या संकेत स्थळावर निर्माण केलेल्या संकेत पृष्ठामध्ये जनतेचे मत विचारात घेण्यासाठी तरतूद केलेल्या सर्व क्षेत्रांमध्ये अधिनियमाच्या कलम ४ च्या पोट-कलम (२) अन्वये आणि नियम ३ च्या पोट-नियम (२) अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे प्रस्तावित प्रकल्पाचा संपूर्ण तपशील जे प्रवर्तक कलम ११ पोट-कलम (१) अनुसार नोंदवतील त्या प्रवर्तकांना पोट-नियम (१) खालील अपवाद लागू होणार नाहीत.
- प्राधिकरणास संकेतस्थळावर उपलब्ध करावयाचे नोंदणीकृत स्थावर संपदांच्या प्रकल्पांचा पुढील तपशील विनियमाद्वारे विनिर्दिष्ट करता येईल. प्राधिकरण प्रत्येक तीन महिन्यांनंतर अशी माहिती अद्यावत करण्यात आली याबाबतची सुनिश्चिती करील.
२१. स्थावर संपदा एजंटसंबंधी संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावयाचा तपशील:-
- कलम ३४ च्या खंड (घ) च्या प्रयोजनासाठी प्राधिकरण, त्याच्याकडे नोंदणीकृत केलेल्या प्रत्येक स्थावर संपदा एजंटसंबंधी किंवा नोंदणीसाठी ज्याचा अर्ज फेटाळण्यात आला आहे किंवा नोंदणी रद्द करण्यात आली आहे त्या स्थावर संपदा एजंटसंबंधी खालील माहिती प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात येईल याबाबत सुनिश्चिती करील.
- (क) प्राधिकरणाकडे नोंदणीकृत असलेल्या स्थावर संपदा एजंटसाठी:-

- (एक) नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी असलेल्या स्थावर संपदा एजंटचा नोंदणी क्रमांक आणि नोंदणीच्या वैधतेचा कालावधी;
- (दोन) त्याचे नाव, नोंदणीकृत पत्ता, उपक्रमाचा प्रकार (मालकी, संस्था, भागीदारी कंपनी इत्यादी) सहीत उपक्रमाचा थोडक्यात तपशील;
- (तीन) उपविधि, संस्थापन समयलेख किंवा यथास्थिति संस्थापन नियमावली इत्यादींसह नोंदणीचा तपशील;
- (चार) स्थावर संपदा एजंट हा व्यक्ती असेल तर त्याचे छायाचित्र आणि अन्य व्यक्तींच्या बाबतीत भागीदार, संचालक यांचे छायाचित्र इत्यादी;
- (पाच) स्थावर संपदा एजंट व अन्य जबाबदार अधिकारी यांच्या व्यवसायाच्या ठिकाणाच्या व पत्त्याच्या, संपर्क साधण्यासाठीचा क्रमांक (पत्ता, दुरध्वनी/ भ्रमणध्वनी क्रमांक/ इ-मेल आयडी) यांच्या पुराव्याची अधिप्रमाणित प्रत.

(ख) प्राधिकरणाकडून:-

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

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

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

प्राधिकरण नियमानुसार त्याच्या संकेतस्थळावरील मजकुरांची डिजिटल स्वरूपातील आधारभूत माहितीच्या सायबर सुरक्षेची सुनिश्चिती करण्यासाठी पुरेशा उपाययोजना केल्याची खात्री करून घेईल आणि प्रत्येक महिन्याच्या शेवटच्या दिनांकास अशी आधारभूत माहिती अद्यावत केल्याची खात्री करील. प्राधिकरण, आपले संकेत स्थळ

उपलब्ध करुन देईल व अद्ययावत करील आणि माहिती तंत्रज्ञान अधिनियम, २००२ व माहितीचा अधिकार अधिनियम, २००५ च्या तरतूदींचे पालन करील.

प्रकरण सहा
संकीर्ण

२३. इतर कायद्यांच्या प्रयुक्तीस रोध नसणे :-

प्राधिकरणाच्या या नियमातील किंवा विनियमांतील कोणत्याही गोष्टीचा अर्थ, त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही इतर कायद्याच्या तरतुदींचे आणि त्याखाली केलेल्या नियमांचे व विनियमांचे न्यूनीकरण करतो, असा लावला जाणार नाही.

नमुना 'अ'
(नियम ३ (३) पहा)
प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी अर्ज

प्रति,

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

महोदय,

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

१. आवश्यक तपशील खालीलप्रमाणे आहे:-

अर्जदाराचा दर्जा जसे व्यक्ती/ कंपनी/ मालकीची संस्था/ संस्था/ भागीदारी संस्था/सक्षम प्राधिकारी आहे;

(दोन) व्यक्ती असेल तर:-

(क) नाव:-

(ख) वडिलांचे नाव:-

(ग) व्यवसाय:-

(घ) कायमचा पत्ता:-

(ङ) छायाचित्र:-

(च) संपर्काचा तपशील (दूरध्वनी क्रमांक, भ्रमणध्वनी क्रमांक, ईमेल, फॅक्स क्रमांक इत्यादी.)

किंवा

व्यवसाय संस्था/ संस्था/ न्यास/ कंपनी/ मर्यादित दायित्व असलेली
भागीदारी संस्था/ सक्षम प्राधिकरण असतील तर:-

(क)नाव:-

(ख)पत्ता:-

(ग)नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत:-

(घ)मुख्य कामे:-

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

(च) संपर्काचा तपशील (दूरध्वनी क्रमांक, भ्रमणध्वनी क्रमांक, ईमेल, फॅक्स
क्रमांक इत्यादी.)

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

(पाच) अर्जदाराने धारण केलेल्या प्रकल्पाच्या जमिनीचा तपशील;

(सहा) उक्त प्रकल्पांची सद्यस्थिती, पूर्ण करण्यातील कोणतेही विलंब, प्रलंबित
प्रकरणांचे तपशील, जमिनीचा प्रकार व प्रलंबित प्रदानाबाबतचा तपशील
इत्यादींसहीत मागील पाच वर्षांमध्ये प्रवर्तकाकडून सुरु करण्यात आलेल्या
प्रकल्पांचा संक्षिप्त तपशील मग तो अगोदरच पूर्ण झालेला असो, किंवा,
यथास्थिति, विकसित करण्यांत येत असलेला असो :- प्रकल्पांचा थोडक्यात
तपशील;

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

(आठ) नियम ३ च्या पोटनियम (५) नुसार परिगणना केलेल्या रु. /- इतक्या
रकमेसाठी नोंदणी शुल्क;

(नऊ) अर्जदार सादर करू इच्छित असेल अशी अन्य कोणतीही माहिती.

- २) मी/ आम्ही खालील कागदपत्रे तीन प्रतींमध्ये जोडत आहोत, ती अशी :-
- (एक) प्रवर्तकाच्या पॅन कार्डची अधिप्रमाणित प्रत आणि जर प्रवर्तक एकटा नसेल तर प्राधिकारपत्र किंवा मंडळाचा ठराव;
- (दोन) अधिनियमाच्या कलम २ (पाच) मध्ये, व्याख्या केल्याप्रमाणे स्थावर संपदा प्रकल्पाचा अंदाजित खर्च.
- (तीन) ज्या जमिनीवर विकास करण्याचे प्रस्तावित केले आहे अशी जमीन अन्य व्यक्तीच्या मालकीची असेल तर, त्या जमिनीवर प्रवर्तकाचा कायदेशीर हक्क दर्शविणारी वैध हक्क विलेखाची प्रत;

- (चार) ज्या , जमिनीवर विकास करण्याचे प्रस्तावित केले आहे, त्या जमिनीवरील कोणतेही अधिकार, हक्क, हितसंबंध देणी, वाद, अर्जदाराने किंवा त्रयस्थ पक्षकाराने घेतलेल्या सुविधांबद्दल प्रकल्प जमिनीच्या तारणाशी/ निर्माण केलेल्या भाराशी संबंधित तपशील किंवा अशा जमिनीतील किंवा जमिनीवरील कोणत्याही पक्षकाराचे नाव यांच्या तपशिलासह जमिनीवरील भारांचा तपशील; किंवा दहा वर्षे इतका अनुभव असणाऱ्या अधिवक्त्याकडील किंवा, यथास्थिति, तहसीलदाराच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जा नसलेल्या महसूल प्राधिकार्याकडील कोणताही बोजा नसल्याबाबतचे प्रमाणपत्र.
- (पाच) ज्या जमिनीवर विकास करण्याचे प्रस्तावित केले आहे, त्या जमिनीचा मालक प्रवर्तक नसेल तेथे, प्रवर्तक व असा मालक यामध्ये केलेल्या सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार किंवा, यथास्थिति, कोणताही अन्य करार यांच्या अधिप्रमाणित प्रतीसह जमीन मालकाची संमती दर्शवणाऱ्या आणि विकास करावयाचे प्रस्तावित केलेल्या जमिनीवरील अशा मालकाचा हक्क दर्शविणाऱ्या अहवालाच्या हक्काच्या कागदपत्रांच्या स्वप्रमाणित प्रती;
- (सहा) अर्जामध्ये नमूद केलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी लागू असेल त्याप्रमाणे कायदानुसार सक्षम प्राधिकार्याकडून मिळविलेली मंजूरी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र यांची अधिप्रमाणित प्रत, आणि जेव्हा असा प्रकल्प टप्प्यांमध्ये विकसित करावयाचे प्रस्तावित असेल तेव्हा, अशा प्रत्येक टप्प्यांसाठी सक्षम प्राधिकार्यांकडील मान्यतेची अधिप्रमाणित प्रत व प्रारंभ प्रमाणपत्र.
- (सात) प्रस्तावित प्रकल्पाचा किंवा त्याच्या टप्प्याचा मंजूर आराखडा, अभिन्यास आराखडा व विनिर्दिष्ट बाबी आणि सक्षम प्राधिकार्याने मंजूर केल्याप्रमाणे संपूर्ण

