:: विक्रीचा करारनामा ::

मौजा-मोरांगना, प.ह.नं. ...., गट क्र. २७५/१, तह. आर्वी, जि. वर्धा

करारनामा किंमत : रूपये ....

(अक्षरी रूपये ....)

बाजारभाव किंमत ....

लिहुन देणार/विकणार : श्री गंगाधर रामकृष्ण इंगळकर
वय ७३ वर्षे, धंदा - सेवानिवृत्त,
राह. घर क्र.३०/७८७, गल्ली नं.४,
अशोक विहार कॉलोनी, कालीमाता, वार्ड क्र.३०,
शंकरनगर, पोष्ट ऑफीस-पंडरी,
जि. रायपूर, राज्य-छत्तिसगढ.
पॅन नं. AAKPI4680G
UDI No. 381746707430

.....यानंतर यांचा उल्लेख 'करारनामा लिहुन देणार/डेव्हलपर्स' असे संबोधण्यात येईल. तसेच त्यामध्ये त्यांचा स्वतःचा, व कायदेशीर वारस व प्रतिनिधी इत्यादीचा समावेश होतो.

लिहुन घेणार/खरेदीदार: श्री/श्रीमती ....
वय ..... वर्षे, धंदा - ....,
राह. ....,
....,
....
पॅन नं. ....
UDI No. ....

.....यानंतर यांचा उल्लेख 'करारनामा लिहुन घेणार/खरेदीदार' असे संबोधण्यात येईल. तसेच त्यामध्ये त्यांचा स्वतःचा, व कायदेशीर वारस व प्रतिनिधी इत्यादीचा समावेश होतो.

इसविसन २०१७ साल कारणे आज दिनांक ..../१२/२०१७ रोजी सदर विक्रीचा करारनामा लिहुन देणार/डेव्हलपर्स हे लिहुन घेणार/खरेदीदार यांचेशी करीत असून तो खालील अटीं व शर्तीवर असेल व हा करारनामा त्यांना व त्यांच्या इस्टेट वारसांना लागू व बंधनकारक राहील.

१. ज्याअर्थी मौजा-मोरांगना, प.ह.नं. ...., खाते क्र. ५८९, तह. आर्वी, जि. वर्धा येथील गट क्र. २७५/१, आराजी ०.९४ हे.आर., भो.वर्ग-१, जमा रू. ५.०५, असून लिहुन देणार/डेव्हलपर्स हे या जमिनीचे एकमेव मालक व कब्जेदार आहे. (यानंतर या जमिनीला 'प्रस्तावित अभिन्यास' असे समजण्यात येईल.) तसेच लिहुन घेणार यांचे नांव सर्व सरकारी/निमसरकारी रेकॉर्डवर मालक या नात्याने दर्ज झाले आहे.

२. ज्याअर्थी लिहुन देणार/डेव्हलपर्स प्रस्तावित अभिन्यासाचे मालक असल्यामुळे त्यांनी प्रस्तावित अभिन्यास विकसीत करण्याचे ठरविले. त्याकरीता त्यांना दांडगा अनुभव असल्यामुळे त्यांनी स्वतःच्या खर्चातून प्रस्तावित अभिन्यासावर आर्किटेक्ट श्री गणेश व्ही. देऊळकर, (रजि.नं. ०८४/२०१७, नगर रचना वर्धा) यांचे मदतीने ले-आऊट आखण्याचे ठरविले. त्याअनुषंगाने आर्किटेक्ट श्री आर.आर. आकुलवार, रजि.नं. TPW/031/2016 यांनी प्रस्तावित अभिन्यासाचा ले-आऊट नकाशा तयार केला. त्यानंतर लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांनी प्रस्तावित अभिन्यासाचा ले-आऊट नकाशा नगर रचनाकार, वर्धा यांचे कार्यालयात सादर केला. नगर रचनाकार वर्धा यांनी हा नकाशा दि. १३/०२/२०१७ रोजी मंजूर केला. त्याचा अनु.क्र. २७५११/नगर/२५१ असा असून निवासी वापरण्याकरीता शिफारस केली. या ले-आऊट नकाशा अंतर्गत प्रस्तावित अभिन्यांसाचे एकूण क्षेत्रफळ ०.९४ हे.आर., त्यापैकी निवासी प्लॉट/भूखंडाचे क्षेत्रफळ ५०८४.८३ चौ.मिटर, खुल्या जागेचे क्षेत्रफळ ९४१.८५ चौ.मिटर तसेच प्रस्तावित ले-आऊट मधील रोडचे क्षेत्रफळ ३३७३.३२ चौ.मिटर असे दाखविण्यात आले आहे. तसेच प्रस्तावित अभिन्यासात वेगवेगळ्या क्षेत्रफळाचे एकूण २५ प्लॉट्स/भूखंड आहेत.

