झोन नंबर

शासकिय मुल्यांकन रुपये /- **नोंदणी फि रक्कम रुपये /-**

प्रत्यक्षात किंमत र. रुपये /- **स्टॅम्प रक्कम रुपये /-**

&& ॐ साई &&

करारनामा

करारनामा आज **दिनांक** _____ माहे _____ इसवी सन **२०१७** ते दिवशी नाशिकरोड मुक्कामी :-

१. सौ.
उ. व. , धंदा- , PAN-
२. श्री.
उ. व. , धंदा- , PAN-
राह.

लिहुन घेणार

..यांसी..

प्रभावी कन्स्ट्रक्शन तर्फे
प्रोप्रा.श्री. हेमंत दत्तात्रय गायकवाड
उ. व. ४९, धंदा- व्यापार,
राह. आयकॉन प्लाझा, दत्त मंदीर बस स्टॉप,
नाशिकरोड. ता. जि. नाशिक. ४२२१०१
PAN-ADMPG5432D

लिहुन देणार

कारणे **फ्लॅट विक्री करारनामा** लिहुन देतो ते ऐसा जे की:-

१) **मिळकतीचे वर्णन :-**

तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी, नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील, शिवराम नगर, टाकळी रोड, जेलरोड, नाशिकरोड. येथील मौजे **दसक** ह्या गावचे शिवारातील बिनशेती मिळकत यांसी **सर्व्हे नंबर ६७/२** यातील अंतिमरित्या मंजुर ले-आऊट मधील **प्लॉट नंबर २८,** यांसी **क्षेत्र २७१.४२ चौरस मीटर**, **प्लॉट नंबर २९,** यांसी **क्षेत्र २१५.१२ चौरस मीटर** व **प्लॉट नंबर ३०,** यांसी **क्षेत्र २६९.३० चौरस मीटर** असे एकुण **क्षेत्र ७५५.८४ चौरस मिटर** + सदरील प्लॉट मिळकतींवर घेतलेले टी.डी.आर. क्षेत्र **१५६.६५.०० चौरस मीटर** यांसी एकत्रित चतु:सिमा खालील प्रमाणे.

पुर्वेस : सर्व्हे नंबर ६८/३+८
पश्चिमेस : ९.०० मीटर रोड
दक्षिणेस : ६.०० मीटर रोड
उत्तरेस : ६.०० मीटर रोड

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील वर्णनाची प्लॉट मिळकत. जल, तरु, तृण, काष्ट, पाषाण, निधी, निक्षेपासह, जाणे-येणेचे, कॉलनी रोड वापराचे, वागवहिवाटीचे हक्क व अधिकारासह तदंगभूत वस्तुसह दरोबस्त.

२) वर कलम १ यात वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत ही लिहून देणार यांचे खरेदी मालकीची असून सदरील मिळकत ही लिहून देणार यांनी पुर्वगामी मालक १.श्री. शिवाजी विष्णु आढाव २.श्री.मोहन विष्णु आढाव ३.श्री.केशव विष्ण आढाव यांचेकडून कायमचे फरोक्त खरेदीखताने खरेदी घेतलेली असून सदरचा दस्त मा. दुय्यम निबंधक, नाशिक-२ यांचे कार्यालयात दस्त क्र.८६८५-२०१० दिनांक १०/०८/२०१० रोजी नोंदविण्यात आलेला आहे. सदर मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईटस्ला मालक सदरील लिहून देणार यांचे नाव लागलेले आहे. तसेच सदरील मिळकतीवर आम्ही टिडीआर क्षेत्र १५६.६५ चौ.मीटर इतके क्षेत्राचा टि.डी.आर. खरेदी केलेला असून सदर टी.डी.आर. खरेदीखताचा दस्त मा. दुय्यम निबंधक, नाशिक-५ यांचे कार्यालयात दस्त क्र.२२४१-२०१७ दिनांक ०२/०५/२०१७ रोजी लिहून व नोंदवुन घेतलेला आहे. तेव्हापासून सदरील मिळकत ही आमचे कब्जात, वहिवाटीत व उपभोगात असून मिळकतीचे मालक ह्या नात्याने आम्हांस सदरील मिळकतीची पाहीजे तशी विल्हेवाटे लावण्याचा, बांधकाम करण्याचा हक्क व अधिकार प्राप्त झालेला आहे. त्यानुसार आम्ही सदरील मिळकतीवर इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे.