प्रकल्प;

- (आठ) प्रस्तावित प्रकल्पामध्ये कार्यान्वित करावयाच्या विकास कामांचा आराखडा आणि आग प्रतिबंधक सुविधा, पेयजल सुविधा, संकटकालीन निर्गमन सेवा, नवीनकरण ऊर्जेचा वापर यांसह, त्यामध्ये पुरवावयाच्या प्रस्तावित सुविधा;
- (नऊ) अशा प्रकल्पाच्या अंतिम टोकाच्या अक्षांश व रेखांश यासह त्यांच्या सीमांसह उक्त प्रकल्पासाठी असलेल्या जमिनी सुस्पष्ट सीमांकनासोबत अशा प्रकल्पाच्या जागेचा तपशील;
- (दहा) प्रस्तावित प्रकल्प किंवा त्याच्या टप्प्याचा प्रस्तावित आराखडा, प्रस्तावित अभिन्यास आराखडा व विनिर्दिष्ट बाबी आणि सक्षम प्राधिकाऱ्याने मंजूर केल्याप्रमाणे संपूर्ण प्रकल्प;
- (अकरा) उपयोगात आणावयाचा प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांक व मंजूर चटईक्षेत्र निर्देशांक. मंजूर चटईक्षेत्र निर्देशांक हा प्रवर्तकाने वेळोवेळी उपयोगात आणावयाच्या प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांकापेक्षा वेगळा असल्यास प्रवर्तक असा प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांक, नोंदणीच्या वेळी दर्शवील आणि असा चटईक्षेत्र निर्देशांक जसजसा मंजूर करण्यात येईल तसतसा प्रवर्तक वेळोवेळी, प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर टाकील.
- (बारा) बांधकाम करावयाच्या इमारतीची किंवा विंगची (अनेक विंगची) प्रस्तावित संख्या आणि इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) मंजूर संख्या इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) मंजूर संख्या ही, प्रवर्तकाने बांधकाम करावयाच्या प्रस्तावित संख्येपेक्षा वेगळी असल्यास प्रवर्तक इमारतीची (इमारतीची) किंवा विंगची (अनेक विंगची) प्रस्तावित संख्या नोंदणीच्या वेळेस दर्शवील आणि अतिरिक्त इमारती किंवा विंग जसजशा मंजूर करण्यात येतील, तसतशा त्या, प्रवर्तक, वेळोवेळी प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर टाकील.
- (तेरा) बांधकाम करावयाच्या प्रत्येक इमारतीच्या किंवा विंगच्या बाबतीत मजल्यांची प्रस्तावित संख्या आणि मजल्यांची मंजूर संख्या ही, प्रवर्तकाने बांधकाम करावयाच्या प्रस्तावित संख्येपेक्षा वेगळी असल्यास प्रवर्तक, मजल्यांची अशी प्रस्तावित संख्या नोंदणीच्या वेळी दर्शवील

आणि मजल्यांची अशी अतिरिक्त संख्या जसजशी मंजूर करण्यात येईल तसतशी प्रवर्तक, वेळोवेळी, प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर टाकील.

(चौदा) मनोरंजनपर मोकळ्या मैदानाचे चौरस मीटरमध्ये एकूण क्षेत्रफळ;

(पंधरा) प्रस्तावित प्रकल्पामध्ये कार्यान्वित करावयाच्या प्रस्तावित विकास कामांचा आराखडा आणि आग प्रतिबंधक सुविधा, पेयजल सुविधा, संकटकालीन निर्गमन सेवा नवीकरण ऊर्जेचा वापर, यासह त्यामध्ये पुरवावयाच्या प्रस्तावित सुविधा; स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या अभिन्यास नकाशामधील इमारती व सामाईक क्षेत्रे आणि सुखसोयी व सुविधा याकरिता स्वीकारावयाची वास्तुशास्त्र व संकल्पचित्र मानके, बांधकाम तंत्रज्ञान प्रकार, भूकंपरोधक उपाययोजना व तत्सम बाबी यासंबंधातील तपशील

(सोळा) वाटपग्राहीने स्वाक्षरित करावयाच्या वाटप पत्राचे व विक्री करारपत्राचे प्रपत्र आणि गठीत करावयाच्या वाटपग्राहींच्या संघटनेचा प्रकार म्हणजे, गृहनिर्माण संस्था/ संघ/ वाटपग्राहींच्या सामाईक संघटना/ सामाईक संघटनांचा संघ यांना स्वाक्षरी करावयाचे प्रस्तावित हस्तांतरणीय विलेख;

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

(अठरा) विक्रीसाठी असलेल्या गॅरेजचा क्रमांक व क्षेत्रफळ;

(एकोणवीस) स्थावर संपदा प्रकल्पातील आच्छादित किंवा खुल्या वाहनतळ क्षेत्रांचा क्रमांक;

(वीस) प्रस्तावित प्रकल्पासाठी असल्यास, त्याच्या स्थावर संपदा एजंटांची नावे व पत्ते;

(एकवीस) कंत्राटदार, वास्तुविशारद, संरचना अभियंता आणि प्रस्तावित प्रकल्पाच्या विकासाशी संबंधित अन्य व्यक्ती असल्यास, त्यांची नावे व पत्ते;

(बावीस) नमुना 'ब' मधील प्रतिज्ञापत्र;

(तेवीस) सुरु असलेल्या प्रकल्पासाठी, प्रवर्तक, प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीची/विंगेची बांधकाम पूर्ण झाल्याची टक्केवारी असलेले, प्रकल्प वास्तुविशारदाने, प्रकल्पाच्या प्रत्येक इमारतीचे/विंगेचे बांधकाम पूर्ण करण्यासाठीच्या अंदाजित उर्वरित खर्चाकरिता अभियंत्याने, प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी अंदाजित उर्वरित खर्चाकरिता व्यावसायिक सनदी लेखापालाने प्रमाणित केलेले प्रमाणपत्र सादर करील. प्रवर्तक, विकलेले किंवा वाटप केलेले वेश्म/सदनिका/इमारती यांची प्राप्य उर्वरित रक्कम आणि असे वेश्म/सदनिका/इमारती ज्याबाबतीत करार करण्यात आला आहे आणि प्रमाणपत्राच्या दिनांकास प्रचलित एएसआर दराने परिगणित केलेले न विकलेले वेश्म/सदनिका/इमारती यांच्याबाबतीत प्राप्य अंदाजित रक्कम याबाबतीत व्यावसायिक सनदी लेखापालाकडून प्रमाणित केलेले प्रमाणपत्र सादर करील.

(चोवीस) प्रवर्तक, चालू स्थावर संपदा प्रकल्पांबाबत कलम ४ चे पोटकलम (२) व नियम ३ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे, प्रकल्पाच्या आधीच्या मंजूर आराखडयानुसार त्या तारखेपर्यंत पूर्ण केलेली विकासकामे आणि इमारतींच्या संदर्भात सामाईक क्षेत्रे, सोईसुविधा इत्यादी विकासकामे यांसह चालू स्थावर संपदा प्रकल्प पूर्ण करण्याचा अपेक्षित कालावधी यासंबंधीचा संपूर्ण तपशील उघड करील. प्रवर्तक, विक्रीच्या वेळी वाटपग्राहीकडे उघड केलेला प्रकल्प पूर्ण करण्याकरिता लागणारा कालावधी, झालेला विलंब आणि ज्या कालावधीत तो प्रलंबित प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी हाती घेणार आहे तो कालावधी देखील उघड करील. हा कालावधी आधीच पूर्ण केलेल्या विकासकामांच्या प्रमाणात असावा.

(पंचवीस) चालू प्रकल्पांसाठी प्रवर्तक, वाटपग्राहीला विकलेल्या किंवा नियतवाटप केलेल्या वेश्माचा क्रमांक उघड करील आणि अधिक क्षेत्राच्या, अधिक चटईक्षेत्राच्या कोणत्याही आधारावर यापूर्वी विक्री करण्यात आली असली तरी सुध्दा अधिक क्षेत्र, अधिक चटईक्षेत्र इत्यादींमुळे प्रवर्तक व वाटपग्राही यांच्यात करार करण्यांत आला असेल तितपत, त्याच्या वैधतेवर परिणाम होणार नाही, अशा चटईक्षेत्राच्या आधारावर वेश्माचा आकार देखील उघड करील.

