खरेदीखत

फ्लॅट विक्री करारनामा आज दिनांक ११ जुलै २०१९ रोज .... वार ते दिवशी धुळे मुक्कामी

श्री ....
वय......... धंदा- ....
रा...................................... ....लिहून घेणार

श्री पराग सुभाष अहिरे
वय. ४१ धंदा- व्यापार
पॅन नं.ADEPA8125B
रा.१०३,नेताजी कॉलनी,देवपूर,धुळे ....लिहून देणार

कारणे फ्लॅट विक्री करारनामा लिहून देतो ऐसा जे की :-

१. तसेच परिशिष्ट २ यात वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीचे वर्णन या फ्लॅट विक्री करारनाम्यात 'सदर मिळकत' म्हणून केलेले आहे.

२.परिशिष्ट १ यात वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत ही लिहून देणार श्री पराग सुभाष अहिरे यांना विकसन करार करणेकामी असलेली मिळकत आहे.सदर मिळकत ही पुरोगामीचे मालक कस्तुराबाई बाबुलाल शिंपी वगैरे यांचेकडून दिनांक २४.०६.२०१९ रोजीच्या विकास करारान्वये घेतलेली आहे.सदर खरेदीखताचे दस्त मे.दुय्यम निबंधक साहेब,धुळे -१ यांचे कार्यालयात दस्त नं...२६५४ अन्वये नोंदविलेले आहेत.त्याप्रमाणे लिहून देणार यांचे नाव सदर मिळकतीच्या रेव्हेन्यू रेकॉर्डला सि.स.ला नोंद नंबर ४७८०/६९ अन्वये दाखल झालेले आहे.तेव्हापासून लिहून देणार यांना प्राप्त झालेल्या हक्क व अधिकारानुसार लिहून देणार यांनी सदर प्लॉट मिळकतीवर इमारत नकाशा तयार करून सदरचा नकाशा महानगर पालीका,धुळे यांचेकडून त्यांचे पत्र क.DDMC/B/2019/APL/00408 दिनांक १७.०५.२०१९ रोजीचे पत्रान्वये मंजूर केलेला आहे.

३. सदर प्लॉट मिळकतीचा ले आऊट पश्चीम खान्देश धुळे यांचेकडील पत्र क.W.K.10 II दिनांक ०९.११.५९ अन्वये मंजूर केलेला आहे.

४) सदर प्लॉट मिळकत ही बिनशेती असून त्याबाबतचा बिनशेती आदेश मे.जिल्हाधिकारी साहेब, धुळे यांचेकडील आदेश क्र..CTS .1857/2049- दिनांक ०९.०८.१९५७ अन्वये नुसार बिनशेती वापरास परवानगी दिलेली आहे.

५) परिशिष्ट १ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येणा-या प्रकल्पाची /इमारतीची लिहून देणार यांनी Real Estate(Regulation and Development) Act,2016 (RERA) च्या तरतुदीनुसार दिनांक १२.१२.२०११ रोजी नोंदणी केलेला असून रजिस्ट्रेशन नं. १४५ असा आहे.

६) सदर रिअल इस्टेट रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट ॲक्ट २०१६ चे कलम १३ नुसार लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे लाभात सदरचा करारनामा लिहून दिलेला आहे.व रजिस्ट्रेशन ॲक्ट १९०८ चे अधिन राहून मे.दुय्यम निबंधक साहेब,धुळे यांचे कार्यालयात करारनामा लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभात व नोंदवून देत आहोत.

७) लिहून देणार यांनी सर्व कागदपत्र म्हणजेच खरेदीखत,बांधकाम परवानगी,बिल्डींग प्लॅन,बिनशेती आदेश,टायटल रिपोर्ट व इतर संपूर्ण कागदपत्र लिहून घेणार यांना दाखविले लिहून घेणार यांनी ते पाहून तसेच मिळकतीबाबतचे संपूर्ण कागदपत्रे तपासून घेतली व त्यानंतर मिळकत घेण्याचे ठरविले म्हणून उभयतात वेळोवेळी बोलणी व बैठका झाल्या.त्याप्रमाणे लिहून घेणार हे या दस्तातील फ्लॅट खरेदी करण्याचा कबुल केले.त्यामुळे लिहून घेणार व लिहून देणार यांच्यामध्ये हा फ्लॅट विक्री करारनामा होत आहे.परिशिष्ट १ यात वर्णन केलेले मिळकतीवर बांधण्यात येणा-या पदमश्री- 4 अपार्टमेंट या नावाने ओळखल्या जाणा-या इमारतीमधील ....मजल्यावरील फ्लॅट नंबर........ यासी कार्पेट क्षेत्र ....चौ.मी.लिहून घेणार यांनी घेण्याचे ठरले म्हणून हा करारनामा उभयतांच्या दरम्यान होत आहे.