३) वर कलम १ यात नमुद केलेली मिळकत ही बिनशेती असून मा. जिल्हाधिकारी साो. नाशिक ह्यांनी त्यांचे पत्र क्र.**मह/कक्ष-३/४/बि.शे.प.क्र.३/२०१० दि.१९/०४/२०१०** अन्वये बिनशेती म्हणुन जाहीर केलेली आहे. तसेच सदरील मिळकतीचा फायनल ले-आऊट मा.सहाय्यक संचालक,नगररचना विभाग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी त्यांचे पत्र क्रमांक **नगररचना विभाग/अंतिम/१४/२०१० दि.३१/०७/२०१०** अन्वये मंजुर केलेला आहे.

४) सदर मिळकतीचा प्रोजेक्ट हा लिहून देणार यांनी Real Estate (Regulation And Redevelopment) Act,2016 चे तरतुदीनुसार Real Estate Regulatory Authority यांचेकडे सर्टिफिके क्रमांक पी ५१६०००१०४१५ दिनांक २४/०८/२०१७ अन्वये नोंदविलेला आहे.

५) सदरील मिळकतीवर लिहुन देणार यांनी इमारतीचे बांधकाम करण्याचे ठरविले असून सदर इमारतीचा बिल्डींग प्लॅन आर्किटेक्ट श्री. सुमित कुमठ यांचेकडून तयार करुन घेतला व त्यांचे मार्फत नाशिक महानगरपालिकेकडून मंजुर करुन घेतलेला असून नाशिक महानगरपालिकेने त्यांचे पत्र क्रमांक **एलएनडी/ बीपी/सी-४/९३५/११ दि. १८/०५/२०१७** अन्वये मंजुर केलेला आहे. त्यानुसार इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे.

६) वर कलम १ यात नमुद केलेल्या मिळकतीवर बांधत असलेल्या प्रस्तुत इमारतीस आम्ही **शिल्प समृध्दी अपार्टमेंट** असे नाव दिलेले असून लिहून देणार यांनी त्यांचे इंजिनिअर्स, आर्किटेक्ट व कॉन्ट्रॅक्टर यांची नेमणुक करुन बांधकाम सुरु केलेले आहे. सदर इमारत ही तळ+ ४ मजले अशी बांधण्यात येणार आहे. तसेच सदर इमारतीसाठी लिफ्टची सुविधा पुरविण्यात येणार आहे. सदर इमारतीमध्ये एकुण ३२ फ्लॅटस्चा समावेश आहे. व तळा संपुर्ण पार्कींगची व्यवस्था करण्यात आलेली आहे.

७) लिहून घेणार यांचे मागणीनुसार लिहून देणार यांनी सदर प्रोजेक्टचे टायटलचे अनुषंगाने आवश्यक असलेले कागदपत्र म्हणजेच जमिनीचे कागदपत्र, आर्किटेक्टमार्फत तयार केलेले प्लॅन व Real Estate (Regulation And Redevelopment) Act, 2016 प्रमाणे व सदर कायद्यात नमुद नियम व नियमावली प्रमाणे सर्व कागदपत्र लिहून घेणार यांना पडताळणीकामी दिलेले आहे.

सदर दस्तऐवजामध्ये लिहून घेणार यांचा उल्लेख **तुम्ही,** लिहून देणार यांचा उल्लेख **आम्ही** असा केलेला आहे व या करारनाम्यात तुम्हांस विक्री करण्यात आलेल्या फ्लॅट मिळकतीचा उल्लेख **सदर मिळकत** असा करण्यात आलेला आहे.