(सव्वीस) जर प्रवर्तकाने स्थावर संपदा प्रकल्पाच्याबाबतीत त्रयस्थ पक्षकाराचे हितसंबंध निर्माण केले असतील तर असे हितसंबंध ज्यांना अनुकूल असतील अशा व्यक्तींची नावे व पत्रे निर्माण करण्यात येतील.

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

दिनांक :

ठिकाण :

आपला विश्वासू,
अर्जदाराची/अर्जदारांची सही व शिक्का (कोणताही असल्यास).

नमुना “ब”
[नियम ३(६) पहा]

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

शपथपत्र नि घोषणापत्र

प्रस्तावित प्रकल्पाचे प्रवर्तक/प्रस्तावित प्रकल्पाच्या प्रवर्तकाने योग्यरित्या प्राधिकृत केलेले श्री/श्रीमती.....यांचे शपथपत्र / घोषणापत्र, पहा तिच्या/त्याच्या/त्यांच्या घोषणापत्राचा दिनांक.....

मी, प्रस्तावित प्रकल्पाचा प्रवर्तक प्रस्तावित प्रकल्पाच्या प्रवर्तक याद्वारे, गांभीर्यपूर्वक पुढीलप्रमाणे घोषित करतो, हमीपत्र देतो व नमूद करतो की,
१) माझ्याकडे/प्रवर्तकाकडे, ज्या जमिनीवर प्रकल्पाचा विकास करण्याचे प्रस्तावित आहे, त्या जमिनीचा कायदेशीर मालकीहक्क अहवाल आहे.

किंवा

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

आणि

स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या विकासासाठी अशा मालक व प्रवर्तकादरम्यान झालेल्या कराराची अधिप्रमाणीत प्रतीसह अशा जमिनीच्या हक्काची कायदेशीर विधिग्राह्य अधिप्रमाणात यासोबत जोडले आहे.

२. उक्त प्रकल्पाची जमीन ही सर्व भारांपासून मुक्त आहे.

किंवा

..... भारांच्या अशा तपशीलासोबत कोणतेही हक्क, मालकी हक्क, अशा जमिनीबाबत हितसंबंध किंवा कोणत्याही पक्षकाराच्या तपशीलासह
..... भारांचा तपशील.

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

४.(क) नवीन प्रकल्पाकरिता:

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

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

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

किंवा

(दोन) वेळोवेळी, वाटपग्राहींकडून स्थावर मालमत्ता संपदा प्रकल्पासाठी मी/प्रवर्तक, त्यानंतर वसूल केलेली संपूर्ण रक्कम बांधकामाचा खर्च व जमिनीची किंमत भागविण्यासाठी अनुसूचित बँकेमध्ये असलेल्या स्वतंत्र खात्यामध्ये ठेवील आणि अशा प्रकल्पाचा असलेला अंदाजित खर्च हा, असा प्रकल्प पूर्ण करण्याच्या अंदाजित खर्चापेक्षा कमी असेल म्हणून, केवळ त्याच प्रयोजनासाठी तिचा वापर करील.

५. त्या स्वतंत्र लेख्यामधील रक्कम, नियम ५ नुसार काढील.

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

७. मी/प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकार्याकडून वेळीच अशा सर्व प्रलंबित असलेला मान्यता घेईन/घेईल.
८. मी/प्रवर्तक, या अधिनियमाच्या कलम ४ पोटकलम (२) अन्वये आणि या नियमांच्या नियम ३ खाली सादर केलेल्या माहितीमध्ये जे बदल झाले असतील त्या सर्व बदलासंबंधीची माहिती, सदर बदल झाल्यापासून सात दिवसांच्या आत प्राधिकरणास कळवील.
९. मी/प्रवर्तक, या अधिनियमान्वये तयार करण्यांत आलेले नियम व विनियमांद्वारे विहित करण्यांत आले आहे त्याप्रमाणे अशी अन्य कागदपत्रे सादर करित आहे/ करित आहोत.
१०. कोणत्याही वेश्माचे, भूखंडाचे किंवा, यथास्थिति, इमारतीचे वाटपाच्या वेळी कोणत्याही वाटपग्राहीशी भेदभाव करणार नाही.

अभिसाक्षी

सत्यापन

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

मी, दिनांक.....रोजी सत्यापीत केले.

अभिसाक्षी

नमुना "क "

[नियम ६(क) पहा]

स्थावर संपदा नोंदणी प्रमाणपत्र

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

(प्रकल्पाच्या पत्यासह प्रकल्पाचा तपशील विनिर्दिष्ट करावा);

१.(व्यक्ती असेल तर) श्री/श्रीमती.....यांचा मुलगा

/श्रीमती.....तहसील..... जिल्हा/शहर (महाराष्ट्र राज्यात असलेले).....;

किंवा

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

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

(एक) प्रवर्तक, वाटपग्राहीसोबत केलेल्या विक्री करारात या नोंदणीची नोंद करील;
(दोन)प्रवर्तक, यांच्या नियम ९ अनुसार, वेस्मिका किंवा सामाईक क्षेत्र, यथास्थिति, वाटपग्राही किंवा वाटपग्राही संघाच्या नावे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करील व हस्तांतरण विलेख नोंदवील;

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

किंवा

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

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

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

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

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

दिनांक:

ठिकाण: महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक
प्राधिकरणाच्या प्राधिकृत अधिकाऱ्याची स्वाक्षरी व शिक्का

नमुना“ड”

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

प्रकल्प नोंदणीसाठीचा अर्ज नाकारणे/प्रकल्प नोंदणीच्या मुदतवाढीसाठीचा अर्ज
नाकारणे/प्रकल्प नोंदणी रद्द करणे याची सूचना

प्रेषक:

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,

.....

.....

प्रति,

.....

.....

अर्ज/नोंदणी क्र.....

दिनांक.....

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

किंवा

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

किंवा

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

निर्दिष्ट केलेली कारणे:-

(येथे कारणे नमूद करावीत)

ठिकाण:

दिनांक: महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक
प्राधिकरणाच्या प्राधिकृत अधिकाऱ्याची स्वाक्षरी व शिक्का

नमुना "ई"
(नियम ७ (१) पहा)
प्रकल्प नोंदणीच्या मुदतवाढीसाठी अर्ज

प्रेषक

प्रति,
महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,

.....

.....

महोदय,

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

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

(एक) नियम ७ च्या उप-नियम (३) अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे मुदत वाढीसाठीचे
शुल्क म्हणून रुपये/-

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

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

(येथे कारणे नमुद करावीत)

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

(एक) मूळ प्रकल्प नोंदणी प्रमाणपत्र; आणि

(दोन) विनियमांद्वारे विनिर्दिष्ट करण्यात येईल अशी कोणतीही अन्य माहिती.

ठिकाण:

दिनांक:

आपला विश्वासू,

अर्जदाराची/अर्जदारांची स्वाक्षरी व शिक्का (कोणताही असल्यास)

नमुना “फ”

नियम ७ (२) पहा

प्रकल्प नोंदणीच्या मुदतवाढीसाठीचे प्रमाणपत्र

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

(१) (व्यक्ती असेल त्याबाबतीत)

श्री/श्रीमती.....यांचा मुलगा

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

/महाराष्ट्र राज्यात असलेले शहर;

किंवा

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

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

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

(एक) नियम ९(२) नुसार प्रवर्तक वेश्माच्या (अपार्टमेंटच्या) किंवा सामाईक क्षेत्रांच्या वाटपग्राहींच्या किंवा, यथास्थिति, वाटपग्राहींच्या संघाच्या वतीने अभिहस्तांतरण पत्र निष्पादित करील व त्याची नोंद करील;

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

किंवा

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

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

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

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

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

दिनांक:

ठिकाण:

प्राधिकृत अधिकाऱ्याची सही व शिक्का
महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

नमुना "ग"

[नियम ११ (२) पहा]

स्थावर संपदा एजंटच्या नोंदणीसाठी अर्ज

प्रति,

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,

महोदय,

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

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

किंवा

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

२. आवश्यक वस्तूचा तपशील खालीलप्रमाणे :-

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

(दोन) व्यक्ती असेल तर,-

- (क) नाव
- (ख) वडिलाचे नाव
- (ग) व्यवसाय
- (घ) कायमचा पत्ता
- (ङ) छायाचित्र

किंवा

भागीदारी संस्था /सोसायटी / कंपनी असतील तर ,

- (क) नाव
- (ख) पत्ता
- (ग) नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत
- (घ) मुख्य कामे
- (ङ) भागीदारांची / संचालकांची नावे ,छायाचित्र व पत्ते इत्यादी.
- (तीन) उपविधि, संस्थापन समयलेख, यथास्थिति, संस्थापन नियमावली इत्यादींसह नोंदणीचा तपशील;

(चार) व्यवसायाच्या ठिकाणाचा पत्ता, असल्यास, शाखा कार्यालयांचा क्रमांक, दूरध्वनी क्रमांक, फॅक्स क्रमांक व ई-मेलचा पत्ता, यांसहीत संपर्काचा तपशील, यांच्या पुराव्याची अधिप्रमाणित प्रत;

(पाच) कोणत्याही अन्य राज्यामधील किंवा संघ राज्यक्षेत्रामधील नोंदणीचा तपशील ;