८. परिशिष्ट २ यात वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीबाबत लिहून घेणार व लिहून देणार यांच्या दरम्यान बोलणी झाली व व्यवहार ठरला.लिहून घेणार व लिहून देणार यांच्या दरम्यान कराराच्या अटी व शर्ती लिहून घेणार व लिहून देणार यांनी मान्य करुन लिहून ठेवीत आहोत.तसेच लिहून घेणार हे खरेदी करणार असलेली जागा इमारतींपैकी एक भाग आहे.

९) प्लॉट मिळकतीचे वर्णन परिशिष्ट १ यात दिलेले आहे व लिहून घेणार यांना बांधीव फ्लॅट घ्यावयाचे आहे त्याचे वर्णन परिशिष्ट २ यात दिलेले आहे.

१०) प्रस्तुत कराराचा विषय असलेली मिळकत ही परिशिष्ट २ यात वर्णन केलेली आहे.या कराराप्रमाणे वर्तन लिहून घेणार यांनी केले तरच जागेसंबंधी लिहून घेणार यांना हक्क अधिकार प्राप्त होतील.अन्यथा प्रस्तुत करार झाल्यामुळे सदर मिळकतीत लिहून घेणार यांना मालकी हक्क प्राप्त झाला असे समजले जाणार नाही.

११) सदर फ्लॅट मिळकतीचे किंमतीबाबत व अटी व शर्तीबाबत लिहून घेणार व लिहून देणार यांच्या दरम्यान ज्या अटी व शर्ती ठरल्या त्या खालीलप्रमाणे

अटी व शर्ती

१) परिशिष्ट २ यात वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीच्या किंमतीबाबत लिहून घेणार व लिहून देणार यांच्या दरम्यान बोलणी व बैठका होऊन सदर मिळकतीची किंमत उक्ती रक्कम रुपये ... ./-(अक्षरी रक्कम रु ....मात्र) निश्चीत झालेली असून सदरची किंमत आजचे बाजारभावाप्रमाणे व मिळकतीच्या परिस्थीतीप्रमाणे योग्य व बरोबर आहे.सदर किंमतीबाबत तक्रार नाही.वर ठरलेल्या किंमतीच्या मोबदला लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना खालीलप्रमाणे दिलेला आहे.व दयावयाचा आहे.त्याचा तपशिल खालीलप्रमाणे -

भरणा तपशील

रू................/-	अक्षरी रु................................मात्रचा .... शाखा धुळेचा चेक क्र................. दिनांक ....अन्वये लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेत.तो वटल्यावर पावला.तक्रार राहीली नाही.
रू................/-	अक्षरी रु................................मात्र लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना ६० दिवस मुदतीच्या आत कुठल्याही वित्तीय संस्थेचे कर्ज प्रकरण मंजूर करून अथवा स्वत: जवळील रकमेची तजवीज करून अदा करावयाचे आहे.
रू................/-	अक्षरी रु................................मात्र

येणेप्रमाणे भागश: रकमेचा भरणा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेला असून उर्वरीत भरणा हा द्यावयाचा आहे.ही या करानाम्याची महत्वाची शर्त आहे.

२) लिहून घेणार यांच्या कडून सदर कराराचा भंग झाल्यास लिहून घेणार यांनी जो कराराचा भंग केला असेल ती शर्त नमूद करून त्या शर्त भंगाची जाणीव लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना लेखीअथवा तोंडी कळवून सदरचा करार रद्द करण्याचा अधिकार लिहून देणार यांना राहील.त्यानंतर लिहून देणार यांना सदर फ्लॅटचा व्यवहार त्रयस्थ व्यक्तीशी करण्याचा अधिकार राहील व ते तसे करारनामे करून देतील,ही या कराराची महत्वाची शर्त आहे.सदरची बाब लिहून घेणार यांना मान्य आहे.त्याविरुध्द लिहून घेणार हे सदर मिळकतीबाबत कुठल्याही न्यायालयात किंवा इतर ठिकणी दावा दाखल करणार नाही.

