**इमारतीच्या बांधकामासाठी मालक आणि बिल्डर यांच्यातील कराराचा फॉर्म**

हा करार ...................... येथे झाला. या .................. 2000 च्या दिवशी श्री ........... दरम्यान ............. एस/ ओ ...................... .................................. चे रहिवासी , भागीदारी कायदा, 1932 अंतर्गत नोंदणीकृत आणि ...... येथे नोंदणीकृत कार्यालय असलेली भागीदारी फर्म, एक भाग आणि मेसर्स एबीसी बिल्डर्स अँड कॉन्ट्रॅक्टर्सचे त्याचे वारस, कायदेशीर प्रतिनिधी, एक्झिक्युटर्स आणि प्रशासक) यांचा समावेश असल्याचे मानले जाईल. ........... (यापुढे 'बिल्डर' म्हणून संबोधले जाणारे अभिव्यक्ती जोपर्यंत संदर्भ किंवा त्याचा अर्थ विपरित असल्याशिवाय, त्या फर्मच्या प्रत्येक भागीदाराचा, हयात असलेला किंवा वाचलेले किंवा इतर भागाच्या शेवटच्या वाचलेल्यांचे कायदेशीर प्रतिनिधी, निष्पादक किंवा प्रशासक.

जेथे प्रथम पक्ष म्हणून जमीन मोजणीच्या भूखंडाचा मालक आहे .................... चौ . मीटर बेअरिंग प्लॉट नं. ........... सिटी सर्व्हे क्र. ...................... खसरा क्र. ..... ................ स्थित आहे , खोटे बोलणे आणि असणे ................... तहसील आणि जिल्हा ... ................... ( यापुढे "जमिनीचा भूखंड" म्हणून संदर्भित) आणि त्या जमिनीच्या भूखंडावर घर बांधण्याची इच्छा आहे. आणि पहिल्या पक्षाने श्री ................. यांची वास्तुविशारद म्हणून नियुक्ती केली आहे आणि उक्त वास्तुविशारदाने उक्त अभिप्रेत घराचे आराखडे, रेखाचित्रे आणि उंची तयार केली आहे आणि करावयाची कामे आणि साहित्य.

आणि जिथे दुसरा पक्ष मोठा कंत्राटदार आहे आणि मोठ्या इमारतींच्या बांधकामाचा मोठा अनुभव आहे आणि त्यांनी या भूखंडावर घर बांधण्याचे मान्य केले आहे.

**आता हे खालीलप्रमाणे पक्षांद्वारे आणि त्यांच्यात सहमत आहे:**

१.             बांधकाम व्यावसायिक जमिनीच्या उक्त भूखंडावर वास्तुविशारदाने तयार केलेल्या योजना, रेखाचित्रे, वैशिष्ट्य आणि उंची यांच्याशी सुसंगतपणे इमारत बांधतील जी येथे संलग्न केली गेली आहे आणि परिशिष्ट अ म्हणून चिन्हांकित केली गेली आहे, उत्कृष्ट दर्जाच्या आणि अत्यंत भरीव सामग्रीसह. आणि वास्तुविशारदाच्या समाधानाप्रमाणे काम करणारा.

2.             याद्वारे बांधकाम व्यावसायिकांनी या भेटवस्तूंच्या अंमलबजावणीच्या पंधरा दिवसांच्या आत बांधकाम सुरू करण्याचे वचन दिले आहे आणि तारखेपासून .................... महिन्यांपूर्वी किंवा त्यापूर्वी बांधकाम पूर्ण करा. या भेटवस्तूंची अंमलबजावणी ................................ महानगरपालिकेने रीतसर मंजूर आणि मंजूर केलेल्या योजनांनुसार. .. आणि विनिर्देश आणि अटी खालील परिशिष्ट अ मध्ये नमूद केल्या आहेत.