८) वर कलम १ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधत असलेल्या **शिल्प समृध्दी अपार्टमेंट** ह्या इमारतीमधील असलेल्या एकुण फ्लॅटस् पैकी लिहून घेणार यांनी मजल्यावर असलेला **फ्लॅट क्रमांक ( )** यांसी अंदाजित **क्षेत्र चौरस फूट** कार्पेट म्हणजेच **चौरस मीटर्स,** २ बेड + हॉल + किचन, बाल्कणी, संडास, बाथरुमसह हा फ्लॅट पसंत करुन विकत घेण्याचे ठरविले आहे तसेच लिहून देणार यांनी सदर मिळकत ही लिहून घेणार यांना ह्या करारनामा अन्वये खालील अटी व शर्तीनुसार विक्री करण्याचे मान्य व कबुल केलेले असून सदरहू फ्लॅट मिळकतीची चतु:सिमा खालील प्रमाणे.

पुर्वेस :
पश्चिमेस :
दक्षिणेस :
उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील वर्णनाच्या मिळकती. त्यात सामायिकपणे जिन्याने व लिफ्टने जाणे-येणेचे, वागवहिवाटीचे हक्क व अधिकारासह तदंगभुत वस्तुंसह दरोबस्त.

९) सदरील मिळकत ही तुम्ही विकत घेण्याचे ठरविले असून सदर मिळकत विकत घेणेकामी तुम्ही आमचेकडे येऊन सदर मिळकतीचे किंमतीविषयी बोलणी करुन आपापसात सदर फ्लॅटची किंमत रक्कम **रुपये /-** **(अक्षरी रक्कम रुपये मात्र)** इतकी ठरलेली असून सदरची किंमत ही आजचे चालु व प्रचलित बाजारभावा प्रमाणे योग्य व वाजवी असून किंमतीबाबत लिहून घेणार यांची कुठल्याही प्रकारची तक्रार नाही.

१०) सदरील मिळकतीची एकूण होणारी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना खालीलप्रमाणे द्यावयाची आहे.

रक्कम रुपये	**तपशिल**
००,०००/-	बुकींग करतांना द्यावयाचे आहे. व दिलेले आहे.
००,००,०००/-	आजपासुन **०** महिन्याचे आत द्यावयाचे आहे.
००,००,०००/-	**(अक्षरी रक्कम रुपये मात्र)**

वर नमुद केल्याप्रमाणे लिहून घेणार यांनी वेळचेवेळी ठरलेल्या किंमतीचा भरणा करणे ही या करारनाम्याची महत्वाची शर्त आहे. ठरलेल्या मुदतीत रकमेचा भरणा तुमचेकडून न मिळाल्यास सदरचा करारनामा हा रद्द करण्यात येईल अथवा वरील रक्कम देण्यास तुम्ही असमर्थ ठरल्यास त्यावर द.सा.द.शे. २४% प्रमाणे व्याजाची आकारणी करण्यात येईल, त्यास तुमची कुठल्याही प्रकारची हरकत राहणार नाही.

११) वर नमुद केलेली मिळकत ही कुठल्याही सरकारी, निमसरकारी किंवा खाजगी वित्त संस्थेकडे गहाण ठेवलेली नसुन सदरहू मिळकत ही तुमचेशिवाय इतर कोणासही विक्री केलेली नसुन किंवा विक्री करावयाचे ठरविलेले नसुन सदरहु मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची अशी असून यदाकदाचित तसे काही आढळुन आल्यास त्याचे संपूर्ण निवारण हे आम्ही आमच्या पदरखर्चाने करुन देऊ, त्याची तोषीस तुम्हांस लागु देणार नाही.

१२) सदरहू इमारतीसंबंधी सर्व कागदपत्रे, मंजुर झालेला प्लॅन, टायटल क्लिअर सर्टिफीकेट इत्यादी सर्व कायदेशिर पुर्तता लिहुन घेणार यांनी पाहीलेली असुन व त्याप्रामणे समाधान व्यक्त केले आहे. सदरची मिळकत ही टायटल क्लिअर आहे याची जाणीव तुम्हांस करुन दिलेली आहे.