३) सदर फ्लॅट मिळकतीचा प्रत्यक्ष व खुला व निर्वेध असा कब्जा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना खरेदीखतावर द्यावयाचा आहे.सदरची बाब लिहून घेणार व लिहून देणार यांना मान्य व कबूल आहे.

४) परिशिष्ट २ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीचे या कराराचा खर्च म्हणजेच स्टॅम्प ड्युटी,रजिस्ट्रेशन चार्जेस,एलबीटी,टायपिंग,झेरॉक्स,वकील फी,इत्यादि सर्व खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे.

५) परिशिष्ट १ व २ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीचे टायटल स्वच्छ, निर्दोष व बिनबोजाचे आहे. सदर मिळकत हल्ली अस्तीत्वात असलेल्यास धुळे महानगरपालीकेच्या डेव्हलपमेंट प्लॅनमध्ये रहिवाशी विभागात दर्शविलेली आहे.सदर मिळकती यापूर्वी आम्ही लिहून देणार मिळकत मालकांनी इतर कोणासही कोणत्याही प्रकारे विक्री करण्याचे लेखी अथवा तोंडी कबूल केलेले नाही.सदर मिळकतीवर गहाण,दान,तारण,बक्षीस,मृत्युपत्र,लिज,लिन अशा दस्ताने गुंतविलेली नाही.सदर मिळकत हस्तांतर करण्याबाबत कोणताही मनाई हुकुम नाही.तसेच सदर मिळकत ही ॲक्वीझीशन,रिक्वीझिशन अगर रिझर्वेशन झालेल्या नाहीत अगर त्याविषयी नोटीस आजपावेतो लिहून देणार यांना आलेली नाही.सदर मिळकत लिज पेंडसने बाधीत नाही हे खात्रीने व भरवशाने लिहून देत आहोत.याउपरही भविष्यात कोणतीही अडचण,मिळकत निर्वेध नाही असे निघाल्यास अथवा बोजे देणे निघाल्यास त्याचे निवारण लिहून देणार हे पदरखर्चाने करून देतील.त्याची तोषीस लिहून घेणार यांना लागून देणार नाही.

६) परिशिष्ट २ यात नमूद फ्लॅट मिळकतीत इलेक्ट्रीक मिटर बसविण्याचा तसेच पाणी कनेक्शन,वन टाईम मेंटेनन्स इ.घेणेकामी येणारा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना फ्लॅट मिळकतीचे किंमती व्यतिरिक्त वेगळा अदा करावयाचा आहे.त्याबाबत वाद नाही.तसेच डिक्लरेशन ऑफ अपार्टमेंट किंवा सोसायटी नोंदणी करावयाची असल्यास त्याकामी येणारा खर्च लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना हिस्सेराशीने द्यावयाचा आहे.

७) परिशिष्ट १ यात वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीवर लिहून देणार हे बांधकाम करीत असलेल्या इमारतीचे नांव ''पदमश्री- 4 अपार्टमेंट''असे ठरविले आहे.सदर नाव बदलण्याचा अधिकार लिहून घेणार यांना नाही.

८) सदर फ्लॅट मिळकत लिहून घेणार यांच्या ताब्यात दिल्यानंतर त्या जागेचा सुज्ञ माणसांप्रमाणे उपभोग करावा तसेच लिहून घेणार यांनी सदर जागेत कोणत्याही प्रकारचे बदल परस्पर करावयाचे नाहीत.

९) सदर जागेत लिहून घेणार यांनी कोणत्याही प्रकारे स्फोटक वस्तु अथवा जिवीतास धोका निर्माण होईल अथवा इमारतीस धोका निर्माण होईल अशा वस्तु साठवावयाच्या नाहीत.अशा रितीने लिहून घेणार यांनी जागेचा वापर केल्यास जे नुकसान होईल ते भरून देण्याची जबाबदारी लिहून घेणार यांच्यावर राहील.

१०) सदर इमारती भोवती जीना,तबकडया येथे केरकचरा टाकावयाचा नाही.तसेच कोणत्याही प्रकारे बाधा अथवा उपद्रव होईल असे वर्तन लिहून घेणार यांनी करावयाचे नाही.

११) बांधीव भाग धारकांच्या संस्थेचे होणारे नियम,पोट नियम तसेच स्थानिक संस्था अगर सरकारने घालून दिलेले नियम व यापुढे होणारे नियम यांचे पालन करण्याची जबाबदारी लिहून घेणार यांची राहील.तसेच परिशिष्ट २ यात वर्णन केलेली मिळकतही लिहून घेणार यांनी फक्त रहिवाशी कारणाकरीताच वापरावयाची आहे.