3.             जर बांधकाम व्यावसायिकांनी पूर्वगामी तरतुदीमध्ये नमूद केलेल्या कालावधीत हे काम पूर्ण करण्यात अयशस्वी झाल्यास, बांधकाम व्यावसायिकांनी, मालकाच्या पर्यायावर, परंतु मालकाच्या कायद्याखालील इतर अधिकारांना आणि यातील इतर तरतुदींशी पूर्वग्रह न ठेवता, मोजलेले लिक्विडेटेड नुकसान भरावे. रु .......... प्रतिदिन दराने (परंतु या कराराअंतर्गत मालकाने देय एकूण कराराच्या रकमेच्या कमाल २% च्या अधीन) कामे बांधकाम व्यावसायिक याद्वारे विशेषत: सहमती देतात आणि या कराराच्या अटींनुसार बिल्डरांना देय आणि देय असलेल्या पेमेंटच्या कोणत्याही हप्त्यातून, जर असेल तर, अशी लिक्विडेटेड हानी कमी करण्यासाठी मालकाला अधिकृत करतात .

4.             मालक बिल्डर्सना रु .............. ची रक्कम देईल ज्यापैकी बिल्डर्सनी केलेल्या खर्चाची पूर्तता करण्यासाठी पुरेशी रक्कम मालकाने आठवड्याला बिल्डर्सना भरावी. वास्तुविशारदाने तपासलेल्या आणि प्रमाणित केलेल्या कामात वापरलेल्या साहित्याचा आदर, पहिल्या मजल्यापर्यंतचे काम पूर्ण झाल्याचे वास्तुविशारदाच्या प्रमाणपत्रावर रु ........., पुढील रक्कम रु . ......... दुसऱ्या मजल्यापर्यंतचे काम पूर्ण झाल्याचे वास्तुविशारदाच्या प्रमाणपत्रावर आणि वास्तुविशारदाने दिलेल्या प्रमाणपत्रावर उर्वरित रक्कम अदा केली जाईल की, करारानुसार ही कामे सर्व प्रकारे पूर्ण झाली आहेत. आणि बांधकाम व्यावसायिकांनी स्वखर्चाने आवारातील सर्व मचान, कुंपण, न वापरलेले साहित्य आणि कचरा काढून टाकला आणि साफ केला आणि बंगला वापरासाठी आणि राहण्यासाठी आणि तत्काळ व्यवसायासाठी योग्य बनवला आणि तयार केला. तथापि, या कराराअंतर्गत मालकाने देय असलेल्या एकूण कराराच्या रकमेच्या 5 टक्के समतुल्य रक्कम मालकाने राखीव रक्कम म्हणून ठेवली जाईल, जी उक्त बंगला हस्तांतरित केल्याच्या तारखेपासून 12 महिन्यांच्या कालावधीनंतर दिली जाईल. सर्व बाबतीत पूर्ण आणि व्यवसायासाठी योग्य. बांधकाम व्यावसायिक याद्वारे सहमत आहेत आणि 12 महिन्यांच्या कालावधीत आढळून आलेले किंवा आढळलेले सर्व दोष सुधारण्याचे वचन देतात. बांधकाम व्यावसायिकांना सूचित केल्याच्या तारखेपासून पंधरा दिवसांच्या आत निदर्शनास आणलेल्या दोषांची दुरुस्ती करण्यात किंवा मालकाने दर्शविलेल्या दोषांची दुरुस्ती करण्यास नकार दिल्यास, मालकास अशा इतर एजन्सीद्वारे अशा दोषांचे निराकरण करण्याचा अधिकार असेल. बांधकाम व्यावसायिकांच्या संपूर्ण खर्चावर आणि जोखमीवर योग्य समजणे आणि रिटेन्शन मनी वापरणे ; परंतु पुढे असे की, बांधकामातील दोष दूर करण्यासाठी मालकाने केलेले असे खर्च, शुल्क आणि खर्च भागवण्याकरता असे राखून ठेवलेले पैसे अपुरे पडत असल्यास, बांधकाम व्यावसायिकांनी मालकाने लेखी मागणी केल्याच्या ७ दिवसांच्या आत चांगले पैसे काढावेत. दोष, ज्यामध्ये अयशस्वी झाल्यास बांधकाम व्यावसायिकांना 15% वार्षिक दराने व्याजासह ते देण्यास जबाबदार असेल.

५.             मालकाने बांधकाम व्यावसायिकाचे नोकर, कर्मचारी, उप-कंत्राटदार आणि इतर सर्व व्यक्तींना आवारात मुक्त प्रवेश आणि बाहेर जाण्याची परवानगी द्यावी, जे कराराअंतर्गत कामे पार पाडण्यासाठी आवश्यक आहेत.