१३) सदरील इमारतीचे संदर्भाने बांधकाम करते समयी वापरल्या जाणाऱ्या मटेरियल बाबत लिहून घेणार यांनी कुठल्याही प्रकारची तक्रार करावयाची नाही. यांची जाणीव व्यवहार ठरवितांन करुन देण्यात आलेली आहे.

१४) सदरील **शिल्प समृध्दी अपार्टमेंट** ह्या इमारतीला अपार्टमेंट ॲक्ट कायद्यान्वये नोंदणी करुन अपार्टमेंट घोषित करावयाची असून त्याचे सभासद लिहून घेणार व्हावे लागेल व अपार्टमेंटचे सर्व नियमांचे लिहून घेणार यांनी सभासद ह्या नात्याने पालन करावयाचे आहे अशी हमी लिहून घेणार यांनी दिलेली आहे. सदरील अपार्टमेंट स्थापन करण्यापुर्वी म्हणजेच कागदपत्र तयार करणे, स्टॅम्प, रजिस्ट्रेशन फी व इतर कागदपत्र लिहून देणार हे तयार करतील, त्याकामी करावी लागणारी कागदपत्रांची पुर्ततेकामी लिहून घेणार हे लिहून देणार यांना सहकार्य करतील व आवश्यक त्या ठिकाणी सह्या लागल्यास ते करतील.

१५) सदरील मिळकतीचा ताबा प्राप्त झाल्यानंतर त्यांची देखभाल दुरुस्ती लिहून घेणार हे स्वखर्चाने करतील, त्याचेशी लिहून देणार यांचा कुठल्याही प्रकारचा संबंध राहणार नाही.

१६) लिहून घेणार यांनी सदरील मिळकतीचा उपभोग हा ताबा घेतल्यानंतर **रहिवासी प्रयोजनासाठी** करावयाचा आहे. तसेच उपभोग घेत असतांना सुज्ञ माणुस ज्या प्रमाणे उपभोग घेतो त्याप्रमाणे मिळकतीचा उपभोग घ्यावयाचा आहे. तसेच उपभोग घेत असतांना अन्य फ्लॅटधारकांना त्रास होईल असे कुठल्याही प्रकारचे कृत्य लिहून घेणार अगर त्यांचे कुटूंबातील घटकांनी करावयाचे नाही.

१७) सदरहु मिळकत ही तुम्हांस **निवासी** कारणासाठीच विक्री केलेली असुन तुम्ही सदरहू मिळकतीत कुठल्याही प्रकाराचा व्यवसाय करावयाचा नाही किंवा शेजारी राहणा-या इतर फ्लॅटधारकांना त्रास होईल असे कृत्य अगर वर्तन करावयाचे नाही, तसेच बेकायदेशिर काम करावयाचे नाही. तसेच कोणत्याही प्रकारचे वाढीव बांधकाम करावयाचे नाही किंवा बिल्डींगचे एलिव्हेशन खराब हाईल असे बांधकाम करावयाचे नाही.

१८) तुम्हांस विक्री करण्यात आलेल्या फ्लॅट मिळकतीचे क्षेत्र हे कार्पेट क्षेत्र आहे. सदरील फ्लॅट मिळकतीचे मोजमाप हे विट बांधकाम ते विट बांधकाम अशा पध्दतीने होणाऱ्या कार्पेट क्षेत्रावर बिल्टअप क्षेत्र मोजण्यात आलेले आहे, याची जाणीव तुम्हांस व्यवहार ठरवितांना देण्यात आलेली असून ते तुम्ही मान्य व कबुल केलेले आहे.