१२) लिंहून घेणार यांनी कराराचा भंग केल्यास यदा कदाचित कुठलीही जबाबदारी लिहून देणार यांचेवर आली तर त्यावेळी येणारा दंड,खंड हा लिहून घेणार यांनी भरावयाचा आहे.
१३) सदर करारनामा हा ओनरशिप ऑफ फ्लॅटस ॲण्ड अपार्टमेंट ॲक्ट १९६३ व महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप ॲक्ट १९७० च्या तंरतुदीनुसार लिहून व नोंदवून देत आहेत.
१४) सदर फ्लॅट मिळकतीमध्ये लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना ज्या सुविधा देणार आहोत. त्या सुविधा या करारातील परिशिष्ट ३ यात वर्णन केलेल्या आहेत.त्या सुविधा लिहून घेणार यांना मान्य व कबूल आहे.त्यापेक्षा जादा सुविधा लिहून घेणार यांना हव्या असतील तर त्या जादा सुविधांची रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वेगळी द्यावयाची आहे.
१५) फ्लॅट खरेदीदाराने स्वत:हुन घेतलेला फ्लॅट रद्द केल्यास सदर फ्लॅट रद्द करतेवेळेस दिलेले रकमेतून ५०% रक्कम कापून घेण्यात येतील व सदर फ्लॅट मिळकतीचा दस्त रद्द करणेकामी येणारा सर्व खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे.
१७) परिशिष्ट २ यात वर्णन नमुद फ्लॅट मिळकतीबाबत सेल्स टॅक्स,व्हॅट टॅक्स,सर्व्हिस टॅक्सची,जीएसटी इतर टॅक्स रक्कम आपसांत ठरलेल्या फ्लॅटचे एकूण किंमतीमध्ये समाविष्ट नसून लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अदा केलेली आहे.तसेच सरकारने अन्य काही नियम अगर टॅक्स लागू केल्यास अशा वेळी जी रक्कम भरावी लागेल ती रक्कम लिहून घेणार यांना भरावयाची आहे.त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांचेवर राहणार नाही. तसेच लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना प्रस्तुत दस्ताद्वारे कोणत्याही प्रकारचे वाहनतळ विकत दिलेले नाही.सदरची बाब लिहून घेणार यांना मान्य आहे.सदर व्यवहाराची रक्कम देण्यास लिहून घेणार यांचेकडून उशिर झाल्यास त्यापोटी येणारा दंड लिहून घेणार यांना द्यावयाचा आहे.
१८) सदरचा फ्लॅट विक्री करारनामा लिहून घेणार व लिहून देणार यांच्या पश्चात वालीवारसांवर बंधनकारक आहे व राहील.
१९) सदर दस्तात परिशिष्ट २ मध्ये वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीचे क्षेत्रामध्ये कपाट व बाल्कनी क्षेत्र वगळता उर्वरीत क्षेत्र परिशिष्ट २ मध्ये नमुद केलेले आहे.
२०) सदर मिळकतीचा ताबा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर मिळकतीचा संपूर्ण मोबदला मिळाल्यानंतर तसेच इतर शासकीय व निम शासकीय कागदपत्रांची (टॅक्स इ.) पुर्तता झाल्यानंतर देण्यात येईल.

परिशिष्ट -१

तुकडी जिल्हा धुळे पोट तुकडी तालुका धुळे पैकी मौजे देवपूर या शिवारातील बिनशेती मिळकत यासी स.नं.८ व १४/२ मधील मंजूर ले आऊटमधील
अ.प्लॉट नं.६९ यांसी क्षेत्र ४७७.०५ चौ.मी.यासी आकार रूपये ८५१ यासी सिटी सर्वे नंबर ४७८० यांसी क्षेत्र ४७८.६ चौ.मी.यासी चतु:सिमा खालीलप्रमाणे

पूर्वेस रेस्ता १२ मी.
पश्चिमेस प्लॉट नं.८८
दक्षिणेस रस्ता ९ मी.
उत्तरेस प्लॉट नं.६८

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील बिनशेती प्लॉट मिळकत जल,तरू,काष्ट,पाषाण,निधी निक्षेप तदंगभुत वस्तुसह तसेच ले आऊटनुसार कॉलनी रोड,सामाईक जागा वापराचे हक्कासंह मिळकतीचे दरोबस्त

परिशिष्ट २

वर परिशिष्ट १ मधील प्लॉट मिळकतीवरील धुळे महानगरपालीका धुळे यांनी मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे ''पदमश्री- 4 अपार्टमेंट'' या नावाने ओळखल्या जाणा-या इमारती मधील ....मजल्यावरील फ्लॅट नंबर .... यांसी कार्पेट एरीया............ ...... चौ.मी.यासी चतु:सिमा येणेप्रमाणे

पूर्वेस ....
पश्चिमेस ....
दक्षिणेस ....
उत्तरेस ....