(सहा) भागीदारी करार, संस्थापन समयलेख, संस्थापन नियमावली इत्यादींसहीत अन्य कायदे व नियम आणि यथास्थिति, विनियम यांमध्ये केलेल्या नोंदणीचा तपशील;

(सात) व्यक्ती असेल तर, स्थावर संपदा एजंटचे आणि अन्य संस्थांच्याबाबतीत, स्थावर संपदा एजंटकडे सेवेतील किंवा अपेक्षित काम नेमून दिलेल्या व्यक्तीसहीत सर्व भागीदार, संचालक, विश्वस्त इत्यादींचे रंगित छायाचित्र;

(आठ) मागील तीन वर्षांत सादर केलेली आयकर विवरणपत्रे किंवा अर्जदारास सादर तीन वर्षांपैकी कोणत्याही वर्षी विवरणपत्रे भरण्यापासून सूट देण्यांत आली असेल तर, अशा आशयाचे प्रतिज्ञापत्र;

(नऊ) ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या आणि त्यांच्या प्रवर्तकांच्या वतीने त्याने मागील पाच वर्षांमध्ये स्थावर संपदा एजंट म्हणून काम केले आहे त्या सर्व स्थावर संपदा प्रकल्पाचा व त्यांच्या प्रवर्तकांचा कोणताही असल्यास तपशील ;

(दहा) व्यक्ती असेल तर, तिच्या विरुद्ध प्रलंबित असलेल्या दिवाणी व फौजदारी प्रकरणांचा किंवा अन्य संस्थांच्या बाबतीत, कोणतेही भागीदार, संचालक, विश्वस्त इत्यादींचा तपशील;

(अकरा) स्थावर संपदा एजंटने वापरावयाची प्रस्तावित केलेली सर्व नाममुद्रित पत्रे, रबरी शिक्क्याच्या प्रतिमा, पोहोचपावत्या, यांच्या स्वप्रमाणित प्रती;

(बारा) प्राधिकरणाच्या विनियमांमार्फत विनिर्दिष्ट करण्यांत येईल अशी अन्य माहिती;
(तेरा) अर्जदाराची नोंदणी प्राधिकाऱ्याद्वारे कोणत्याही वेळी रद्द करण्यात आली किंवा निलंबित करण्यात आली किंवा कसे? त्याचा तपशील जर अर्जदार निगम निकायाचा संचालक किंवा व्यवस्थापक होता - अशा निगम निकायाची नोंदणी कोणत्याही वेळी रद्द करण्यात आली किंवा निलंबित करण्यात आली किंवा कसे ते नमुद करावे.

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

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

(एक) नियम ११ च्या पोट-नियम (३) अनुसार नोंदणी शुल्क म्हणून रुपये

(दोन) स्थावर संपदा एजंटच्या पॅन कार्डची अधिप्रमाणित प्रत ;आणि

(तीन) इतर कोणत्याही राज्यात किंवा संघ राज्यक्षेत्रात, जर लागू असेल तर स्थावर संपदा एजंट म्हणून असलेल्या नोंदणीची अधिप्रमाणित प्रत;

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

दिनांक :

ठिकाण :

आपला विश्वासू,

अर्जदाराची/अर्जदारांची सही व शिक्का (कोणताही असल्यास)

नमुना "ह"

[नियम १२ (१) (ख) पहा]

स्थावर संपदा एजंटचे नोंदणी प्रमाणपत्र

१. या नोंदणीस कलम ९ अन्वये (व्यक्ती असेल तर) श्री/श्रीमती -----
यांचा मुलगा, श्री/श्रीमती ----- तहसील -----, जिल्हा -----
--, राज्य -----, किंवा
भागीदारी संस्था / सोसायटी / कंपनी असेल तर ----- येथे नोंदणीकृत
कार्यालय / व्यवसायाचे मुख्य ठिकाण असलेली भागीदारी संस्था / संस्था / कंपनी
यांना -----ते ----- क्रमांक असलेल्या नोंदणी
प्रमाणपत्रानुसार नियम व त्याखाली केलेल्या विनियमानुसार महाराष्ट्र राज्यामध्ये
नोंदणीकृत स्थावर प्रकल्पामधील कोणत्याही भूखंडाची, वेश्माची किंवा यथास्थिति
इमारतीची विक्री किंवा खरेदी करणे सुकर व्हावे म्हणून त्यावर स्थावर संपदा एजंट
म्हणून काम करण्यासाठी मान्यता देण्यात आली आहे.
२. या नोंदणीस पुढील शर्तींना अधीन राहून मान्यता देण्यात येत आहे:-
(एक) स्थावर संपदा एजंट, प्रवर्तकाने ज्याची नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे
आवश्यक आहे परंतु त्याने नोंदणी न करता विकलेल्या अशा स्थावर संपदा
प्रकल्पांतील किंवा प्रकल्पाच्या भागातील, भूखंडाची, वेश्माची किंवा, यथास्थिति,
इमारतीची विक्री किंवा खरेदी सुकर करणार नाही;
(दोन) स्थावर संपदा एजंट नियम १६ अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे अशी लेखापुस्तके,
अभिलेख आणि कागदपत्रे ठेवील व जतन करील;
(तीन) स्थावर संपदा एजंट कलम १७ व कलम १० च्या खंड (ग) अन्वये विनिर्दिष्ट
केल्याप्रमाणे स्वतः कोणत्याही अनुचित व्यापारी प्रथेचा अवलंब करणार नाही.
(चार) स्थावर संपदा एजंट, प्रवर्तकाला आणि वाटपग्राहीला नोंदणी व विक्री करतांना
कोणत्याही भूखंडाची, वेश्माची किंवा यथास्थिति इमारतीची आगाऊ नोंदणी करतांना
व विक्री करतांना वाटपग्राहीला व प्रवर्तकाला त्यांचे संबंधित अधिकार वापरणे आणि
आबंधने पूर्ण करणे शक्य व्हावे म्हणून साहाय्य करील;
(पाच) स्थावर संपदा एजंट तरतुदींचे आणि नियमांचे व त्याखाली केलेल्या
विनियमांचे अनुपालन करील;
(सहा) स्थावर संपदा एजंट नियामक प्राधिकरणाकडून विनियमांद्वारे विनिर्दिष्ट
केलेली असतील त्याप्रमाणे अशी इतर कार्ये पार पाडील;

३. नोंदणी ही, नियामक प्राधिकरणाने तरतुदींनुसार किंवा नियम व त्याखाली केलेल्या विनियमानुसार नूतनीकरण केले नसेल तर ----- पासून सुरु होणा-या व ----- - रोजी संपणा-या पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध आहे.
४. स्थावर संपदा एजंटने वर नमूद केलेल्या शर्तीची पूर्तता केली नसेल तर नियामक प्राधिकरणास अधिनियमानुसार आणि त्याखाली तयार केलेल्या नियमानुसार व विनियमानुसार यात दिलेले नोंदणी प्रमाणपत्र रद्द करण्यासह स्थावर संपदा एजंटविरुद्ध आवश्यक ती कारवाई करता येईल.

दिनांक :

ठिकाण :

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या
प्राधिकृत अधिका-याची सही व शिक्का.

नमुना "आय"

[नियम १२ (२), १३ (२), १५ (२) पहा]

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

प्रेषक:

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,

प्रति,

अर्ज /नोंदणी क्रमांक----- :
दिनांक -----

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

किंवा

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

किंवा

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

निर्दिष्ट केलेली कारणे -:

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या
प्राधिकृत अधिकाऱ्याची सही व शिक्का

नमुना “जे”

[नियम १३(१) पहा]

स्थावर संपदा एजंट नोंदणीच्या नूतनीकरणासाठीचा अर्ज

प्रेषक :

प्रति,

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,

महोदय,

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

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

(एक) नूतनीकरण शुल्क म्हणून रुपये

(दोन) मूळ नोंदणी प्रमाणपत्र; आणि

(तीन) अर्जदार हा व्यक्ती / कंपनी / मालकीची भागीदारी संस्था / सोसायटी /

भागीदारी संस्था / मर्यादित दायित्व असलेली भागीदारी आहे किंवा कसे;

(चार) व्यक्ती असेल तर

(क) नाव

(ख) पत्ता

(ग) व्यवसाय

(घ) कायमचा पत्ता

(ङ) छायाचित्र

किंवा

भागीदारी संस्था /सोसायटी / कंपनी असतील तर- ,

(क) नाव

(ख) पत्ता

(ग) व्यवसाय

(घ) कायमचा पत्ता

(ङ) छायाचित्र

किंवा

भागीदारी संस्था /सोसायटी / कंपनी असतील तर- ,

(क) नाव

(ख) पत्ता

(ग) नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत

(घ) मुख्य कामे

(ङ) भागीदाराची / संचालकाची नावे, छायाचित्र व पत्ते इत्यादी.

(५) अर्ज करण्यापूर्वीच्या मागील तीन वित्तीय वर्षांचे, आयकर अधिनियम, १९६१ च्या तरतुदीन्वये भरलेले आयकर विवरणपत्र किंवा अर्ज करण्यापूर्वीच्या मागील कोणत्याही तीन वर्षांचे, आयकर अधिनियम, १९६१ च्या तरतुदीन्वये अर्जदारास आयकर विवरणपत्र भरण्यापासून सूट मिळाली असेल तर, अशा आशयाचे प्रतिज्ञापत्र;

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

(७) व्यवसायाचा ठिकाणाच्या पत्त्याच्या पुराव्याची अधिप्रमाणित प्रत;

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

(९) विनियमांद्वारे विनिर्दिष्ट केलेली कोणतीही अन्य माहिती.