३. ज्याअर्थी प्रस्तावित अभिन्यास नगररचना, वर्धा यांनी मंजूर केल्यानंतर लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांनी उपविभागीय अधिकारी, आर्वी यांच्या कार्यालयात अकृषि/गैरकृषि करण्याकरीता अर्ज सादर केला. सदर अर्ज उपविभागीय अधिकारी, आर्वी यांनी राजस्व मामला क्र. मौजा-मोरांगना, १९/एनएपी-३४/२०१५-१६ दि. ३१/०३/२०१७ रोजी प्रस्तावित अभिन्यास रहिवासी/निवासी प्रयोजनार्थ मंजूरी देण्यात आली.

तसेच लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांनी मालकी हक्का संबंधी ७/१२ चा उतारा, ८-अ गाव नमुना व अधिकार अभिलेख प्रस्तावित अभिन्यास संदर्भात जोडलेले आहे. त्याला 'ॲनेक्शर-ए' समजण्यात यावे. तसेच उपविभागीय अधिकारी, आर्वी यांनी दिलेला दि. ३१/०३/२०१७ रोजीचा गैरकृषि आदेश जोडलेला आहे त्याला 'ॲनेक्शर-बी' असे समजण्यात यावे. नगररचना, वर्धा यांनी प्रस्तावित अभिन्यासाचा ले-आऊट नकाशा जोडलेला आहे त्याला 'ॲनेक्शर-सी' समजण्यात यावे.

४. ज्याअर्थी रिअल इस्टेट रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट एक्ट-२०१६ खाली लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांना प्रस्तावित अभिन्यास कलम-१३ खाली पंजिबद्ध करणे अनिवार्य

असल्यामुळे लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांना भूखंड विकायचा आहे. तसेच लिहुन घेणार यांना भूखंड खरेदी करावयाचा आहे. त्यानुसार दोन्ही पक्षांमध्ये लिखित विक्रीचा करारनामा होणे आवश्यक आहे. त्यानुसार लिहुन देणार/डेव्हलपर्स व लिहुन घेणार लिखित करारनामा खालील अटीं व शर्तीवर करीत असून ते त्यांना मान्य व कबूल आहे.

मौजा-मोरांगना, प.ह.नं. ...., खाते क्र. ५८९, तह. आर्वी, जि. वर्धा येथील गट क्र. २७५/१, आराजी ०.९४ हे.आर., भो.वर्ग-१, जमा रू. ५.०५, येथील आखलेल्या अभिन्यासामधील भूखंड क्र. .... याचें क्षेत्रफळ .... चौ.मिटर आहे. ही स्थावर मालमत्ता ग्रामपंचायत -मोरांगना, तह.आर्वी, जि. वर्धा अंतर्गत येते व ही मिळकत लिहुन घेणार/खरेदीदार यांनी खालील रक्कमेच्या मोबदल्यात विकत घेण्याचे ठरविले आहे.

रक्कमेचा भरणा

१) रू. .... (अक्षरी ....)
ही रक्कम लिहुन घेणार/खरेदीदार यांनी लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांना दि. .... .ला धनादेश क्र............., बँक .... च्या स्वरूपात मिळाली आहे.

२) रू. .... (अक्षरी ....)
ही रक्कम लिहुन घेणार/खरेदीदार यांनी लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांना दि. .... .ला धनादेश क्र............., बँक .... च्या स्वरूपात मिळाली आहे.

३) रू. .... (अक्षरी ....)
ही उर्वरित रक्कम लिहुन घेणार/खरेदीदार यांनी लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांना करारनाम्याच्या दिवसापासून १८ (अठरा) महिन्याच्या कालावधीत देण्याचे कबूल केले आहे.