१९) सदरहू इमारत म्हणजेच **शिल्प समृध्दी अपार्टमेंट** या इमारतीत लिहून घेणार यांना फक्त फ्लॅट मिळकतीचा मालकी हक्काने, मालकी तत्वाने वापरण्यासाठी ताबा देण्यात येईल. बिल्डींग मधील इतर खुली जागा किंवा सामाईक जागा जसे की, जिना, गच्ची, लिफ्ट, पार्कींग, यावर तुम्हांस मालकी हक्क सांगता येणार नाही परंतु सामाईकपणे वापर करण्याचा व उपभोग घेण्याचा इतर फ्लॅटधारकांबरोबर हक्क व अधिकार राहील. तसेच सदरील इमारतीमधील सर्व फ्लॅटस् विक्री होत नाहीत तो पर्यंत **शिल्प समृध्दी अपार्टमेंट** हे लिहून देणार यांचेच अधिकारात राहील.

२०) प्रमोटर/बिल्डर हे बांधत असलेल्या इमारतीकरिता शासनाच्या नियमाप्रमाणे आकारला जाणार जीएसटी, मनपा सेस कर, एलबीटी कर व इतर कर ची होणारी रक्कम ही तुम्ही आम्हास वेगळी द्यावी लागेल, याची जाणीव तुम्हांस व्यवहार ठरवितांना दिलेली असून ते तुम्हांस मान्य व कबुल आहे.

२१) सदरील मिळकतीमध्ये ज्या सुखसुविधा (Amenities) देण्यात येणार आहे, त्याची वेगळी यादी तुम्हांस दिलेली असून त्याबाबत तुम्ही समाधान व्यक्त केले आहे. मात्र त्या व्यतिरिक्त तुम्हांस जादा सुविधा पाहीजे असल्यास त्याचे वेगळे चार्जेस हे लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

२२) लिहून घेणार यांचे लाभात हस्तांतरण करण्यासाठी जे खरेदीखत/डिड ऑफ अपार्टमेंट करावे लागेल त्याचा संपूर्ण खर्च जसे की, स्टॅम्प ड्युटी, लिहीणावळ, नोंदणावळ इ. सर्व खर्च हा लिहून घेणार यांनीच करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

२३) नाशिक शहराचे सध्याचे हवामानामुळे उच्च प्रतिचे बांधकाम केलेले असतांना सुध्दा हवामानात होणाऱ्या बदलामुळे स्ट्रक्चरला तडे जात आहे. त्यामुळे भविष्यात स्ट्रक्चरला/फ्लॅट मिळकतीला अशा प्रकारचे तडे गेल्यास त्याबाबत आम्हांस जबाबदार धरले जाणार नाही. याची जाणीव/कल्पना तुम्हांस व्यवहार ठरवितांना देण्यात आलेली असून ते तुम्ही मान्य व कबुल केलेले आहे.

२४) सदरील मिळकतीस नैसर्गिक आपत्तीमुळे कुठल्याही प्रकारचे नुकसान झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी तुमची असून त्याची दुरुस्ती तुम्ही तुमचे पदरखर्चाने करावयाची असून त्याचेशी आमचा काहीएक संबंध राहणार नाही, याची जाणीव तुम्हांस व्यवहार ठरवितांना दिलेली असून ते तुम्हांस मान्य व कबुल आहे.

२५) सदरील मिळकतीचा ताबा तुम्हांस दिल्यानंतर अथवा कम्प्लीशन सर्टिफीकेट मिळालेपासुन ०६ महिन्याचे मुदतीत सदरील मिळकतीमध्ये अथवा इमारतीस काही दुरुस्ती निघाल्यास अथवा लिकेज झाल्यास त्याची दुरुस्ती आम्ही करुन देऊ, मात्र त्यानंतर कुठल्याही प्रकारची दुरुस्ती अथवा लिकेज झाल्यास त्याचेशीआमचा काहीएक संबंध राहणार नाही व सदरची दुरुस्ती अथवा लिकेज हे तुम्ही तुमचे पदरखर्चाने करुन घ्यावे.