दिनांक :

ठिकाण :

आपला विश्वासू,
अर्जदाराची /अर्जदारांची सही व शिक्का. (कोणताही असल्यास)

नमुना “के”

[नियम १३(२) पहा]

स्थावर संपदा एजंटच्या नोंदणीचे नूतनीकरण

१. या नोंदणी कलम ९ अन्वये नूतनीकरण (व्यक्ती असेल तर) श्री/श्रीमती -----
-----यांचा मुलगा श्री/श्रीमती ----- तहसील -----
-----, जिल्हा -----, राज्य -----, किंवा
(भागीदारी संस्था / सोसायटी / कंपनी असेल तर) ----- येथे नोंदणीकृत
कार्यालय / व्यवसायाचे मुख्य ठिकाण असलेली ----- भागीदारी संस्था /
संस्था / कंपनी यांना ----- चे ----- क्रमांक असलेल्या
नोंदणी प्रमाणपत्रानुसार मान्य करण्यात आले आहे.
२. या नोंदणीच्या नूतनीकरणाला पुढील शर्तींना अधीन राहून मान्यता देण्यात येत
आहे :-

- (१) स्थावर संपदा एजंट, प्रवर्तकाने ज्याची नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे परंतु त्याने नोंदणी न करता विकलेल्या अशा स्थावर संपदा प्रकल्पांतील किंवा प्रकल्पाच्या भागातील कोणत्याही भूखंडाची, वेश्माची किंवा, यथास्थिति, इमारतीची विक्री किंवा खरेदी सुकर करणार नाही;
 - (२) स्थावर संपदा एजंट नियम १६ अन्वये तरतुद करण्यात आल्याप्रमाणे अशी लेखा पुस्तके, अभिलेख आणि कागदपत्रे ठेवील व जतन करील;
 - (३) स्थावर संपदा एजंट नियम १७ व कलम १० च्या खंड (ग) अन्वये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे स्वतः कोणत्याही अनुचित व्यापारी प्रथेचा अवलंब करणार नाही.
 - (४) स्थावर संपदा एजंट कोणत्याही भूखंडाची, वेश्माची किंवा यथास्थिति इमारतीची आगाऊ नोंदणी करताना ज्यासाठी वाटप ग्राही हक्कदार आहे अशा संपूर्ण कागदपत्रांचा ताबा त्याला मिळणे अधिक सोपे करील;
 - (५) स्थावर संपदा एजंट, कोणत्याही भूखंडाची, वेश्माची किंवा यथास्थिति, इमारतीची आगाऊ नोंदणी करताना व विक्री करताना वाटप ग्राहील व प्रवर्तकाला पत्यांचे संबंधित अधिकार वापरणे आणि त्यांची संबंधित आबंधने पूर्ण करणे शक्य व्हावे म्हणून सहाय्य करील.
 - (६) स्थावर संपदा एजंट, तरतुदींचे नियमांचे आणि त्याखाली केलेल्या विनियमांचे अनुपालन, करील;
३. नोंदणीही नियामक प्राधिकरणाने तरतुदींनुसार किंवा नियम व त्याखाली केलेल्या विनियमानुसार नूतनीकरण केले नसेल तर ----- पासून सुरु होणाऱ्या व ----- रोजी संपणाऱ्या या पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध आहे.
 ४. जर संस्थावर संपदा एजंटने वर नमूद केलेल्या शर्तीची पूर्तता केली नसेल तर नियामक प्राधिकरणाला, अधिनियमानुसार व नियमानुसार आणि त्याखाली केलेल्या विनियमानुसार यात मान्यता दिलेली नोंदणी प्रमाणपत्र रद्द करण्यासह स्थावर संपदा एजंट विरुद्ध आवश्यक ती कारवाई करता येईल.

दिनांक :

ठिकाण :

प्राधिकृत अधिकाऱ्याची स्वाक्षरी व शिक्का.
महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

जोडपत्र 'अ'

प्रवर्तक व वाटपग्राही यांच्यामध्ये करण्यात

यावयाच्या करारनाम्याचा आदर्श नमुना

(नियम १० (१) पहा)

स्पष्टीकरणात्मक टीप

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

करारनाम्याचा आदर्श नमुना

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

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

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

किंवा

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

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

किंवा

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

किंवा

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

आणि

(पुढील गोष्टीदेखील विनिर्दिष्ट करा :-

(एक) उक्त संपदेस बाधक असणाऱ्या कोणत्याही प्रसंविदा,

(दोन) उक्त मालमत्तेशी निगडित असलेले कोणतेही अडथळे,

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

(चार) उक्त मालमत्तेवरील बेकायदेशीर अतिक्रमणाचा तपशील,

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

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

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

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

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

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

“इमारत” असा निर्देश केला आहे.) वाटपग्राहीस देऊ केलेला आहे;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (.....) (एकूण मोबदल्याच्या ४५ टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)
- (तीन) उक्त वेश्म स्थित आहे ज्या इमारतीत किंवा विंगमध्ये पोडीयम आणि स्टिल्टसह तिच्या स्लॅब पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकास, द्यावयाची रक्कम रु...../ (.....) (एकूण मोबदल्याच्या ७० टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल).
- (चार) उक्त वेश्मिकेच्या भिंती, अंतर्गत गिलावा, दरवाजे व खिडक्यांचे काम झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रक्कम रु...../ (.....) (एकूण मोबदल्याच्या ७५ टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल).
- (पाच) उक्त वेश्मिकेच्या मजल्याच्या स्तरावरील स्वच्छताविषयक जुळण्या, जिने, उद्वाहन कूप, सभाकक्ष पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रक्कम रु.-----/- (-----) (एकूण मोबदल्याच्या ८० टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)
- (सहा) उक्त वेश्म ज्या इमारतीत किंवा विंगमध्ये स्थित आहे तिच्या जलरोधकांसह बाहेरील नळकाम, बाहेरुन गिलावा, उद्वाहने, गच्ची याची कामे पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रक्कम रु.-----/- (-----) (एकूण मोबदल्याच्या ८५ टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)
- (सात) उक्त वेश्म जेथे स्थित आहे त्या इमारतीमधील किंवा विंग मधील उद्वाहने, पाण्याचे पंप, विद्युत जोडणी, इलेक्ट्रो, यांत्रिकी व पर्यावरणीय आवश्यकता, प्रवेशमार्ग, सभाकक्ष, जोत्याचे संरक्षण, अंगभूत क्षेत्राची फरसबंदी, विक्रीच्या करारामध्ये विहित करण्यात येतील अशा इतर सर्व आवश्यकता पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रक्कम रु.-----/- (-----) (एकूण मोबदल्याच्या ९५ टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल)
- (आठ) भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र मिळाल्यावर किंवा मिळाल्यानंतर वाटपग्राहील्या वेश्मिकेचा ताबा सोपवतेवेळी राहिलेली रक्कम रु.-----/- (-----)
- १ (ड) वरील एकूण किंमत ही (वेश्म / प्लॉट) चा ताबा सोपवतेवेळीच्या दिनांकापर्यंत (प्रवर्तकाद्वारे प्रकल्पाच्या बांधकामाशी व चालू कामाशी संबंधित आकारण्यात येणारे मूल्यवर्धित कर,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- २.२ मुदत हे प्रवर्तक तसेच वाटपग्राही व्यक्तीचे मूलतत्त्व आहे. प्रवर्तक, प्रकल्प पूर्ण करण्याकरिता आणि वाटपग्राही व्यक्तीस (वेश्म / भूखंड) आणि भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र किंवा यथास्थिति, दोन्ही प्राप्त झाल्यानंतर, वाटपग्राही व्यक्तीच्या संघाला सामाईक क्षेत्रे सोपविण्यासाठी, आखून दिलेल्या वेळापत्रकास बांधील असेल. त्याचप्रमाणे, वाटपग्राही व्यक्ती, हप्त्याचे आणि यात यापुढील खंड (१) (क) मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे त्याचवेळी प्रवर्तकाकडून बांधकाम पूर्ततेच्या अधीन राहून, कराराअन्वये त्याला किंवा तिला देय असणा-या इतर रकमांचे वेळेवर प्रदान करील आणि इतर आबंधने भागवील. ("प्रदानार्थ योजना")
३. प्रवर्तक याद्वारे घोषित करीत आहे की, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात आजपर्यंतचे उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक हे केवळ ----- चौरस मीटर आहे आणि प्रवर्तक, अधिमूल्याचे प्रदान केल्यावर उपलब्ध, ----- विकास हक्काच्या हस्तांतरणाचा किंवा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ उठवून चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा किंवा विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे विविध योजना राबवून प्रोत्साहनपर चटई क्षेत्र निर्देशांक म्हणून उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा किंवा उक्त प्रकल्पाला लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या फेरबदलावर भविष्यात उपलब्ध असलेल्या अपेक्षित वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकावर आधारित वापर करण्याचे नियोजन करीत आहे. प्रवर्तक, उक्त प्रकल्पामध्ये प्रकल्पाच्या जमिनीवर त्याच्याकडून वापरावयाचा प्रस्तावित केलेला ----- चटई क्षेत्र निर्देशांक उघड करीत आहे. आणि वाटपग्राही व्यक्ती, प्रस्तावित बांधकामावर आधारित उक्त वेश्माची खरेदी करण्याचे आणि प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर करून आणि घोषित प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक हा केवळ प्रवर्तकाचा आहे असे समजून प्रवर्तकाकडून करावयाच्या वेश्मांची विक्री करण्याचे मान्य करीत आहे.