५. तसेच लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांना प्रस्तावित अभिन्यासात फेरबदल किंवा दुरूस्ती करावयाची असल्यास संबंधित विभागाची तसेच प्लॉटधारकाची पूर्वपरवानगी घेणे अनिवार्य आहे. जर प्रस्तावित अभिन्यासामध्ये किरकोळ बदल करावयाचे असल्यास पूर्वपरवानगी घेण्याची आवश्यकता नाही.

६. प्रस्तावित अभिन्यास हा पूर्णपणे रहिवासी/निवासी प्रयोजनार्थ वापरण्यात येईल.

७. प्रस्तावित अभिन्यासात लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांनी स्वतःच्या खर्चाने रस्त्याचे खडीकरण, सार्वजनिक पाण्याची व्यवस्था व सांडपाण्याची व्यवस्था, नालीचे बांधकाम व बगीचा तयार केले आहे. तसेच विजेचे पोल व आदेशात नमूद असलेले विकासाची कामे करून देण्याची

पूर्ण जबाबदारी लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांची असून विकासाचा खर्च ठरलेल्या दरात समाविष्ट आहे.

८. विक्रीपत्र करून देई पर्यंत वरील विकत असलेल्या संपत्तीवर लावण्यात येणारे सर्व ग्रामपंचायत कर व इतर विद्युत व पाण्याचे बिल भरणा करण्याची जबाबदारी लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांची राहील. तसेच विक्रीपत्र नोंदणी झाल्यानंतर भरणा करण्याची जबाबदारी लिहुन घेणार/खरेदीदार यांची राहील. तसेच प्रस्तावित अभिन्यासातील सर्व विकासाची कामे करण्याची मुदत १८ महिन्याची राहील.

९. लिहुन देणार/डेव्हलपर्स याद्वारे घोषित करतात की सौदयाची रक्कम प्राप्त झाल्यावर ते करारनामा केलेल्या स्थावर प्लॉटचे नोंदणीकृत विक्रीपत्र लिहुन घेणार/खरेदीदार ह्यांच्या नांवाने करून देतील.

१०. लिहुन देणार/डेव्हलपर्स तसेच लिंहुन घेणार/खरेदीदार यांनी आपसांत ठरविलेले आहे की लिहुन देणार/डेव्हलपर्स हे सदर्हु मालाचे विक्रीपत्र या करारनाम्याचे दिवसापासून १८(अठरा) महिन्याचे कालावधीत पूर्ण रक्कम प्राप्त झाल्यावर लिहुन घेणार/खरेदीदार यांच्या नांवाने करून देतील व लिहुन घेणार/खरेदीदार हे शिल्लक राहीलेली सौदयाची रक्कम लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांना वर नमुद केल्याप्रमाणे देतील. जर मसिक हप्ता/किस्त लागोपाठ ३ (तिन) महिने लिहुन घेणार यांचेकडुन प्राप्त न झाल्यास लिहुन देणार/डेव्हलपर्स हे लिहुन घेणार/खरेदीदार यांना त्याबाबत सुचना/नोटीस देतील की, १५ दिवसांच्या मुदतीच्या आत उर्वरित शिल्लक रक्कम न दिल्यास, लिहुन घेणार/खरेदीदार यांचेकडुन प्राप्त झालेल्या रक्कमेपैकी २० टक्के रक्कम नुकसान भरपाईपोटी कापून उर्वरित रक्कम परत करतील व हा करारनामा रद्द समजल्या जाईल व त्यानंतर लिहुन देणार हे उपरोक्त मालमत्ता (प्लॉट) इतर कोणासही विकण्यास मोकळे राहतील व त्या प्लॉट वर लिहुन घेणार/खरेदीदार यांचा कुठलाही हक्क राहणार नाही व यास लिहुन घेणार/खरेदीदार यांनी संमती राहील. तसेच जर लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांनी विक्रीची संपुर्ण रक्कम दिल्यानंतर देखील विक्रीपत्र करून देण्यास टाळाटाळ केली तर लिहुन घेणार/खरेदीदार हे लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांच्या विरूद्ध संबंधित कायदयाखाली कारवाई करण्याचा अधिकार राहील व त्यास लिहुन देणार/डेव्हलपर्स स्वतः जवाबदार राहतील.

११. लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांनी लिहुन घेणार/खरेदीदार यांना आश्वासन दिलेले आहे की ते विक्रीपत्र करतेवेळी आवश्यक कागदपत्रे स्वखर्चाने प्राप्त करतील व विक्रीपत्राचे वेळी मुळ प्रतीत सादर करतील.