२६) सदरील मिळकतीचे ठरलेल्या किंमतीचे व्यतिरिक्त सदरील मिळकतीमध्ये प्राप्त होणाऱ्या इलेक्ट्रीक कनेक्शनसाठी व म.न.पा.नळ कनेक्शन, बोअरिंग चार्जेससाठी व इतर खर्च रक्कम रुपये ५०,०००/- हे तुम्ही आम्हांस ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त वेगळे द्यावयाचे आहे याची जाणीव तुम्हांस असून ते तुम्ही मान्य व कबुल केलेले आहे.

२७) सदरील संस्थेच्या इमारतीत सभासदांच्या सोईसाठी बॅटरी बॅकअपसह लिफ्ट बसविण्यात येणार आहे. त्याचा सामाईकपणे वापर तुम्हांस करता येईल. मात्र त्यावर तुम्हांस मालकी हक्क प्रस्थापित करता येणार नाही.

२८) सदर करारनामाविषयी लिहून घेणार व लिहून देणार यांचेमध्ये काही वाद उद्‌भवल्यास सदरचा वाद उभयपक्षांनी आपसात लवादची नेमणुक करुन मिटवायचा आहे. लवादाने दिलेला निर्णय उभयंतांवर बंधनकारक राहील. तसेच लवादाने दिलेला निर्णय मान्य नसल्यास सदरचा वाद Real Estate (Regulation And Redevelopment) Act, 2016 नुसार संबंधित अधिकाऱ्याकडे तक्रार करावयाची आहे.

२९) सदरचा करारनामा हा Real Estate (Regulation And Redeveopment) Act, 2016 च्या तरतुदीस व महाराष्ट्र ओनरशिप ॲक्ट (रेग्युलेशन ॲन्ड प्रमोशन ऑफ कंन्स्ट्रक्शन, सेल, मॅनेजमेंट ॲण्ड ट्रान्सफर) कायदा १९७३ च्या तरतुदीस अधिन राहून केला आहे. तसेच डिक्लरेशन ऑफ अपार्टमेंटमध्ये नमुद केलेले निमय व नियमावली लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल असून त्यांचेवर बंधनकारक राहतील.

३०) सदरील मिळकतीचा व्यवहार उभयतांमध्ये रक्कम **रुपये ००,००,०००/-** मध्ये ठरलेला असून तो उभयतांना मान्य व कबुल आहे. परंतु शासनाचे नियमाप्रामणे सदरील मिळकतीचे मुल्यांकन **रुपये ००,००,०००/-** इतके होत असून त्यावर एलबीटीसह रक्कम **रुपये ०,००,०००/-**चा स्टॅम्प लावुन नियमाप्रमाणे योग्य ती नोंदणी फी भरुन कायदेशीर पुर्तता केलेली आहे.

३१) **भरण्याचा तपशिल** :-

~~रक्कम रुपये~~	**तपशिल**
~~००,०००/-~~	_____
_____	
००,०००/-	**(अक्षरी रक्कम रुपये मात्र)**
==========	

वर प्रमाणे रक्कम **रुपये ००,०००/-** चा भरणा आजतागायत तुमचेकडून मिळाला असून भरणा पावला, भरण्याबाबत तक्रार नाही. उर्वरित रक्कम ही तुम्ही वर कलम क्रमांक १० मध्ये ठरल्याप्रमाणे मुदतीत द्यावयाची आहे ही ह्या करारनाम्याची महत्तवाची अट व शर्त आहे.

येणेप्रमाणे सदरचा फ्लॅट विक्री करारनामा आजरोजी राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, कोणाचेही धाक दडपणास बळी न पडता, समजुन, उमजुन, लिहून व वाचून पाहुन साक्षीदारांचे समक्ष सह्या करुन दिलेला आहे.

हा फ्लॅट विक्री करारानाम्याचा दस्त.

_____

१. _____

२. _____

(लिहून घेणार)

प्रभावी कन्स्ट्रक्शन तर्फे
प्रोप्रा.श्री. हेमंत दत्तात्रय गायकवाड _____
(लिहून देणार)

साक्षीदार :-

१._____ २._____