6.             या जागेत किंवा त्या ठिकाणी असताना कोणताही कर्मचारी, कामगार, नॉमिनी, निमंत्रित व्यक्तीला झालेल्या कोणत्याही दुखापतीमुळे बांधकाम व्यावसायिक सर्व दावे, नुकसान किंवा देय खर्चाच्या संदर्भात मालकाची भरपाई करतील. इमारतींचे कोणतेही नुकसान, ते तात्काळ लगतच्या असोत किंवा अन्यथा असोत आणि रस्ते, रस्ते, पदपथ, पूल किंवा मार्ग तसेच इमारतींना झालेले सर्व नुकसान आणि या कराराच्या अधीन असलेल्या कामासाठी देखील बिल्डर जबाबदार असतील. दंव, पाऊस, वारा किंवा हवामानाच्या इतर प्रतिकूलतेमुळे.

७.             जर बांधकाम व्यावसायिकांनी कराराचा त्याग केला किंवा काम सुरू करण्यात अयशस्वी झाल्यास किंवा या अटींमध्ये कोणत्याही कायदेशीर सबबीशिवाय कामाची प्रगती 14 दिवसांसाठी स्थगित केली, किंवा योग्य तत्परतेने कामे पुढे नेण्यात अयशस्वी झाल्यास आणि योग्य प्रगती करण्यात अपयशी ठरल्यास वास्तुविशारदाकडून लेखी नोटीस मिळाल्यानंतर साइटवरून साहित्य काढून टाकण्यात किंवा काम खाली खेचून बदलण्यात अयशस्वी ठरलेल्या वेळेत कामे पूर्ण करण्यास सक्षम करा वास्तुविशारद किंवा बांधकाम व्यावसायिकांना लेखी नोटीस दिल्यानंतर सात दिवसांपर्यंत या कराराद्वारे आवश्यक असलेल्या सर्व किंवा कोणत्याही कृती, साहित्य किंवा गोष्टींचे निरीक्षण आणि पालन करण्यात अयशस्वी झाल्यास किंवा त्याकडे दुर्लक्ष केल्यास किंवा तेच करा आणि वास्तुविशारद त्या परिणामासाठी मालकाला लेखी प्रमाणित करतो, त्यानंतर आणि वरीलपैकी कोणत्याही प्रकरणात मालक, पूर्वीची कोणतीही सूट असूनही, नंतर r या वास्तुविशारदामार्फत बांधकाम व्यावसायिकांना लेखी सात दिवसांची नोटीस देऊन बांधकाम व्यावसायिकांच्या बाजूने परवाना संपुष्टात आणणे आणि ते उर्वरित बांधकाम पूर्ण करण्याशी संबंधित आहे, परंतु त्यामुळे वास्तुविशारदाच्या अधिकारांवर परिणाम न करता, किंवा बांधकाम व्यावसायिकांच्या जबाबदाऱ्या आणि दायित्वे, जे संपूर्णपणे अंमलात राहतील जसे की हा करार निश्चित केला गेला नाही. आणि मालक त्याच्या नोकरांनी किंवा एजंटांद्वारे प्रवेश करू शकतो आणि जागेवर किंवा लगतच्या जमिनीत किंवा रस्त्यांवर पडलेले काम, साधने, मचान, शेड, यंत्रसामग्री, वीज, भांडी आणि साहित्य ताब्यात घेऊ शकतो आणि स्वतःच्या मालमत्तेप्रमाणेच वापरू शकतो. किंवा काम चालू ठेवण्यासाठी आणि पूर्ण करण्यासाठी स्वतःच्या नोकर आणि कामगारांद्वारे किंवा इतर कोणत्याही कंत्राटदार किंवा इतर व्यक्तीला काम पूर्ण करण्यासाठी नियुक्त करू शकतात आणि बांधकाम व्यावसायिक कोणत्याही प्रकारे अडथळा आणणार नाहीत किंवा कोणतीही कृती, बाब किंवा गोष्ट करू शकत नाहीत. अशा इतर कंत्राटदार किंवा इतर व्यक्ती किंवा कामे पूर्ण करण्यासाठी किंवा पूर्ण करण्यासाठी किंवा कामासाठी सामग्री आणि वनस्पती वापरण्यासाठी नियुक्त केलेल्या व्यक्तींना प्रतिबंधित करणे किंवा अडथळा करणे.