१२. लिहुन देणार/डेव्हलपर्स हे लिहुन घेणार/खरेदीदार यांना आश्वासन देतात की त्यांनी यापूर्वी सदरची मालमत्ता कोणालाही गहाण, विक्री, बक्षिस, अथवा अन्य कोणत्याही प्रकाराने

तबदील केली नाही किंवा तसा कोणाशीही करार देखील केलेला नाही. सदर स्थावर मालमत्तेसंबंधीचा हा पहिलाच करारनामा आहे. सदर स्थावर मालमत्ता मी तुम्हास बिनबोझ्याने व कसल्याही प्रकारचे हक्क राखून न ठेवता निर्दोष विकण्याचा करार केला आहे व विक्रीपत्राचे नोंदणीनंतर मला असलेले सर्व प्रकारचे मालकी ताब्याचे व वहिवाटीचे वगैरे हक्क पूर्णपणे तुम्हास मालकी हक्काने प्राप्त होतील.

१३. ह्या करारनाम्याद्वारे मान्य केलेल्या संपत्तीचे खालील परिशिष्टात केलेले वर्णन योग्य बरोबर समजण्यात येईल परंतु अनावधानाने एखादेवेळी त्यात काही चुक झाल्याचे लक्षात आले तर अशी चुक दोन्ही पक्ष दुरूस्त करून घेतील व त्यामुळे किंवा अन्य कुठल्याही कारणामुळे हा करारनामा रद्द होणार नाही.

१४. संबंधित स्थावर प्लॉट बाबत कुठलाही वाद-विवाद किंवा भानगड निर्माण झाल्यास त्याचा निपटारा करण्याचे कार्यक्षेत्र वर्धा येथील यथायोग्य दिवाणी न्यायालयाच्या कक्षेत राहील.

१५. सदर दस्तास तसेच विक्रीपत्र नोंदणी करते वेळी लागणारा स्टॅम्प ड्युटी, रजिस्ट्रेशन फी, वकील खर्च व इतर खर्च लिहून घेणार/खरेदीदार यांचेकडे राहील.

१६. सदर करारनामा मधील लिहुन घेणार/खरेदीदार तसेच लिहुन देणार/डेव्हलपर्स यांना महाराष्ट्र रिअल इस्टेट (रेग्युलेशन ॲण्ड डेव्हलपमेंट) कायदा-२०१६ मधील सर्व अटी, शर्ती व नियम लागु व बंधनकारक राहतील.

विकत असलेल्या मालमत्तेचे वर्णन

मौजा-मोरांगना, प.ह.नं. ...., खाते क्र. ५८९, तह. आर्वी, जि. वर्धा येथील गट क्र. २७५/१, आराजी ०.९४ हे.आर., भो.वर्ग-१, जमा रू. ५.०५, येथील आखलेल्या अभिन्यासामधील भूखंड क्र. .... याचे क्षेत्रफळ .... चौ.मिटर आहे. ही स्थावर मालमत्ता ग्रामपंचायत -मोरांगना, तह.आर्वी, जि. वर्धा याचे अंतर्गत येत असून याची चर्तु:सिमा येणे प्रमाणे -

पूर्वेस - ....

पश्चिमेस - ....

उत्तरेस - ....

दक्षिणेस - ....

सबब हा विक्रीचा करारनामा लिहुन देणार/डेव्हलपर्स व लिहून घेणार/खरेदीदार यांनी संपूर्ण विचारांती व समजून उमजून तयार केला आहे. तो आम्ही वाचून घेवून व त्यातील संपूर्ण मजकूर बरोबर असल्यासंबंधी आमचे समाधान करून घेवून खालील साक्षीदारासमक्ष आम्ही

निष्पादीत केला असून त्यावर नमूद केलेल्या दिवशी सह्या केल्या आहेत व ते आम्हाला मान्य असून करारनाम्याचा हा लेख आम्हाला व आमच्या इस्टेट वारसांस बंधनकारक राहील.

फ.ता.

साक्षदार

१) ....

श्री गंगाधर रामकृष्ण इंगळकर
लिहुन देणार/डेव्हलपर्स

२) ....

(.............................)
लिहुन घेणार/खरेदीदार