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

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

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

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

५. प्रवर्तकाने उक्त इमारतीत व वेश्मामध्ये पुरवावयाच्या संबंधातील खिळण्या व जोडण्या आणि स्वच्छताविषयक जोडण्या आणि नाममुद्रा किंवा किंमतीची मर्यादा (बिगरनाममुद्रित असल्यास) त्यांच्या तपशिलासह एक किंवा अधिक उद्वाहने यांसारख्या सोयीसुविधा यासोबत जोडलेल्या जोडपत्र "ड" मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या आहेत.
६. प्रवर्तक, वाटपग्राही व्यक्तीला दिनांक -----, २०-रोजी किंवा त्यापुर्वी वेश्माचा ताबा देईल, जर प्रवर्तक आणि त्याचा अभिकर्ता उपरोक्त दिनांकापर्यंत त्याच्या आवाक्याबाहेरील कारणांमुळे वाटपग्राही व्यक्तीस वेश्माचा ताबा देण्यास कसूर करीत असेल किंवा हयगय करीत असेल तर, प्रवर्तकाने रक्कम मिळाल्याच्या दिनांकापासून व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याच्या दिनांकापर्यंत यातील वरील खंड ४.१ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे त्याच व्याजदराने, प्रवर्तक, वेश्माच्या संबंधात वाटपग्राही व्यक्तीकडून अगोदरच मिळालेल्या रकमेचा मागणीवरून परतावा करण्यास जबाबदार असेल.

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

(एक) युध्द, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती;

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

- ७.१ ताबा घेण्यासाठी कार्यपध्दती :- प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र * मिळविल्यावर, आणि करारानुसार वाटपग्राहीने केलेल्या प्रदानानुसार अशी नोटीस दिल्याच्या दिनांकापासून ३ (तीन) महिन्यांच्या आत करावयाच्या या करारनाम्याच्या अटीनुसार, वाटपग्राहीला [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा लेखी स्वरूपात देऊ करील आणि प्रवर्तक, वाटपग्राहीला [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा देईल. प्रवर्तक, त्यांच्या वतीने, कोणत्याही तरतुदींची, औपचारिक बाबींची, कागदपत्रांची, पूर्तता करण्यात कसूर झाल्यास वाटपग्राहीची क्षतिपूर्ती करण्याचे मान्य करीत आहे व हमी देत आहे. वाटपग्राही, प्रवर्तकाने किंवा यथास्थिति, वाटपग्राहीच्या संघाने निर्धारित केलेले देखभाल खर्च प्रदान करण्याचे मान्य करीत आहे (आहेत). प्रवर्तक, प्रकल्पाचे भोगवटा प्रमाणपत्र * मिळाल्याच्या दिनांकापासून ७ दिवसांच्या आत, त्याच्या वतीने, वाटपग्राहीला लेखी स्वरूपात ताबा देऊ करील.
- ७.२ वाटपग्राही, प्रवर्तकाने, उक्त वेश्म, वापरासाठी व भोगवटा करण्यासाठी तयार आहेत असे कळविणारी लेखी नोटीस वाटपग्राहीला दिल्यापासून १५ दिवसांच्या आत, वेश्माचा ताबा घेईल.
- ७.३ [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा घेण्यात वाटपग्राहीने कसूर करणे : खंड ८.१ नुसार, प्रवर्तकाकडून लेखी सूचना प्राप्त झाल्यावर, वाटपग्राही, या करारनाम्यात विहित केल्याप्रमाणे आवश्यक ती क्षतिपूर्ती, हमी व असे अन्य दस्ताऐवज करून दिल्यावर प्रवर्तकाकडून [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा घेईल, आणि प्रवर्तक, वाटपग्राहीला [वेश्माचा/भुखंडाचा] ताबा देईल. जर वाटपग्राहीने खंड ८.१ मध्ये तरतूद केलेल्या मुदतीत ताबा घेण्यात कसूर केल्यास, असा वाटपग्राही, लागू असेल त्याप्रमाणे देखभाल खर्च प्रदान करण्यास नियमितपणे पात्र असेल.
- ७.४ जर वाटपग्राहीला वेश्माचा ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत, वेश्मामध्ये किंवा ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा त्यामध्ये वापरलेल्या

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

८. वाटपग्राही, * निवास / कोणताही उद्योग किंवा व्यवसाय चालविण्यासाठी कार्यालय / प्रदर्शन कक्ष / दुकान / गोदाम (* लागू नसेल ते खोडा) याच प्रयोजनासाठी केवळ वेश्माचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा वापर करील अथवा त्याचा वापर करण्यास परवानगी देईल. वाटपग्राही, त्याची मालकी असलेले वाहन ठेवण्याच्या किंवा उभे करण्याच्या प्रयोजनासाठीच केवळ मोटारघराच्या किंवा वाहनतळाच्या जागेचा वापर करील.
९. वाटपग्राही, इमारतीमधील वेश्मिकांच्या इतर वाटपग्राहीसह (वाटपग्राहींसह) प्रवर्तक ठरवील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यामध्ये व तिची नोंदणी करण्यामध्ये सहभागी होईल आणि या प्रयोजनार्थ, प्रस्तावित संस्थेच्या उप-विधिसह नोंदणी आणि / किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज आणि संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन करण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यांवर वेळोवेळी सही करील व ते करून देईल आणि प्रवर्तकाला वाटपग्राहीच्या सामाईक संघाची नोंदणी करणे शक्य व्हावे म्हणून, प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस दस्तऐवज पाठविल्यापासून सात दिवसांच्या आत ते यथोचितरीत्या भरील, त्यावर सही करील आणि ते प्रवर्तकाकडे परत पाठवील. यथास्थिति सहकारी संस्था किंवा

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

- ९.१ प्रवर्तक, संस्था किंवा मर्यादित कंपनीच्या नोंदणीपासून तीन महिन्यांच्या आत, पूर्वी म्हटल्याप्रमाणे, ज्यात उक्त संरचनेतील, विक्रेता / पट्टाकार / मूळ मालक प्रवर्तक किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क हे हितसंबंध संस्था किंवा मर्यादित कंपनीकडे हस्तांतरित करील.
- ९.२ प्रवर्तक, संस्था किंवा मर्यादित कंपनीचा संघ, शिखर संस्था यांच्या नोंदणीपासून तीन महिन्यांच्या आत, पूर्वी म्हटल्याप्रमाणे, ज्या जमिनीवर बहुविध विभाग किंवा इमारती बांधल्या आहेत अशा प्रकल्पाच्या जमिनीचे विक्रेता / पट्टाकार / मूळ मालक / प्रवर्तक आणि / किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क, संघ/ शिखर संस्था यांच्याकडे हस्तांतरित करील.
- ९.३ सदनिका वापरण्यासाठी किंवा तिचा ताबा घेण्यासाठी तयार आहे अशा प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहीस देण्यात आलेल्या लेखी नोटीशीनंतर १५ दिवसांच्या आत, वाटपग्राही, प्रकल्पाची जमीन व इमारत/इमारती या संबंधातील स्थानिक कर, सुधार शुल्क किंवा संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे करावयाची अशी इतर वसुली आणि/किंवा शासकीय पाणी शुल्क, वीमा, सामाईक प्रकाशव्यवस्था दुरुस्ती आणि देयक वसूल करणाऱ्या व्यक्तींचे वेतन, चौकीदार, सफाईगार यांचे वेतन आणि इतर सर्व आवश्यक खर्च आणि प्रकल्पांच्या जमीन आणि इमारत/इमारती यांच्या व्यवस्थापन व परिरक्षणाचा अनुषंगीक खर्च यासंबंधात खर्चाच्या प्रमाणातील हिस्सा (अर्थात सदनिकाच्या तळक्षेत्राच्या प्रमाणात) प्रदान करण्यास पात्र असेल. संस्था किंवा मर्यादित कंपनी स्थापन होईपर्यंत व इमारतीचे/इमारतींची संरचना त्यांच्याकडे हस्तांतरित करण्यापर्यंत वाटपग्राही, निर्धारित केल्याप्रमाणे देयकांचा प्रमाणातील हिस्सा प्रवर्तकाला प्रदान करील, वाटपग्राही यासाठीही सहमत असेल की,

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

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

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

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

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

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

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

आणि

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

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

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

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

१३. प्रवर्तकाचे प्रतिनिधित्व आणि आश्वासने :