8.             उपरोक्त तरतुदीमध्ये नमूद केलेल्या पद्धतीने सदर कामे संपुष्टात आल्यावर, वास्तुविशारदाने बांधकाम व्यावसायिकांना त्यांचे अतिरिक्त साहित्य आणि प्लांट काढून टाकण्यासाठी लेखी नोटीस द्यावी आणि जर बांधकाम व्यावसायिकांनी सात दिवसांच्या कालावधीत तसे न केल्यास, त्यांच्याकडून ते मिळाल्यानंतर, मालक सार्वजनिक लिलावाद्वारे ते विकू शकतो आणि निव्वळ वसूल झालेल्या रकमेसाठी बिल्डर्सना क्रेडिट देऊ शकतो . यानंतर वास्तुविशारद हे निश्चित करेल आणि लेखी प्रमाणित करेल की, या इमारतीचे आणि मालकाने ताब्यात घेतलेल्या साहित्याच्या किमतीसाठी काय ( कोणतीही गोष्ट असल्यास) देय असेल किंवा देय असेल किंवा मालकाने दिलेला खर्च किंवा तोटा. पूर्ण करावयाच्या कामाची खरेदी करण्यासाठी मालकाला लावले जाईल आणि बिल्डर्सची देय असलेली रक्कम आणि त्यामुळे प्रमाणित केलेली रक्कम मालकाने बिल्डर्सना किंवा बिल्डर्सकडून मालकाला दिली जाईल, यथास्थिती, आणि वास्तुविशारदाचे प्रमाणपत्र पक्षांमधील अंतिम आणि निर्णायक असेल.

९.             वास्तुविशारदाकडून वेळोवेळी सूचना प्राप्त करण्यास सक्षम अभियंता नियुक्त करण्यास बिल्डर बांधील असतील, बांधकाम व्यावसायिकांच्या वतीने सर्व वाजवी वेळेत आणि वास्तुविशारदाने त्याला दिलेले सर्व निर्देश बांधकाम व्यावसायिकांना दिलेले आहेत असे मानले जाईल.

10.          मालक किंवा त्याच्या प्रतिनिधींना बांधकाम कामाच्या प्रगतीची आणि बांधकामासाठी वापरल्या जाणार्‍या साहित्याची तपासणी करण्याचा अधिकार असेल आणि त्यांना बांधकाम कामातील दोष, कारागिरीचा दर्जा किंवा अशा सदोष असताना वापरलेल्या साहित्याचा वास्तुविशारदाच्या निदर्शनास आणण्याचा अधिकार असेल. काम प्रगतीपथावर आहे किंवा कार्यान्वित केले जात आहे किंवा अशी सामग्री साइटवर आणली आहे. वास्तुविशारदाने उपस्थित केलेल्या आक्षेपांबद्दल समाधानी असल्यास, उक्त वास्तुविशारदाने ते लिखित स्वरूपात प्रमाणित केले जाईल आणि बांधकाम व्यावसायिकांना त्यांच्या स्वखर्चाने उक्त बांधकाम कामातील दोष दुरुस्त करण्यासाठी किंवा अशी सदोष सामग्री काढून टाकण्याचे निर्देश दिले जातील आणि ते दुरुस्त किंवा काढले जातील. निर्देशानुसार बिल्डर्सद्वारे.