येणेप्रमाणे चतु:सिमापूर्वक फ्लॅट मिळकत इमारतीमधील जाण्यायेण्याचे जीना वापराचे व सामाईक जागा वापराचे हक्कासंह दरोबस्त मिळकत.

सदर सदनिकेत देण्यात येणा-या बांधकाम सुविधा खालीलप्रमाणे राहतील.

१) आत सिंगल कोट प्लास्टर करून वॉलपुट्टी फिनीशिंग व बाहेर डबल कोट प्लास्टर राहिल व आतून वॉलपुट्टी करुन मॅट फिनीश लस्टर व बाहेर एस कलर राहिल.

२) ३२X३२ व्हिट्रीफाईड टाईल्स हॉल व किचनला राहील.तसेच बेडरूमला२X २वुडन फिनीश टाईल्स असेल.

३) संडास व बाथरूम ला ग्रेनाईटची फ्रेम व ७ फुटापर्यंत वॉल टाईल्स व वॉश बेसीन राहील.

४) प्रशस्त पार्कीगची व्यवस्था व कॉमन लिफ्टची सुविधा बॅटरी बॅकअपसह

५) सदर बांधकामात किचन ओटा ब्लॅक ग्रेनाईटचा १० फुट लांबीचा असेल व त्यास किचन ट्रॉली लावण्यात येईल व १६ X १८ चे स्टील सिंक लावून किचन ओटयास लिंटल लेव्हलपर्यंतच टाईल्स राहिल.

६) सदर बांधकामात हॉलला व दोघे बेडरूमला पी.ओ.पी.व डिझाईनचा वॉल पेपर लावण्यात येईल.

(७) कन्सील इलेक्ट्रीक फिटींग आयएसआय मार्क असलेले सामान राहिल.

(८) सदर अपार्टमेंटचे फ्लोरींगला टाईल्स किंवा पेव्हींग ब्लॉक लावण्यात येईल.व टेरेसवर चायना मोझॅक करण्यात येईल.

(९) अे.सी.पॉईंट बेडरुम व हॉलमध्ये राहिल.

१०)सदर बांधकामात खिडक्या हया ॲल्युमिनियम थ्री ट्रॅक सेक्शन मध्ये राहिल.
११) सदर बांधकामात आर.सी.सी.वॉल कंपांऊंड राहिल.
१२) सदर बांधकामात कॉमन सोलर सिस्टीम लावण्यात येईल.
१३) सदर बांधकामात हॉल व दोघे बेडरूमला डिझाईनचे वॉलपेपर लावण्यात येईल.
१४) स्लॅबवर कॉमन २५००० लि.पाण्याची टाकी राहिल.त्यात म्युन्सीपल कनेक्शन व बोअरवेलचे कनेक्शन राहिल
१५) सदर बांधकामामध्ये ॲक्वा गार्ड लावून मिळेल.

वरील सुखसोयी व्यतिरिक्त ज्या जादा सुखसोयी हव्या असल्यास बांधकामाच्या वेळी लेखी दयाव्यात.या सुखसोयी अर्कीटेक्टच्या सल्ल्याने केल्या जातील.त्याचे स्वतंत्र बिल फ्लॅट धारकास अंदाजाप्रमाणे अगोदर (ॲडव्हान्स) दयावा लागेल.

येणेप्रमाणे सदरचा फ्लॅट विक्री करारनामा आम्ही आज रोजी राजीखुशीने, स्वसंतोषाने,कोणाचेही धाक दडपणास बळी न पडता,वाचुन घेऊन,बरोबर असल्याची खात्री करुन घेवून भरण्याची रक्कम स्विकारुन धुळे येथे समक्ष हजर राहुन लिहून देवून त्यावर सही करुन मे.सहा.दुय्यम निबंधक साहेब वर्ग २,धुळे १ हयांचे कार्यालयात नोंदवून दिले असे.

....

लिहून देणार

....

लिहून घेणार

साक्षीदार

१) २)