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

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

- (दोन) प्रवर्तकाकडे प्रकल्पाचा विकास करण्याचा कायदेशीर हक्क आहे व त्यास सक्षम प्राधिकरणाकडून आवश्यक त्या मान्यता घेतलेल्या आहेत आणि प्रकल्पाचा विकास करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी आवश्यक त्या मान्यता घेईल.
- (तीन) मालकी हक्क अहवालामध्ये प्रकट केलेल्या भाराव्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमिनीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार नाही.
- (चार) मालकी हक्क अहवालात प्रकट केलेल्या व्यतिरिक्त प्रकल्पाच्या जमिनीच्या किंवा प्रकल्पाच्या बाबतीत कोणत्याही न्यायालयात कोणताही वाद प्रलंबित नाही.
- (पाच) प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या आणि उक्त इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने दिलेल्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने वैध आणि विद्यमान आहेत. कायद्याची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून ते मिळविण्यात आले आहेत. याशिवाय प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि उक्त जमिनीच्या व उक्त इमारतीच्या/भागाच्या बाबतीत सक्षम प्राधिकरणाने द्यावयाच्या सर्व मान्यता, लायसने व परवाने कायद्याची रीतसर प्रक्रिया अनुसरून मिळविले जातील आणि, प्रकल्पाच्या, प्रकल्प जमिनीच्या इमारतीच्या/भागाच्या (विंग) व सामाईक क्षेत्राच्या संबंधात सदैव लागू असलेल्या सर्व कायदांचे पालन केले जाईल.
- (सहा) प्रवर्तकाला, सदर करारनामा करण्याचा हक्क असेल आणि ज्याद्वारे, यामध्ये निर्माण झालेल्या वाटपग्राहीच्या हक्कास, मालकी हक्कास व हितसंबंधास बाधा पोहोचेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करणार नाही किंवा करण्याचे टाळणार नाही.
- (सात) प्रवर्तक, ज्यामुळे या करारनाम्याखालील वाटपग्राहीच्या हक्कांस कोणत्याही रीतीने, बाधा पोहोचेल असा प्रकल्प उक्त (वेश्म/भूखंड) यांसह, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या संबंधात, कोणत्याही व्यक्तीशी किंवा पक्षाशी विक्रीचा कोणताही करारनामा आणि /किंवा विकास करारनामा किंवा अन्य कोणताही करारनामा व्यवस्था करणार नाही.

- (आठ) प्रवर्तक अशी पुष्टी देत आहे की, या करारनाम्यात योजिलेल्या रीतीने, वाटपग्राहीला उक्त (वेश्माची/भूखंडाची) विक्री करण्यापासून ज्या कोणत्याही असेल अशा कोणत्याही रीतीने निर्बंधित केलेले नाही.
- (नऊ) प्रवर्तक, वाटपग्राहीच्या संघास संरचनेचे अभिहस्तांतरण पत्र करून देते वेळी, वाटपग्राहीच्या संघाकडे संरचनेच्या सामाईक क्षेत्रांचा कायदेशीर, रिक्त, शांततापूर्ण, प्रत्यक्ष ताबा सुपूर्द करील.
- (दहा) प्रवर्तकाने उक्त प्रकल्पाच्या बाबतीत, सक्षम प्राधिकरणांस प्रदेय असलेले जे कोणतेही असतील अशी अविवादित शासकीय देणी, दर, आकार व कर आणि इतर रकमा, कर आकारणी, कर लादणी, अधिमूल्ये, नुकसानभरपाई आणि/किंवा शास्ती व इतर अदत्त रकमा यथोचितपणे प्रदान केल्या आहेत आणि नियमितपणे प्रदान करील व चुकत्या करील.
- (अकरा) मालकी हक्क अहवालामध्ये उघड केलेले असेल त्याखेरीज, प्रवर्तकास, प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि/किंवा प्रकल्पाच्या संबंधात, शासनाकडून किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडून किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा कोणत्याही कायदेमंडळाच्या अधिनियमिती, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना याद्वारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहणाच्या कोणत्याही नोटीसीसह कोणतीही नोटीस मिळालेली नाही किंवा प्रवर्तकावर बजावलेली नाही.
१४. वेश्म ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तींना एकत्रित आणण्याच्या हेतूने वाटपग्राही/वाटपग्राही किंवा तो/ती स्वतः ते/त्या स्वतः याद्वारे प्रवर्तकासोबत पुढीलप्रमाणे प्रसंविदा करतील:-
- (एक) ज्या तारखेस वेश्माचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून वेश्म वाटपग्राही स्वतःच्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवणे आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये जी नियम, विनियम किंवा उप-विधी या विरुद्ध असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला कोणतीही बाधा पोहचविणार नाही अथवा आवश्यक

असल्यास स्थानिक प्राधिकरणांच्या मान्यतेशिवाय, ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा खुद्द वेश्मामध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही/फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

(दोन) ज्या वस्तू जोखमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादाय स्वरूपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहेत की ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील अशा वस्तूंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधित स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तूंचा वेश्मामध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशद्वारासह ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीचा जिना, सामाईक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याचा संभव असेल असे जड पुडके (पॅकेजेस) वाहून नेताना काळजी घेईल आणि ज्या इमारतीत वेश्म आहे त्या इमारतीला किंवा वेश्माला वाटपग्राहीच्या निष्काळजी पणामुळे किंवा कसूरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहचेल तर त्याबाबतीत वाटपग्राही उल्लंघनाच्या परिणामांस जबाबदार असेल.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

१७. प्रवर्तक गहाण अथवा भार आकारणार नाही.

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

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

१८. बंधनकारक परिणाम

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

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

१९. संपूर्ण करार :-

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

२०. सुधारणा करण्याचा अधिकार :-

या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमतीनेच केवळ सुधारणा करता येईल.

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

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

२२. अनेकविधता :-

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

२३. करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिस्साची गणना करण्याची पध्दत :-
- या करारात जेथे जेथे वाटपग्राही व्यक्तींनी प्रकल्पातील अन्य वाटपग्राही व्यक्तींशी (व्यक्तींशी) समान कोणतेही प्रदान करणे विनिर्दिष्ट केली असेल तेथे तेथे प्रकल्पातील सर्व (वेश्म / भूखंड) याच्या एकूण फरसबंद असलेले (वेश्माचे / भूखंडाचे) जे फरसबंद क्षेत्र असेल अशा क्षेत्राच्या प्रमाणात असेल.
२४. अतिरिक्त हमी :-
- दोन्ही पक्षकार मान्य करीत आहेत की, या कराराच्या तरतुदी किंवा यामध्ये पूर्वकल्पित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक करण्यासाठी वाजवीरित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे, यामध्ये विशेषतः तरतूद करण्यात आलेले विलेख निष्पादित करतील, ते अभिस्वीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि अशा इतर कार्यवाही करतील किंवा या अन्वये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहारास अनुलक्षून याअन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरित करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपूर्ण करतील.
२५. निष्पादनाचे ठिकाण :-
- प्रवर्तकाकडून त्याच्या प्राधिकृत अधिकाऱ्याने प्रवर्तकाच्या कार्यालयामध्ये किंवा प्रवर्तक आणि वाटपग्राही व्यक्ती यांच्यामधील परस्पर सहमती अशा ठिकाणी देण्यात येईल. केवळ या कराराचे निष्पादन केल्यावर या कराराचे निष्पादन पूर्ण करण्यात येईल आणि वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांनी करार यथोचितरित्या ----- मध्ये निष्पादित केल्यानंतर, त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची उपनिबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणून हा करार ----- या ठिकाणी निष्पादित करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.
२६. वाटपग्राही व्यक्ती आणि / किंवा प्रवर्तक नोंदणी अधिनियमात विहित केलेल्या कालमर्यादेत नोंदणीच्या योग्य नोंदणी कार्यालयामध्ये हा करार तसेच भाडेपट्ट्याचे अभिहस्तांतरणपत्र /

अभिहस्तांकनपत्र सादर करील आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहिल आणि त्याचे निष्पादन दाखल करून घेईल.

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

वाटपग्राही व्यक्तीचे नाव :-----

वाटपग्राही व्यक्तीचा पत्ता :-----

प्रवर्तकाचे नाव : मे.-----

प्रवर्तकाचा पत्ता :-----

अधिसूचित ई-मेल आयडी-----

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

२८. संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती :-

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

२९. मुद्रांक शुल्क व नोंदणी :-

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

३०. विवाद ठराव :-

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

३१. नियामक कायदा :-

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

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

उपरिनिर्दिष्ट पहिली अनुसूची

पूर्ण मालकीच्या / भाडेपट्ट्याच्या जमिनीचे वर्णन व इतर सर्व तपशील.

उपरिनिर्दिष्ट दुसरी अनुसूची

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

उपरितामित वाटपग्राही : (संयुक्त खरेदीदारांसह)

येथे स्वाक्षरित
केलेले पासपोर्ट
आकाराचे
छायाचित्र
चिकटवावे.

येथे स्वाक्षरित
केलेले पासपोर्ट
आकाराचे
छायाचित्र
चिकटवावे.

(१) -----

(२) ----- यांनी,

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

१. नाव -----

२. सही -----

१. नाव -----

२. सही -----

उपरिनामित, प्रवर्तक

(१) -----

(२) ----- यांनी,

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

(१) -----

(२) -----

प्रवर्तक,

(१) -----

(अधिकृत स्वाक्षरी) साक्षीदार :

नाव :

स्वाक्षरी :

कृपया, छायाचित्र
चिकटवावे व
छायाचित्रावर
स्वाक्षरी करावी.