11.          तपशील, डिझाइन, रेखाचित्रे आणि कामात वापरल्या जाणार्‍या कारागिरी किंवा सामग्रीच्या गुणवत्तेशी संबंधित सर्व विवाद किंवा मतभेद किंवा करार, डिझाइन, रेखाचित्रे, तपशील, ऑर्डर किंवा अन्यथा संबंधात उद्भवलेल्या किंवा संबंधित इतर कोणत्याही प्रश्नाशी संबंधित. करारासह किंवा कामे पार पाडताना, कामाच्या प्रगतीदरम्यान किंवा पूर्ण झाल्यानंतर किंवा त्याग केल्यानंतर, प्रत्येक पक्षाद्वारे नियुक्त केलेल्या दोन लवादांच्या एकमेव लवादाकडे संदर्भित केले जाईल. संदर्भावर प्रवेश करण्यापूर्वी मध्यस्थ पंचाची नियुक्ती करतील. पक्षकार मध्यस्थांना सहकार्य करतील आणि पुरावे इत्यादींचे नेतृत्व करतील आणि जर पक्षकारांपैकी एकाने सहकार्य केले नाही किंवा संदर्भाला अनुपस्थित राहिल्यास, लवाद किंवा पंच यांना पूर्वपक्ष संदर्भासह पुढे जाण्यास स्वातंत्र्य असेल. लवाद किंवा पंच यांनी पक्षकारांनी जोडलेल्या तोंडी पुराव्याची नोंद ठेवली पाहिजे आणि निवाडा दाखल करताना पक्षकारांनी किंवा त्यांच्या साक्षीदारांनी त्यांच्यासमोर किंवा त्यांच्यासमोर सादर केलेल्या कागदोपत्री पुराव्यासह ते न्यायालयात सादर केले जातील. मध्यस्थ किंवा पंच यांची कार्यवाही इंग्रजीत नोंदवली जाईल आणि त्याची कार्बन प्रत प्रत्येक पक्षाला दिली जाईल. लवाद किंवा पंचांना स्टेनोग्राफर नियुक्त करण्याचा अधिकार असेल, लवादाच्या कार्यवाहीच्या रेकॉर्डिंगसाठी, एखाद्या तज्ञाचा सल्ला घ्या, संदर्भातील पक्षांना पूर्वीच्या सूचना दिल्यानंतर, ज्याचा खर्च पक्षांनी समान रीतीने उचलला जाईल. पक्षकाराने नियुक्त केलेल्या लवादाचे शुल्क पक्षाने उचलले जाईल, त्यामुळे नियुक्ती आणि पंचाची फी आणि लवादाचे इतर खर्च पक्षकारांद्वारे समान प्रमाणात उचलले जातील. संदर्भ दाखल केल्यापासून सहा महिन्यांच्या आत, लवाद निर्णयाच्या कारणांसह, त्यांचा निवाडा करतील. जर लवादाने निवाडा न देता त्यांची वेळ संपुष्टात आणली असेल किंवा कोणत्याही पक्षाला किंवा पंचांना ते सहमत नसल्याची लेखी नोटीस दिली असेल, तर पंचाने लगेच संदर्भ द्यावा. पंचांनी संदर्भ दाखल केल्याच्या टूर महिन्यांच्या आत किंवा पक्षकारांच्या सहमतीनुसार अशा वाढीव वेळेच्या आत त्यांचा पुरस्कार द्यावा . लवादाचा किंवा पंचांचा निवाडा, यथास्थिती, अंतिम, निर्णायक आणि पक्षकारांसाठी बंधनकारक असेल आणि निवाड्याच्या तोंडावर दिसणारी मिलीभगत, फसवणूक किंवा त्रुटी वगळता कोणत्याही आधारावर आव्हान दिले जाणार नाही. लवादाचा हा संदर्भ लवाद आणि सामंजस्य कायदा, 1996 किंवा त्यातील कोणत्याही वैधानिक फेरबदलाच्या अर्थामधील संदर्भ मानला जाईल. या कलमांतर्गत लवादाचा अवलंब केल्याशिवाय कोणत्याही अधिकाराच्या अंमलबजावणीसाठी या करारांतर्गत कोणतीही कारवाई करता येणार नाही.

12.          हा करार डुप्लिकेटमध्ये अंमलात आणला जाईल , मूळ मालक आणि डुप्लिकेट बिल्डर्सद्वारे राखून ठेवला जाईल.

साक्षीदारांमध्ये या भेटवस्तू आणि त्यांची डुप्लिकेट ज्या पक्षांनी स्वाक्षरी केली आहे, तेथे प्रथम दिवस आणि वर्ष लिहिले आहे.

स्वाक्षरी केली आणि वितरीत केले ................... मालक \_

M/s ABC बिल्डर्स आणि कॉन्ट्रॅक्टर्स, बिल्डर्स, त्याच्या भागीदारांद्वारे स्वाक्षरी आणि वितरित

साक्षीदार;

१.

2.