नाव :

स्वाक्षरी :

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

अनुसूची "अ"

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

अनुसूची "ब"

वेश्माच्या तळजमिनीचा आराखडा

जोडपत्र - अ

न्यायवादी : अधिवक्त्याचे नाव,

पत्ता :

दिनांक :

क्रमांक :

संदर्भ :

मालकी हक्क अहवाल

मालकी हक्क अहवालाचा तपशील

----- कडे निर्दिष्ट केलेली वरील अनुसूची

(मालमत्तेचे विवरण)

ठिकाण :

दिनांक : दिनांक

स्वाक्षरी

न्यायवादी / अधिवक्ता यांची स्वाक्षरी

जोडपत्र - ब

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

जोडपत्र - क - १

(संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केल्याप्रमाणे, अभिन्यासाच्या आराखड्यांच्या स्वप्रमाणित प्रती)

जोडपत्र - क- २

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

जोडपत्र - ड

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

जोडपत्र - इ

(वेश्मासाठी असलेल्या विनिर्दिष्ट बाबी व सोयीसुविधा)

जोडपत्र- फ

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने दिलेल्या प्रकल्पाच्या नोंदणी प्रमाणपत्राची स्वप्रमाणित प्रत.

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

मला प्राप्त झाली.

प्रवर्तक

महाराष्ट्र राज्याचे राज्यपाल यांच्या आदेशाने व नावाने,

रा. को. धनावडे,
शासनाचे उप सचिव.

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:-

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 on website) Rules, 2017.

(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.

2. **Definition:** - (1) In these rules, unless the context otherwise requires,—

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

(b) “Annexure” means an annexure appended to these rules;

(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;

(d) “Appellate Tribunal” means the Maharashtra Real Estate Appellate Tribunal established under the sub-section (1) of section 43 and shall include its benches;

(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;

(f) “authenticated copy” shall mean a self-attested copy of any document required to be provided by any person under these rules;

(g) " authorised representative" means a person duly authorised by a party to a proceeding to present Application or to appear or plead on his behalf before the Authority or Appellate Tribunal;

(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;

(j) "Covered parking space" means an enclosed or covered area as approved by the Competent Authority as per the applicable Development Control Regulations for parking of vehicles of the allottees which may be in basements and/or stilt and/or podium and/or space provided by mechanised parking arrangements but shall not include a garage and/or open parking;

(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;

(l) "Form" means the forms appended to these Rules;

(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

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;

(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;

(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 (1) 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;

(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 (l) of sub-section (2) of section 4;

(b) cost of construction in real estate project for the purposes of sub-clause (D) of clause (l) 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 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.

(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 ongoing 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:

Provided further that, at the end of ninety days from the date of notification of section 3 of the Act, the promoter shall not advertise, market, book, sell or offer for sale or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building 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 (1) 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 (1) 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

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;

(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

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

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.

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

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, alongwith 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.

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 year 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;

(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 rupees ten 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 the promoter under 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) upon the registration of a real estate agent as per section 9 read with sub-rule

(1) of Rule 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 there under, 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.

(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 Registration of real 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.

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 there under, 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—

- (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.

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;

(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.

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.)

- (iii) PAN No. _____;
- (iv) Name and address of the bank or banker with which account in terms of section 4 (2)(I)(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

applicable for the for the real estate project 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 works 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 works 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, 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 Promoter 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 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.
- (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

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 built up 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

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 per cent 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 per cent 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.

OR

(ii) 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.

5. That the amounts from the separate account shall be withdrawn in accordance with Rule 5
6. That I / the promoter shall get the accounts audited within six months after the end of every financial year by a practicing Chartered Accountant, and shall produce a

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 promoter 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 _____ ;

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 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 Rule 9;
- (iii) The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule 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 (1) 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 promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
 - (vi) That the promoter 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

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

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

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 schedule 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 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.

(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

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;

- (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,

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:

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:-

- (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)

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.

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

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 betweenhaving address athereinafter referred to as "the Promoter of the One Part and (.....) having address athereinafter referred to as " the Allottee" (.....) of the Other Part.

WHEREAS by an Agreement/Conveyance datedday of20..... 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 of20..... 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

WHEREAS by an Agreement datedday 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 Promoter development 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 First Schedule hereunder written (hereinafter referred to as "the project 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 of the 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 are proposed 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 the Promoters 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 the Promoter has proposed to construct on the project 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

AND WHEREAS the Promoter has entered into a standard Agreement with an Architect registered with the Council of Architects and such Agreement is as per the 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

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. onfloor 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.____;

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 admeasuring 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 Allottee covered parking spaces bearing Nos ____ situated at _____ Basement and/or stilt and /or ____podium being constructed in the layout for the consideration of Rs. _____/-.
- 1(b) The total aggregate consideration amount for the apartment including garages/covered parking spaces is thus Rs. _____/-

- 1(c) The Allottee has paid on or before execution of this agreement a sum of Rs _____ (Rupees _____ only) (not exceeding 10% of the total consideration) as advance payment or application fee and hereby agrees to pay to that Promoter the balance amount of Rs(Rupees) in the following manner :-
- i. Amount of Rs...../-(.....) (not exceeding 30% of the total consideration) to be paid to the Promoter after the execution of Agreement
 - ii. Amount of Rs...../-(.....) (not exceeding 45% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the Plinth of the building or wing in which the said Apartment is located.
 - iii. Amount of Rs...../-(.....) (not exceeding 70% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the slabs including podiums and stilts of the building or wing in which the said Apartment is located.
 - iv. Amount of Rs...../-(.....) (not exceeding 75% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the walls, internal plaster, floorings doors and windows of the said Apartment.
 - v. Amount of Rs...../-(.....) (not exceeding 80% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the Sanitary fittings, staircases, lift wells, lobbies upto the floor level of the said Apartment.
 - vi. Amount of Rs...../-(.....) (not exceeding 85% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the external plumbing and external plaster, elevation, terraces with waterproofing, of the building or wing in which the said Apartment is located..
 - vii. Amount of Rs...../-(.....) (not exceeding 95% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the lifts, water pumps, electrical fittings, electro, mechanical and environment requirements, entrance lobby/s, plinth protection, paving of areas appertain and all other requirements as may be prescribed in the Agreement of sale of the building or wing in which the said Apartment is located.
 - viii. Balance Amount of Rs...../-(.....) against and at the time of handing over of the possession of the Apartment to the Allottee on or after receipt of occupancy certificate or completion certificate.
- 1(d) The Total Price above excludes Taxes (consisting of tax paid or payable by the Promoter by way of Value Added Tax, Service Tax, and Cess or any other similar taxes which may be levied, in connection with the construction of and carrying out the Project payable by the Promoter) up to the date of handing over the possession of the [Apartment/Plot].
- 1(e) The Total Price is escalation-free, save and except escalations/increases, due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority Local Bodies/Government from time to time. The Promoter undertakes and

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.

- 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.

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 Apartment as are set out in Annexure 'E', annexed hereto.
6. The Promoter shall give possession of the Apartment to the Allottee on or before..... day of20____. 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 of fulfilment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee agree(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:

- 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

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

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;

- 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 undisputed 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

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 chisel or in any other manner cause damage to columns, beams, walls, slabs or RCC, Pardis 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.

- 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.

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 out goings, 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 delivers 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) fails 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

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 in so far 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

to effectuate the provisions of this Agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to be created or transferred hereunder or pursuant to any such transaction.

25. PLACE OF EXECUTION

The execution of this Agreement shall be complete only upon its execution by the Promoter through its authorized signatory at the Promoter's Office, or at some other place, which may be mutually agreed between the Promoter and the Allottee, in

_____ after the Agreement is duly executed by the Allottee and the Promoter or simultaneously with the execution the said Agreement shall be registered at the office of the Sub-Registrar. Hence this Agreement shall be deemed to have been executed at _____.

26. The Allottee and/or Promoter shall 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 the Promoter will attend such office and admit execution thereof.

27. That all notices to be served on the Allottee and the Promoter as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee or the 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 the promoter to inform each other of any change in address subsequent to the execution of this Agreement in the above address by Registered Post failing which all communications and letters posted at the above address shall be deemed to have been received by the promoter or the Allottee, as the case may be.

28. JOINT ALLOTTEES

That in case there are Joint Allottees all communications shall be sent by the

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 settled 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

Allottee: (including joint buyers)

(1) _____

(2) _____

At _____ on _____

Please affix
photograph
and sign

across the
photograph

Please affix
photograph
and sign

across the
photograph

in the presence of WITNESSES:

1. Name _____
Signature _____

2. Name _____
Signature _____

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED

Promoter:

(1) _____

(Authorized Signatory) WITNESSES:

Name _____

Signature _____

Name _____

Signature _____

Please affix
photograph
and sign
across the
photograph

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) ALONG WITH 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. :

Title Report

Details of the Title Report

The Schedule Above Referred to
(Description of property)

Place:

Datedday of 20.....

(Signed)

Signature of Attorney-at-Law/Advocate

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.